



MMB2018000001259

pos. č. 288

Rada města Brna

ZM71... 4373

Z7/41. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 04.09.2018

- Centrální objekt magistrátních služeb (COMS)**
- návrh majetkové účasti ve společnosti CD CENTRUM COMS, a.s,
- návrh rozpočtového opatření

Obsah:

- Důvodová zpráva
- 1. Posudky
 - 1.a Znalecké posudky (1,2,3)
 - 1.b Ocenění
 - 1.c Due diligence
 - 1.d Analýza vývoje obvyklé ceny pozemků
 - 1.e MKA_CBA
- * 2. Smluvní dokumentace
 - 2.a Kupní smlouva
 - 2.b Přílohy
 - 2.c Úschovní protokoly
- * 3. Technický popis
 - 3.a Presentace
 - 3.b Povolení
 - 3.c Nabývací tituly a LV
- * 4. Bussines plán
 - 4.a Bussines plán
 - 4.b Shrnutí znaleckých posudků
 - 4.c Rozpočtové opatření
- * 5. Korporátní dokumenty
 - 5.a Projekt odštěpení
 - 5.b Stanovy
- * 6. Rozpočtové opatření

Návrh usnesení:

Pro velký rozsah uvedeno na samostatné stránce.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/182 konané 28.08.2018. Stanovisko bude sděleno.
- Finanční výbor ZMB projednal materiál na svém zasedání dne 28.8. 2018.

Zpracováno dne: 16.08.2018

Zpracoval:
Odbor investiční MMB

Předkládá:
Rada města Brna

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

b e r e n a v ě d o m í

- posudek číslo 915-52/2018 o stanovení obvyklé ceny nemovitosti, zpracovaný Ing. Tomášem Janasem
- posudek č. 35/59/2015 o obvyklé ceně nemovitostí, zpracovaný znal. ústavem ESTIMMO s.r.o.
- posudek č. 78/2017 o obvyklé ceně nemovitosti, zpracovaný VUT FAST Brno
- Due diligence - kompletní prověření před převzetím společnosti
- technický popis (prezentace, povolení, nabývací titul)
- Business plán

schvaluje

- dle ustanovení § 84 odst. 2 písm. e) účast statutárního města Brna ve společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. spočívající v nabytí a následném vlastnictví 108 kusů akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.
- Smlouvu o převodu akcií, která tvoří přílohu č....těchto usnesení
- Protokol o úschově akcií, který tvoří přílohu č....těchto usnesení
- Smlouvu o jistotním běžném účtu, která tvoří přílohu č....těchto usnesení
- stanovy společnosti CD CENTRUM COMS a.s., které tvoří přílohu č....těchto usnesení

Ověřené přílohy jsou uloženy na Organizačním odboru MMB

deleguje

v souladu s ust. § 84 odst. 2 písm. f) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, jako zástupce statutárního města Brna a jako náhradníka k zastupování na valné hromadě společnosti CD CENTRUM COMS, a.s..

souhlasí

se vzdáním se práva statutárního města Brna na včasné svolání valné hromady a svolání způsobem, který stanoví zákon nebo stanovy společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

ukládá

- zástupci statutárního města Brna na valné hromadě společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., aby navrhl změnu stávajících stanov, které budou nahrazeny stanovami schválenými ZMB a pro tento návrh hlasoval.
- zástupci statutárního města Brna k zastupování na valné hromadě společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., aby vyslovil dle článku 13.3. stanov společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. souhlas s tím, že bude konána valná hromada bez dodržení lhůty pro svolání valné hromady a vzdal se za statutární město Brno práva na včasné svolání valné hromady a na její svolání způsobem, který stanoví zákon, nebo stanovy společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

navrhuje odvolání

- JUDr. Štefana Malatína z funkce statutárního ředitele

- všech členů správní rady společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

navrhuje zvolení

v souladu s ustanovením § 84 odst. 2 písm. g) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

1. Ing. Martina Itterheima

2. Mgr. Filipa Ledera

3. Ing. Luďka Borového

do funkce člena představenstva společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. za statutární město Brno

1...

2...

3....

4....

5...

6...

7...

8...

9. Ing. Aleše Kellera

do funkce člena dozorčí rady společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. za statutární město Brno

ukládá

- zástupci statutárního města Brna na valné hromadě společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., která bude konána jako prvá v pořadí po převzetí 108 akcií společnosti statutárním městem Brnem, navrhnout odvolání pana JUDr. Štefana Malatína z funkce statutárního ředitele společnosti, odvolání všech členů správní rady společnosti a hlasovat pro jejich odvolání a navrhnout jako zástupce statutárního města Brna v představenstvu společnosti osoby uvedené pod body 1 a 2, jako zástupce statutárního města Brna v dozorčí radě společnosti osoby uvedené pod body 1 a 2 a pro jejich zvolení hlasovat.
- zástupci statutárního města Brna na valné hromadě společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., hlasovat pro zvolení po jednom zástupci společnosti Brněnské komunikace, a.s. do představenstva společnosti a dozorčí rady společnosti, a to v souladu s návrhem společnosti Brněnské komunikace, a.s.

schvaluje

rozpočtové opatření dle tabulky za účelem převodu finančních prostředků v rámci rozpočtu kapitálových výdajů města, která tvoří přílohu č....těchto usnesení

- zvýšení celkových rozpočtových nákladů akce ORG 2573 „Centrální objekt magistrátních služeb – příprava“ ze 28.500 tis. Kč na 139.800 tis. Kč

Důvodová zpráva

Záměrem statutárního města Brna (dále jen SMB) je realizovat výstavbu Centrálního objektu magistrátních služeb (dále jen COMS) na pozemcích parc. č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno, které jsou ve vlastnictví společnosti CD CENTRUM, a.s. (dále jen CDC). Na základě výsledků jednání o možnostech způsobu prodeje společnost CDC vyhotovila projekt odštěpení všech aktiv spojených s projektem COMS (pozemky, rozhodnutí, projektová dokumentace) do samostatné společnosti s názvem CD-COMS a nabídla SMB prodej společnosti CD-COMS formou nákupu akcií nově vzniklé společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

Primárním zájmem SMB je maximálně navázat na existující dokumentace a rozhodnutí, která v průběhu doby zajistil stávající vlastník pozemků, tj. územní rozhodnutí a stavební povolení a změnu územního rozhodnutí z roku 2013.

Řešený projekt je navržen na pozemcích v k.ú. Město Brno o celkové výměře 9 274 m²:

– pozemek parc. č. 272/51 o výměře 6 357 m²

– pozemek parc. č. 272/56 o výměře 2 917 m²

mezi ulicemi Benešova, Koliště, budovami MMB na Malinovského náměstí a bývalým autobusovým nádražím na ulici Benešova.

Celý projekt je připravován společně s Brněnskými komunikacemi a.s. (dále jen BKOM), jelikož se objekt sestává jak z administrativní nadzemní části, využitelné pro potřeby MMB, tak z podzemního parkování, které by provozovala společnost BKOM.

Zastupitelstvo města Brna na Z7/40. zasedání konaném dne 19.6.2018:

a) souhlasilo se záměrem nabytí akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., do které bude odštěpeno jmění společnosti CD CENTRUM, a.s., které na straně aktiv představuje

- nabytí pozemků p.č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno

- projektovou a smluvní dokumentaci s vydanými územními rozhodnutími a stavebními povoleními

b) uložilo RMB zajistit zpracování návrhu kupní smlouvy na odkup akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., a to ve spolupráci se společností Brněnské komunikace, a.s.

c) zajistit zpracování znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé pozemků p. č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno bez zohlednění existence územních rozhodnutí a stavebních povolení.

d) předložit návrh kupní smlouvy na odkup akcií a zakladatelského dokumentu spolu se souvisejícími dokumenty, v případě společného nabytí akcií se společností Brněnské komunikace a.s. včetně návrhu na delegování zástupce statutárního města Brna na valnou hromadu společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. Zastupitelstvu města Brna.

Podklady pro zpracování Smlouvy o převodu akcií CD CENTRUM COMS, a.s.:

- Znalecké posudky o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku parc.č. 272/51 a pozemku p.č. 272/56 k.ú. Město Brno, které zpracoval znalecký ústav ESTIMMO s.r.o. pro společnost CD Centrum, na základě kterého byla stanovena navrhovaná prodejní cena.

Výsledná obvyklá cena pozemků:	160.000.000,- Kč
Cena za 1m ²	17.304,- Kč

Město Brno zadalo v roce 2016 kontrolní znalecký posudek Město Brno jako srovnávací posudek, který zpracovala znalecká poradenská kancelář Janas & partner, a to na určení obvyklé ceny pozemků ve variantě

- a. Při využití vydaných správních rozhodnutí
 - b. Pro případ, kdy vydaná rozhodnutí nejsou využita či pozbydou platnosti
- a) Za předpokladu, že na předmětných pozemcích jsou vydaná právoplatná povolení na polyfunkční dům, byl průzkum trhu zaměřen na prodej pozemků tohoto typu

a) Porovnávací hodnota pozemků s vydanými povoleními	112.975.868,- Kč
Cena za 1m ²	12.182,- Kč

- b) Za předpokladu, že vydaná rozhodnutí pozbydou platnosti nebo nebudou využita stanovil znalec hodnotu nemovitých věcí – pozemků s ohledem na možnosti výstavby dle ÚPmB, kdy je nutno pozemek rozdělit na část jádrové smíšené plochy centrálního charakteru a plochy parků.

Porovnávací hodnota části pozemků v ploše jádrové, smíšené	41.306.610,- Kč
Porovnávací hodnota části pozemků v ploše parků činí	10.481.250,- Kč
b) Porovnávací hodnota pozemků bez platných povolení	51.787.860,- Kč

V roce 2017 SMB zadalo tzv. revizní znalecký posudek o ceně obvyklé nemovité věci, jehož zpracovatelem bylo VUT Brno Fakulta stavební ve smyslu revize obou předcházejících posudků, tedy společnosti ESTIMO a znalecké kanceláře Janas a partner.

Výsledná tržní hodnota pozemků:	139.000.000,- Kč
Cena za 1m ²	15.000,- Kč

V roce 2018 zadalo SMB aktuální posudek u společnosti Janas a partner, jehož úkolem bylo stanovit cenu obvyklou pozemků bez ohledu na skutečnost, že na pozemky bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení.

Porovnávací hodnota části pozemků v ploše jádrové, smíšené	60 138 729,- Kč
Porovnávací hodnota části pozemků v ploše parků činí	14 625 000,- Kč
Hodnota pozemků pro výstavbu stanovená metodou zbytku	64 231 997,- Kč
Porovnávací hodnota pozemků bez platných povolení	75 000 000,- Kč

Tento posudek byl později doplněn o Analýzu vývoje ceny těchto pozemků s ohledem na již vydaná povolení, možnost stavby na cizím pozemku a možnosti pozemky stavebně využít rozsahem zástavby nejvhodnějším způsobem dle zjednodušeného urbanistického návrhu.

Cílem analýzy bylo odpovědět na tři otázky:

1. Jaká je obvyklá cena pozemků parc.č. 272/51 a 272/56, k.ú. Město Brno za předpokladu platnosti ÚR č.226, měnící ÚR 136 pro stavbu Palác CD umístěný mezi ulicemi Benešova a budovami MMB na Malinovského nám a bývalým autobus. nádražím na ulici Benešova

Odpověď: Obvyklá cena pozemků parc.č. 272/51 a 56, k.ú. Město Brno v případě platnosti uvedeného ÚR, při zohlednění výše uvedených omezení a podmínek činí: 157 000 000,00 Kč vč. DPH

2. Jaká je obvyklá cena práva stavby, zřízeného na stavbě parkovacího domu, umístěného pod povrchem pozemků parc.č. 272/51 a 56, a to pro zřízení stavby polyfunkčního objektu v rozsahu ZP max. 5.500 m², HPP nadzemní části max. 34.000 m² s využitím převážně pro administrativu a poskytnutého na 99 let

Odpověď: Obvyklá cena práva stavby, zřízeného na stavbě parkovacího domu, umístěného pod povrchem pozemků parc.č. 272/51 a 56, k.ú. Město Brno pro stavbu limitovanou výše uvedenými parametry na dobu 99 let činí: 114 000 000,00 Kč vč. DPH

3. Jaká je obvyklá cena pozemků parc.č.272/51 a 56, k.ú. Město Brno za předpokladu možnosti pozemky stavebně využít rozsahem zástavby nejvhodnějším způsobem dle urbanistického návrhu, který bude pro tento případ výpočtu simulovat novou územně-plánovací dokumentaci

Odpověď: Obvyklá cena pozemků parc.č. 272/51 a 56, k.ú. Město Brno v případě využití pozemků dle simulované územně – plánovací dokumentace respektující probíhající Změnu ÚPmB B 4/16, při zohlednění výše uvedených omezení a podmínek, činí: 157 000 000,- Kč vč DPH

Obvyklá cena pozemků parc.č. 272/51 a 56, k.ú. Město Brno v případě využití pozemků dle simulované územně – plánovací dokumentace za předpokladu návrhu „Nové změny ÚP“, kdy bude abstrahováno od požadavku na zpracování výsledků soutěže do RP MPR a zní vyplývající budoucí využití pozemků, činí: 200 000 000,00 Kč vč. DPH

- Dalším podkladem pro stanovení hodnoty společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. bylo zpracování kompletního prověření společnost před jejím převzetím, tzv. due diligence, kterou na základě objednávky SMB zpracovala společnost KPMG Česká republika, s.r.o. Tato společnost předložila prověření společnosti rozdělené na:
 - Finanční a daňovou prověrku
 - Ocenění jmění CD CENTRUM COMS, a.s.
 - Zpráva o provedení právní prověrky

Na základě všech uvedených prověření byla předložena hodnota jmění společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

tis.Kč	Netto	Přecenění
<i>Aktiva</i>		
Pozemky	160 440	142 987
Nedokončený DHM	40 847	40 847
Peněžní prostředky v pokladně	2	2
<i>Cizí zdroje</i>		
Ostatní rezervy	12 725	0
Odložený daňový závazek	18 478	0
Hodnota jmění	170 086	183 835

- Technickými podklady byly technické specifikace v podobě projektové dokumentace pro územní a stavební řízení spolu s vydanými povoleními:
 - Stavební povolení na úpravu kolejiště
 - Územním rozhodnutí č.136 z roku 2003
 - Stavební povolení stavbu objektů z roku 2005
 - Územní rozhodnutí č. 226 měnící Územní rozhodnutí č.136 z roku 2013
 - Usnesení o zastavení řízení o prodloužení platnosti ÚR č.226 z důvodů zahájené stavby
 - Nabývací tituly a LV

Na základě Smlouvy o převodu akcií, včetně nutných příloh této smlouvy, kterou tvoří Protokol o úschově akcií, Smlouva o úschově akcií, Smlouva o jistotním běžném účtu a Stanovy společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., nabyde do svého výlučného vlastnictví

SMB 108 kusů akcií a společnost BKOM a.s. do svého výlučného vlastnictví 57 kusů akcií, které v součtu představují 100% podíl na základním kapitálu společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., jejíž základní kapitál činí 165.000 tis. Kč.

Kupní cena za akcie společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. byla stanovena na 170.000.000,- Kč. SMB uhradí část kupní ceny ve výši 111.272.727,- Kč, která je cenou za akcie ve výlučném vlastnictví SMB a akciová společnost BKOM uhradí část kupní ceny ve výši 58.727.273,- Kč, která je cenou za akcie ve výlučném vlastnictví BKOM a.s.

Obě strany se dohodly, že Kupní cena bude uhrazena ve dvou splátkách. První ve výši 139 000 000,- Kč, která bude složena do úschovy schovatele. Druhá splátka ve výši 31 000 000,- Kč bude uhrazena do třiceti dnů od okamžiku předložení všech listin oběma kupujícími (SMB i BKOM) dle podmínek Smlouvy o převodu akcií.

Nárok na vyplacení druhé splátky tj. 31 000 000,- Kč zaniká, pokud nebude zahájeno řízení o vydání všech Rozhodnutí o změně stavby do dvou let od uzavření Smlouvy nebo nebudou vydána všechna Rozhodnutí o změně stavby včetně nabytí právní moci do tří let od uzavření Smlouvy. SMB uhradí v rámci druhé splátky částku ve výši 20 290 909,- Kč a BKOM uhradí částku ve výši 10 709 091,- Kč.

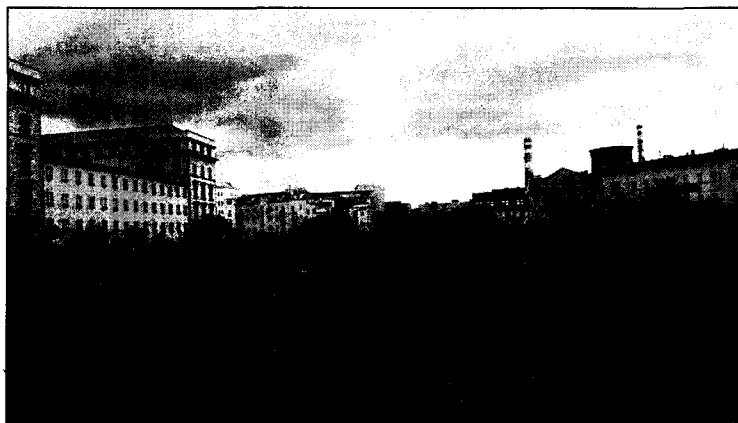
Na investiční akci ORG 2573 „*Centrální objekt magistrátních služeb – příprava*“ je pro letošní rok v rozpočtu kapitálových výdajů města Brna schváleno UR 2018 27.910 tis. Kč.

Odbor investiční MMB předkládá Radě města Brna ke schválení návrh na převod finančních prostředků ve výši 111.300 tis. Kč z ORG 3437 „*MO – výkupy pozemků a objektů*“ na investiční akci ORG 2573 „*Centrální objekt magistrátních služeb – příprava*“.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 915-52/2018

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku parc.č. 272/51 a pozemku parc.č. 272/56, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listu vlastnictví č.716, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.



Objednatel posudku:	Statutární město Brno Dominikánské náměstí 1 601 67 Brno
Účel posudku:	Určení obvyklé ceny pro majetkovou dispozici
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Janas Výzkumní 733/18, 644 00 Brno tel.: 542 210 745
Datum místního šetření:	22. 06. 2018
Ocenění provedeno k datu:	04. 06. 2018
Zvláštní požadavky objednatele:	Určit obvyklou cenu pozemků bez zohlednění skutečnosti, že na pozemky je vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění platném k datu ocenění
Posudek obsahuje:	53 stran, včetně strany titulní a příloh
Vyhotovení číslo:	1 – 2 – 3
V Brně, dne:	22. 06. 2018

Tento znalecký posudek byl vypracován ve třech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží objednatel v tištěné podobě a jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

OBSAH

1. NÁLEZ	3
1.1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
1.2. ROZSAH OCENĚNÍ.....	3
1.3. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	3
1.4. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
1.4.1 Podklady dodané objednatelem.....	3
1.4.2 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku.....	4
1.4.3 Použité předpisy, literatura a další podklady.....	4
1.4.4 Místní šetření.....	5
1.5. SITUACE.....	5
1.5.1 Popis města a městské části.....	5
1.5.2 Umístění pozemků.....	5
1.5.3 Celkový popis.....	6
1.5.4 Popis investičního záměru.....	6
1.5.5 Popis z hlediska územního plánování.....	6
1.5.6 Popis z hlediska archeologie.....	9
2. POSUDEK	10
2.1. ZNALECKÝ ÚKOL.....	10
2.2. DEFINOVÁNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ.....	10
2.3. METODIKA ŘEŠENÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU.....	10
2.3.1 Určení obvyklé ceny.....	10
2.3.2 Metoda porovnávací.....	10
2.3.3 Metoda zbytku.....	11
2.3.4 Limity stavebního využití pozemků.....	11
2.4. OCENĚNÍ POZEMKŮ POROVNÁNÍM.....	13
2.4.1 Ocenění pozemků v ploše jádrové, centrálního charakteru.....	13
2.4.2 Ocenění pozemků v ploše městské zeleně.....	20
2.5. OCENĚNÍ METODOU ZBYTKU /REZIDUÁLNÍ/.....	25
2.5.1 Popis záměru.....	26
2.5.2 Ocenění pozemků.....	27
2.6. VÝVOLANÉ INVESTICE S OHLEDEM NA POVINNOST PROVEDENÍ ZÁCHRANNÉHO ARCHEOLOGICKÉHO VÝZKUMU.....	36
2.7. REKAPITULACE A URČENÍ OBVYKLÉ CENY.....	37
2.8. ZÁVĚR.....	38
3. ZNALECKÁ DOLOŽKA	38

SEZNAM PŘÍLOH

1. Fotodokumentace ze dne 22. 06. 2018
2. Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 716 ze dne 04. 06. 2018
3. Výřez z katastrální mapy z internetového serveru www.cuzk.cz
4. Výřezy z map
5. Výřez z Regulačního plánu MPR Brno
6. Výřez z Územního plánu města Brna
7. Textová část Návrhu řešení záchranného archeologického výzkumu při akci „CD Palác Brno“
8. Objednávka znaleckého posudku č. 9631600050
9. Vývoj cen pozemků – HB index

1. NÁLEZ

1.1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky č. 9631800119 ze dne 04. 06. 2018. Znaleckým úkolem je *určit obvyklou cenu pozemků parc.č. 272/51 a parc.č. 272/56, vše v k.ú. Město Brno, a provedeno má být ocenění obvyklou cenou bez zohlednění skutečností, že na pozemky je vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení.*

1.2. Rozsah ocenění

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých vedoucí Majetkového odboru MMB, specialisty cenových analýz Referátu cenových geoinformací a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém dne 22. 06. 2018 a podle podmínek trhu v době jeho zpracování.

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětných prostorech dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a informace z ostatních zdrojů (zejména veřejných zdrojů) jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Znalec dále nepřijímá jakoukoli odpovědnost v případě, že objednatel ocenění, nepředložil všechny podklady, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku. Znalec provedl posudek podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání posudku. Znalecký posudek je platný pouze pro uvedený účel ocenění, k datu ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.

1.3. Identifikační údaje dle katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		k datu: 04. 06. 2018		
Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno		
Katastrální území: 610003 Město Brno		List vlastnictví: 716		
A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
CD Centrum, a.s., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno		26234122		
B	Nemovitosti			
Pozemky				
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
272/51	6357	Ostatní plocha	Jiná plocha	
272/56	2917	Ostatní plocha	Jiná plocha	
B1	Jiná práva – Bez zápisu			
C	Omezení vlastnického práva – Viz LV v příloze znaleckého posudku			
D	Jiné zápisy – Bez zápisu			
Plomby a upozornění – Bez zápisu				
E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz LV v příloze znaleckého posudku			
F	Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Bez zápisu			
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město			Vyhotoveno:	04. 06. 2018

1.4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1.4.1 Podklady dodané objednatelem

- Kopie snímku z katastrální mapy
- LV č. 716 ze dne 04. 06. 2018, vydané KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

1.4.2 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku

- Vlastní průzkum, měření a fotografická dokumentace ze dne 22. 06. 2018.
- Informace z vlastní databáze.
- Inzerce realitních kanceláří na internetových serverech www.sreality.cz, jeho.moravskereality.cz, www.reals.cz, www.nemovitosti.cz a na dalších realitních serverech k datu ocenění.
- Informace o Územním plánu města Brna ze serveru www.brno.cz.
- Informace o Regulačním plánu Městské památkové rezervace města Brna
- Informace o pozemcích z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Návrh řešení záchranného archeologického výzkumu při akci „CD Palác Brno“, vypracovaný společností ARCHAIA BRNO, o.p.s., č.j. 042/10
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-20393/2014, kupující 1. TÝNSKÁ, s.r.o.
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-1699/2015, kupující IMOS development
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-31262/2015, kupující Mendel Plaza, a.s.
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-13556/2008, kupující JRA Estate, a.s.
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-2517130/2007, kupující MAGNUM Living, s.r.o.
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-964/2013, kupující VENDROM Consulting s.r.o..
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-9109/2013, kupující Master Realty s.r.o.
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-9160/2011, kupující AZ TOWER a.s.
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-12275/2010, kupující Vodička, a.s.
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-20295/2012, kupující CAMASTRO a.s.
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-11717/2016, kupující The Landmark Building a.s.
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-8925/2014, kupující REZIDENCE Rotalova a.s.
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-23791/2015-702, kupující Technologický Park Brno, a.s.
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-20691/2014, kupující Statutární město Brno
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-10244/2017-702, kupující Statutární město Brno
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-19613/2017, kupující Brněnské komunikace a.s.
- Kopie kupní smlouvy, číslo řízení V-13215/2016, kupující Brněnské komunikace a.s.

1.4.3 Použité předpisy, literatura a další podklady

1.4.3.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)** ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - §§ 19 a 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb. (zrušení části šesté – změn v zákonu o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí,), zákonného opatření Senátu o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů č. 344/2013 Sb. (rovněž zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon – změna § 17 ohledně doby trvání) a zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (v § 9 přidáno společně povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje).
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.
- **Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách** ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb.

1.4.3.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.4.3.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitostí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016.
- [2] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2018*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2017.
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.
- [4] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty pozemků*. Nakladatelství Economica, 2007.
- [5] ORT P.: *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.

1.4.4 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na místě samém dne 22. 06. 2018 za účasti znalce Ing. Tomáše Janase. Při místním šetření byly prohlédnuty předmětné pozemky a příslušenství, které se na pozemcích nachází.

V rámci místního šetření byly prohlédnuty oceňované pozemky a jejich nejbližší okolí, dále bylo provedeno porovnání s předloženými podklady a byla pořízena fotodokumentace.

1.5. Situace

1.5.1 Popis města a městské části

Brno je statutární město na jihu Moravy, druhé největší město v České republice a správní středisko Jihomoravského kraje. Dle MLO 2017 má k datu 01. 01. 2018 celkem 377 973 obyvatel. Je situováno na soutoku řek Svatky a Svitavy. Jako okres Brno-město je Brno, vedle Plzně a Ostravy (respektive i Prahy), jedním ze tří (respektive 4) městských okresů České republiky a je také jedinou obcí ve správním obvodu Brno. Brno je také historickou metropolí Moravy. Brno je významným železničním uzlem České republiky. Pravidelná vlaková spojení má ve směrech Hamburk-Berlín-Drážďany-Praha-Česká Třebová-Vídeň, Brno-Přerov-Ostrava aj. Brno je významnou dálniční křižovatkou, jeho jižním okrajem prochází dálnice D1 přes Jihlavu dále na Vyškov a Kroměříž, respektive po R46 na Olomouc dále do Ostravy; v Brně se od ní odděluje Dálnice D2 do Bratislavy. Ve městě sídlí Ústavní soud, Nejvyšší soud a Nejvyšší správní soud České republiky, dále pak Nejvyšší státní zastupitelství, Úřad na ochranu hospodářské soutěže a Kancelář veřejného ochránce práv (tj. ombudsman). Brno je také významným centrem vzdělání s 26 fakultami univerzit a vysokých škol. Obec má nejširší spektrum služeb a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Předmětné nemovité věci jsou v rámci města Brna situovány v městské části Brno-střed, v městské čtvrti a katastrálním území Město Brno.

Brno-střed je od roku 1990 jednou z 29 městských částí a zabírá centrální prostor statutárního města Brna. Je největší městskou částí – žije v ní kolem 80 000 obyvatel. Městská část Brno-střed je přirozeným turistickým, kulturním, vzdělanostním a obchodním centrem jihomoravské metropole.

Katastrální území Staré Brno se rozkládá v údolí Svatky pod jednou z hlavních brněnských památek hradem Špilberk a Žlutým kopcem. Hranice čtvrti vedou ze severu přes ulici Pellicova, dále přes Tvrdého, Vinařskou, Hlinky, Křížkovského, Poříčí, Nové Sady a Husova. Celá čtvrť má výrazně městský charakter. Centrem Starého Brna je Mendlovo náměstí. Celou čtvrť tvoří 3-6 patrové bytové domy, obchodní centra, jsou tu také restaurace, herny, obchody atd. Mezi nejvýznamnější ulice na Starém Brně patří Poříčí, Nové Sady, Hybešova, Pekařská, Křížová, Úvoz, Hlinky a Veletržní. Sídlí zde Fakultní nemocnice u svaté Anny, Masarykův onkologický ústav či pivovar Starobrnno. Staré Brno nabízí z katastrálních území statutárního města Brna druhé největší množství památek, např. gotický augustiniánský Starobrněnský klášter s bazilikou Nanebevzetí Panny Marie, založený roku 1323 Eliškou Rejčkou, Mendelovo muzeum MU či Letohrádek Mitrovských.

1.5.2 Umístění pozemků

Oceňované pozemky parc.č. 272/51, parc.č. 272/56 jsou vymezeny ulicemi Benešova - Koliště a budovami MMB na Malinovského náměstí a autobusovým nádražím na ulici Benešova. V rámci katastrálního území Město Brno jsou pozemky situovány při jeho jihovýchodní hranici. Přístup a příjezd k oceňovaným pozemkům je umožněn z komunikace na ulici Benešova. Napojení na komunikaci na ulici Koliště k datu ocenění není. Ulice Benešova je frekventovanou ulicí, sloužící jako

jeden z příjezdů k Malinovského náměstí a dále jako trasa tramvaje z Hlavního nádraží ve směru na ulici Cejl. Ulice Koliště je podstatnou, nezbytnou a značně vytěžovanou komunikací, která je součástí Malého brněnského okruhu.

Oceňované nemovité věci bezprostředně sousedí s parkovištěm starého autobusového nádraží, odstavnými železničními plochami, již zmíněným autobusovým nádražím a budovou magistrátu.

Nejbližší zastávka MHD (Malinovské náměstí, tramvaje č. 1, 2, 4, 9, 11, autobusy č. 67, 181 a noční linky č. 89, 90, 91, 92, 93, 94, 97, 99) je situována vedle oceňovaných pozemků ve vzdálenosti do 15 m. Malinovské náměstí s Mahenovým divadlem se nachází ve vzdálenosti do 100 m. Ve velmi krátké docházkové vzdálenosti se nachází také Brno hlavní nádraží, které tvoří komunikační uzel města.

Občanská vybavenost ve formě širokého spektra obchodů, restaurací, pošty, úřadů a dalších služeb je rozmístěna v bezprostřední blízkosti oceňovaných pozemků. Z hlediska umístění lze oceňované pozemky hodnotit jako velmi atraktivní.

1.5.3 Celkový popis

Oceňované nemovité věci jsou tvořeny pozemky parc.č. 272/51, parc.č. 272/56. Pozemek parc.č. 272/51 je v KN k datu ocenění evidován jako ostatní plocha-jiná plocha o výměře 6 357 m². Pozemek parc.č. 272/56 je v KN k datu ocenění evidován jako ostatní plocha-jiná plocha o výměře 2 917 m². Pozemky spolu bezprostředně sousedí, geometrický půdorysný tvar je nepravidelný. Pozemky jsou rovinaté díky opěrné zdi, která se táhne podél celé východní hranice. Pozemky nejsou k datu ocenění zastavěny žádnou budovou, na části ploch se rozkládá původní železniční svršek a zpevněné plochy z dlažebních křemenných kvádrů a žulových kostek. Pozemky jsou z jihovýchodu a severovýchodu opatřeny oplocením proti vniknutí nežádoucích osob.

Přístup a příjezd na pozemky je umožněn branou z pozemku parc.č. 272/2, v KN evidovaného jako ostatní plocha-ostatní komunikace ve vlastnictví České republiky.

1.5.4 Popis investičního záměru

Na oceňované pozemky je vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení pro investiční záměr s názvem CD PALACE.

Vlastníkem projektu CD PALACE je společnost CD CENTRUM, a.s., se sídlem Lidická 3020/20, 60200 Brno, IČ: 26234122.

Společnost má k dispozici dva sousedící pozemky v k.ú. Město Brno o celkové výměře 9 274 m²:

- pozemek parc.č. 272/51 o výměře 6 357 m²
- pozemek parc.č. 272/56 o výměře 2 917 m²

Na předmětných pozemcích má společnost připraven projekt s názvem CD PALACE, který je rozdělen do dvou samostatných objektů - stavba AB a stavba C.

Objekt AB na pozemku parc.č. 272/51 umožňuje vybudovat 3 podzemní podlaží se 367 parkovacími místy a 9 nadzemních podlaží administrativní budovy, zahrnující administrativní plochy, komerční plochy, schodiště komunikace a dvoranu s užitnou plochou 26 258 m².

Objekt C na pozemku parc.č. 272/56 umožňuje vybudovat 3 podzemní podlaží se 150 parkovacími místy a 8 nadzemních podlaží administrativní budovy, zahrnující administrativní plochy, komerční plochy, schodiště komunikace s užitnou plochou 11 607 m².

S ohledem na zadání znaleckého úkolu není vliv vydaných rozhodnutí na uvedený záměr zohledněno a na pozemky je tedy pohlíženo, jako by tyto rozhodnutí nebyly vydány.

1.5.5 Popis z hlediska územního plánování

Rozsah využití pozemků je dán platným územním plánem města Brna, ve kterém se oceňované pozemky nachází ve dvou funkčních plochách. S ohledem na skutečnost, že oceňované pozemky leží v ploše Městské památkové rezervace, vztahuje se na jejich využití také Regulační plán MPR.

1.5.5.1 Využití dle Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno

Oceňované pozemky se nacházejí v ploše, které jsou z hlediska územně-plánovací dokumentace dotčeny:

- Skutečností, že pozemky leží v ploše Městské památkové rezervace
- Skutečností, že výstavbu v Městské památkové rezervaci upravuje Regulační plán
- Skutečností, že závazné části Regulačního plánu Městské památkové rezervace upravuje Obecně závazná vyhláška č. 28/2006 Statutárního města Brna.

V rámci Regulačního plánu Městské památkové rezervace leží oceňované pozemky **ve vymezených plochách řízené výstavby s zařazením jako BLOK 58.**

Pozemky Bloku 58 jsou v textové části Regulačního plánu MPR zařazeny:

A) jako pozemky **s funkcí občanské vybavenosti**

7.5.2 UPLATNĚNÉ ZÁSADY PRO ŘEŠENÍ FUNKCÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

Mezi nové plochy veřejné potřeby a veřejného zájmu jsou řazeny:

- vyhrazené parcely při ulici Údolní, při Benešově třídě..... **bloky č. 78, 58**
- proluky při ulicích Veselá - Besední, Panenská, Úvoz..... bloky č. 44, 19, 34, 89
- plochy nové městské zeleně..... bloky č. 72, 73, 78, **58**, 59

B) jako pozemky **městské zeleně s opatřením ve formě podzemních parkovacích garáží**

7.8 MĚSTSKÁ ZELENĚ A ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

7.8.3 ZÁSADY NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

7.8.3.7 Doprovodné prvky a opatření v systému městské zeleně

e) PODZEMNÍ PARKOVACÍ GARÁŽE V PLOCHÁCH ZELENĚ

Pod určitými plochami zeleně, zejména po obvodu MPR, jsou navrženy PPG. Tuto skutečnost chápeme jako nutnost, která však nesmí natrvalo negativně ovlivnit vlastní plochu zeleně. Tato zde zůstává funkcí prioritní. To vyžaduje už v projektu zabezpečit navržené (a následně provedení) specifických technických opatření tak, aby obnovená plocha zeleně byla plnohodnotná, trvalá městská parková zeleně. Upozorňujeme na potřebu legislativních opatření k dodržení uvedeného záměru, např. zpracováním dodatku k Vyhlášce MMB o zeleni.

C) jako pozemky **s dislokací veřejně prospěšných staveb – parkovacích garáží se záchytnou funkcí pro MPR**

17.2 JMENOVIÝ SEZNAM A DISLOKACE VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

A STAVBY DOPRAVNÍ

A1 severojižní podpovrchový průměr MHD včetně technického vybavení

A2 tramvajový tunel pod Špilberkem, vč. oboustranného vyústění

A3 tunel IAD Úvoz vč. vyústění

A4 zastávky MHD

Parkovací garáže se záchytnou funkcí pro MPR

včetně technického vybavení a komunikačního připojení

A5 blok 58 - 1. objekt

A6 blok 58 - 2. objekt

D) jako pozemky **s vymezenou plochou řízené výstavby**

20.3 VYMEZENÉ PLOCHY ŘÍZENÉ VÝSTAVBY, PARAMETRY SOUTĚŽÍ

Podle zásady zakotvené v Územním plánu města Brna (1994), jsou na území MPR prověřovány urbanisticky zvlášť náročné a důležité lokality veřejně - soutěžními formami. Tyto lokality jsou označeny jako „vymezené plochy řízené výstavby“ s předem stanovenými regulačními podmínkami.

Vymezené plochy řízené výstavby jsou vyznačeny na výkrese č. C02 - Regulační plán, včetně

závazných regulativů. Tyto regulativy určují základní koordináty pro dané lokality v následujících parametrech:

a) vjezdy a vstupy do území, vyplývající z dopravních systémů MPR (obsluha, pěší provoz, cyklistický provoz, resp. dal.)

b) předepsané funkce a jejich kapacity (kapacita garáží, veřejné WC, infosystém, resp. dal.)

c) závazné regulace, uplatněné orgány památkové péče, případně také ochrany zeleně a životního prostředí, např.

nepřekročitelnou nebo minimální výšku zástavby apod.

d) procentuální zastoupení rozsahu funkčních ploch

e) výjimečně i specifické regulační požadavky dle širších koncepčních podmínek, např. určené rozhraní funkčních ploch, respektování širších osových vazeb apod.

f) pro urbanisticko - dopravní soutěže jsou závazné trasy a zapojení do dopravních systémů dle RP

g) při vypisování soutěží na území MPR Brno (mimo NKP, které podléhají přímo Ministerstvu kultury), je nezbytné požádat

předem o závazné stanovisko k záměru, které vydá Odbor památkové péče MMB. Toto stanovisko je rozhodnutím za jakých

podmínek památkové péče, uplatňovaných na území MPR, lze soutěžní záměr připravovat. Podmínky, stanovené Odborem

památkové péče MMB musí být soutěží zohledněny. Nestane-li se tak, pak výsledky soutěže nebudou pro orgány státní

správy závazné. Výčet lokalit vymezených ploch řízené výstavby je totožný s přehledem veřejných soutěží, uvedeným v

oddílu 21.4 této zprávy.

E) Jako pozemky s požadavkem na realizaci veřejné urbanisticko-architektonické soutěže

20.4 LOKALITNÍ PŘEHLED A KATEGORIZACE SOUTĚŽÍ

Odpovídá počtu a rozsahu vymezených ploch řízené výstavby ve výkrese č. C02 – Regulační plán.

20.4.2 VEŘEJNÉ URBANISTICKO - ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE

b) Benešova třída (součást Okružní třídy), blok č. 58

Prostor stávajícího autobusového nádraží umožňuje po odstranění skladů ČD dokončit pás zeleně kolem historického jádra. Zástavba při Benešově třídě vyžaduje charakter podélné obestavby této třídy. Doporučuje se využít řešený prostor pro objekty administrativního charakteru s obchodním přízemím, případně ve dvoupodlažním uspořádání s pasážemi a galeriemi. Prostory směrem do pásu zeleně by měly být společensky využité pro mládež s vestavbou ponořeného náměstí s kavárnou, cukrárnou, hernami, barem v návaznosti na rekonstruovanou budovu stávajícího nástupiště, památkově chráněného, s novou funkcí např. galerie moderní plastiky. Železniční plochy lze částečně urbanizovat i před odsunem stávajícího Hlavního nádraží ČD a výstavba nových administrativně - komerčních objektů, včetně podzemních garáží, by už v 1. etapě výrazně obohatila a dotvořila jižní část historického jádra.

členění ploch

• parkové plochy	65%
• nová zástavba	18%
• stará zástavba	3%
• plochy komunikační	14%
• parkovací garáže 2400 míst	

1.5.5.2 Závazné části Regulačního plánu MPR dle Obecně závazné Vyhlášky č. 28/2006 Statutárního města Brna

Obecně závazná vyhláška Statutárního města Brna stanovuje závazné části Regulačního plánu MPR.

V této vyhlášce již nejsou specifikovány plochy „Řízené výstavby“ a tato vyhláška území, která byla řízenou výstavbou řešena, neřeší a pro tyto plochy nestanoví režim, kterým by měly být využity.

Členění ploch, tak jak jsou v Regulačním plánu Městské památkové rezervace, vyhláška ponechává.

1.5.5.3 Využití dle platného Územního plánu města Brna

Pozemek parc.č. 272/51 se nachází z převážné části v návrhové stavební ploše smíšené „SJ - JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU“.

FUNKCE: SMÍŠENÉ PLOCHY

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

SJ JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU

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

Přípustné jsou:

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

Podmínečně mohou být přípustné na základě prověření v ÚPD zóny:

- maloobchodní provozovny do 5 000 m² prodejní plochy

Závazně nejsou vymezeny:

- podíly přípustné podlažní plochy bydlení v ostatních jádrových plochách.
Tato podmínka může být vymezena (když to vyžadují zvláštní městotvorné důvody) na základě územně plánovací dokumentace zóny.

Malá část tohoto pozemku se pak nachází v ploše nestavební, volné, s funkcí městské zeleně a ve funkčním typu „**ZP – PLOCHY PARKU**“.

FUNKCE: PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ

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

ZP PLOCHY PARKŮ

představují soubory vegetačních prvků a vybavenosti, které jsou:

- součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu,
- památkou zahradního umění,
- plochami pro každodenní rekreaci obyvatel.

Přípustné jsou:

- vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na související ochranné režimy (režim památkové ochrany, urbánního ÚSES, apod. – viz další text),
- pozemní objekty, stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou funkci, např. hřiště, odpočívadla, altánky, veřejné WC, apod.,
- vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky.

V této ploše se také v celém rozsahu nachází celý oceňovaný pozemek parc.č. 272/56.

1.5.6 Popis z hlediska archeologie

Oceňované pozemky se nacházejí v území, které je od středověku součástí předměstské struktury Brna. Od 13. století se kolem města začal vytvářet v podstatě souvislý prstenec předměstí, která spadala pod pravomoc městské jurisdikce.

Z uvedeného důvodu je zřejmé, že toto území s ohledem na platnou legislativu, bude dotčeno provedením záchranného archeologického výzkumu.

Záchranný archeologický výzkum (dále jen ZAV) je odbornou archeologickou činností vyvolanou ohrožením či narušením území s archeologickými nálezy. Výsledkem ZAV je soubor artefaktů (movitých nálezů) a nálezová zpráva (zpráva o výsledcích výzkumu dle díky §21, odst. 3 zákona č. 20/87Sb., v platném znění), která detailně dokumentuje a interpretuje archeologické situace nenávratně zničené stavební, těžební či jinou činností. Z tohoto důvodu se ZAV rozumějí veškeré etapy archeologické práce na území s archeologickými nálezy až do stadia nálezové zprávy, tedy vlastní terénní práce (odkryv), provedení úplné dokumentace odkrytých situací, geodetické zaměření plochy ZAV, evidence a ošetření movitých archeologických nálezů, další zpracování terénní dokumentace podle obvyklého standardu (např. překreslení plánů, digitalizace), dokumentace movitých nálezů včetně jejich případné konzervace, uložení movitých nálezů do vhodného depozitáře, analýza odebraných vzorků (kromě artefaktů také např. zvířecích a lidských kostí, zbytků rostlin, mineralogických materiálů atd.) a komplexní vyhodnocení výsledků ZAV. Nedílnou součástí ZAV je i jeho přípravná fáze, tj. terénní průzkum území s archeologickými nálezy podle potřeby (např. povrchový sběr, geofyzikální měření, letecké snímkování), shromáždění informací o starších nálezech z odborných archivů a jejich vyhodnocení.

Podrobný popis předpokládaného ZAV tvoří přílohu tohoto posudku a je vypracován odbornou společností ARCHAIA BRNO, o.p.s., která je tyto ZAV oprávněna provádět.

2. POSUDEK

2.1. Znalecký úkol

Jak je uvedeno v nálezné části posudku v kapitole 1., z objednávky ze dne 04. 06. 2018 je patrný znalecký úkol:

Určit obvyklou cenu pozemků parc.č. 272/51 a parc.č. 272/56, vše v k.ú. Město Brno, a provedeno má být ocenění obvyklou cenou bez zohlednění skutečností, že na pozemky je vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení.

2.2. Definování obvyklé ceny nemovitostí

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

2.3. Metodika řešení znaleckého úkolu

2.3.1 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětného pozemku určena porovnáním.

Ocenění porovnáním – určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny.

V oceňovaném případě se s ohledem na možnosti eliminace rizik, vyplývající s využití koeficientu možnosti využití, jeví jako vhodné využití metody reziduální.

Ocenění metodou zbytku (reziduální) – ocenění reziduální metodou se používá při oceňování pozemku, který je vhodný pro nové stavební využití. Oceňovaný pozemek je buď dosud nezastavěný nebo na pozemku stojí stavba, která přijde z důvodů špatného stavebně - technického stavu či morálního opotřebení odstranit a nebo současně využití stavby nenaplníje maximální ekonomický potenciál a na pozemku se postaví stavba nová.

2.3.2 Metoda porovnávání

Pro stanovení obvyklé ceny pozemků je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodeji podobných pozemků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých pozemků odvozena tržní cena předmětných pozemků. Indexy odlišnosti u jednotlivých pozemků respektují jejich rozdíl oproti pozemkům předmětným. Z takto získané hodnoty následným statistickým vyhodnocením je zjištěna hodnota průměrná, i hodnota minimální a maximální.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména pozemky v totožné lokalitě, v případě malého vzorku porovnávaných pozemků pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet

zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíl mezi vlastnostmi porovnávaných a předmětných pozemků. Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o výši kupní ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou kupní cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

2.3.3 Metoda zbytku

Ocenění reziduální metodou se používá při oceňování pozemku, který je vhodný pro nové stavební využití. Oceňovaný pozemek je buď dosud nezastavěný nebo na pozemku stojí stavba, která přijde z důvodů špatného stavebně - technického stavu či morálního opotřebení odstranit a nebo současné využití stavby nenaplníje maximální ekonomický potenciál a na pozemku se postaví stavba nová.

Postup při oceňování souboru pozemků reziduální metodou je následující:

1. Výchozí obvyklou cenou je hodnota nemovitých věcí po dokončení investičního záměru nové výstavby, která představuje nejvýhodnější možné využití oceňovaného pozemku a zároveň je skutečně realizovatelná.
2. Od výchozí budoucí hodnoty nemovitých věcí po zástavbě pozemku jsou odečteny veškeré náklady potřebné na výstavbu, tj. na případnou demolici, náklady na odstranění případné ekologické zátěže, náklady na vypracování projektů, stavební náklady, náklady na poradenství, prodej a ostatní – je tedy proveden zjednodušený ekonomický propočet developerského záměru.

V případě znaleckého úkolu je na předmětných pozemcích vydané konkrétní Územní rozhodnutí a stavební povolení, znalec však při výpočtu v souladu se znaleckým úkolem nevychází z povoleného investičního záměru.

Znalec vychází z těchto skutečností:

- Jistota možnosti realizace předpokládaného budoucího investičního záměru vychází výhradně z maximální možnosti zástavby dané platnou územně plánovací dokumentací.
- Pro samotný ekonomický propočet developerského záměru/záměru výstavby je využito zjednodušené verze. Zjednodušená verze ekonomického propočtu developerského záměru zahrnuje všechny zásadní a podstatné náklady, které lze předpokládat obdobné u většiny subjektů a s realizací výstavby souvisejí, nezohledňuje však úzce specifické náklady, související s konkrétním subjektem realizace, tedy náklady související s financováním a z toho například vyplývající hodnotu finančních prostředků v čase a další.

2.3.4 Limity stavebního využití pozemků

V případě, kdy vydaná rozhodnutí pozbydou platnosti, či je zřejmé, že povolený záměr nebude realizován, je cena oceňovaných pozemků ovlivněna platnou územně plánovací dokumentací.

S ohledem na výše uvedené je možné dle Zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), označit jako stavební pouze tu část, která je určena k zastavění regulačním plánem.

§ 9 – Členění pozemků

(2) **Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na**

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, **kteřé byly** vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem **určeny k zastavění**; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

S ohledem na uvedené, oceňované pozemky je tedy možno chápat jako stavební pouze v ploše, která byla regulačním plánem určena k zastavění. Ostatní plochy pozemků je pak nutno chápat jako pozemky s funkcí, určenou územně-plánovací dokumentací.

2.3.4.1 Možnosti výstavby dle Regulačního plánu Městské památkové rezervace

Závazné části Regulačního plánu MPR řeší Obecně závazná vyhláška Statutárního města Brna, k datu ocenění předmětných pozemků je touto vyhláškou Obecně závazná vyhláška č. 28/2006 Statutárního města Brna.

V grafické části Regulačního plánu MPR jsou oceňované pozemky situované v ploše vyznačené bílou barvou s textací a uvedením závazných regulativů (výřez grafické části tvoří přílohu posudku). Tato bílá plocha dle textové části Regulačního plánu MPR označuje plochy či území „Řízené výstavby“, tedy plochy, kde je využití vázáno na využití dle výsledků **VEŘEJNÉ URBANISTICKO - ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE**. Dále je zde uvedeno členění ploch v limitech:

- *parkové plochy* 65%
- *nová zástavba* 18%
- *stará zástavba* 3%
- *plochy komunikační* 14%

S ohledem na zařazení této plochy mezi místa s dislokací veřejně prospěšných staveb – parkovacích garáží se záchytnou funkcí pro MPR, je zde definován parametr:

- *parkovací garáže 2400 míst*

Podrobnější popis regulativů pro Městskou památkovou rezervaci a jejich vliv na využití pozemků je uveden v kapitole č. 1.5.5.1. tohoto posudku.

2.3.4.2 Závazné části regulativů RP MPR dle Obecně závazné vyhlášky č. 28/2006 Statutárního města Brna

Tato vyhláška, která upravuje závazné části regulativů RP MPR, ve svém textu již nedefinuje plochy s řízenou výstavbou a tedy plochy s povinností zástavbu řešit s ohledem na výsledky veřejné urbanisticko-architektonické soutěže.

S ohledem na tuto skutečnost a skutečnost, že plocha s oceňovanými pozemky je tedy z hlediska využití neřešena, zůstávají platné tyto parametry pro využití oceňovaných pozemků:

- Limity ploch dle RP MPR a dále požadovaný počet parkovacích stání
- Členění ploch dle platného Územního plánu města Brna

S ohledem na skutečnost, že tento závěr znalec stanovil s ohledem na stav územně plánovací dokumentace, pro získání právní jistoty provedl konzultaci na Odboru plánování a územního rozvoje Magistrátu města Brna u arch. Dominika, který takovýto závěr potvrdil s odkazem na jeho správnost a případné potvrzení v rámci žádosti o územně plánovací informaci.

2.3.4.3 Možnosti výstavby dle Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna se oceňované pozemky nacházejí ve dvou plochách, a to ploše jádrové smíšené centrálního charakteru a v ploše parků.

Pro stanovení ploch pozemků, nacházející se v té konkrétní ploše vychází znalec z grafické části územního plánu. Územní plán je schválen ZMB v měřítku 1: 25 000 či 1:5 000, regulační plán pak v měřítku 1:1 000. Jakékoli jiné „zvětšování“ či zpřesňování tohoto podkladu není možné označit za závazné.

Proto znalec využil grafickou přílohu územního plánu jako podklad pro odečtení výměry byly z mapy odečteny vždy 5x a z nich byl následně proveden aritmetický průměr.

Z výsledků výpočtů vychází tyto plochy:

- V ploše vymezené územním plánem jako **jádrová tj. smíšená centrálního charakteru** se nachází plocha oceňovaných pozemků, odečtená z územního plánu, o **výměře 4 399 m²**.
- V ploše, vymezené územním plánem jako **parky**, se nachází zbylá plocha oceňovaných pozemků, o **výměře 4 875 m²**.

2.4. Ocenění pozemků porovnáním

2.4.1 Ocenění pozemků v ploše jádrové, centrálního charakteru

S ohledem na možnosti zástavby těchto ploch dané územním plánem a definicí stavebních pozemků, lze vyjmenované pozemky zařadit mezi pozemky primárně určené k umístění provozoven výroby a služeb, administrativní budovy, maloobchodní a velkoobchodní provozovny, které podstatně neruší bydlení.

2.4.1.1 Analýza trhu

Stanovení porovnávací hodnoty je možno provést na základě dvou standardních postupů:

1/ Srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými cenami, vycházející z průzkumu realitního trhu.

2/ Srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich skutečně realizovanými cenami, vycházející z průzkumu katastru nemovitostí - nemovitých věcí s cenovými údaji.

2.4.1.2 Průzkum realitního trhu

Pro stanovení porovnávací hodnoty provedl znalec průzkum realitního trhu ve městě Brně, jeho katastrálním území Město Brno a nejbližším okolí ulic Koliště-Benešova, se zaměřením na prodej pozemků, určených primárně pro komerční a smíšenou výstavbu, přičemž k sestavení databáze pro porovnání byly vybírány pozemky:

- určené převážně pro smíšenou zástavbu
- umístěné v bezprostřední blízkosti centra města v atraktivní lokalitě s dobrou dostupností MHD
- s maximální možnou intenzitou zástavby dle ÚP

Na realitním trhu se k datu ocenění v katastrálním území Město Brno a blízkém okolí ulic Koliště-Benešova **žádné pozemky obdobného charakteru k prodeji nenabízejí.**

Z uvedeného důvodu znalec přistoupil k rozšíření okruhu na sousední katastrální území s nabídkou pozemků s obdobným charakterem, bližícím se charakteru souboru oceňovaných pozemků. Ani v těchto lokalitách a jiném území města Brna se žádné pozemky obdobného charakteru k prodeji k datu ocenění nenabízejí.

Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz, www.jiho.moravskereality.cz a www.reality.cz, a na dalších.

Na základě výše uvedeného znalec došel k závěru, že není možné sestavit plnohodnotnou databázi nabízených pozemků k prodeji.

2.4.1.3 Průzkum katastru nemovitostí

Pro stanovení porovnávací hodnoty znalec přistoupil k sestavení databáze **realizovaných prodejů** v letech 2007 - 2018. Znalec v tomto případě využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2007 - 2018.



Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje pozemků, určených primárně pro komerční a smíšenou výstavbu, přičemž k sestavení databáze pro porovnání byly vybírány pozemky:


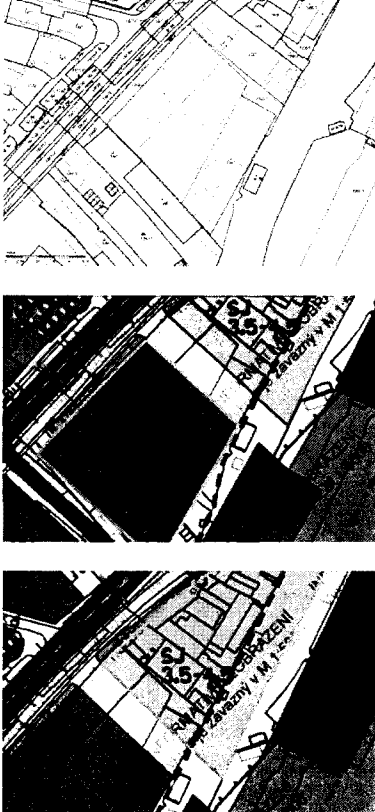
- určené převážně pro smíšenou zástavbu
- umístěné v bezprostřední blízkosti centra města v atraktivní lokalitě s dobrou dostupností MHD
- s maximální možnou intenzitou zástavby dle ÚP




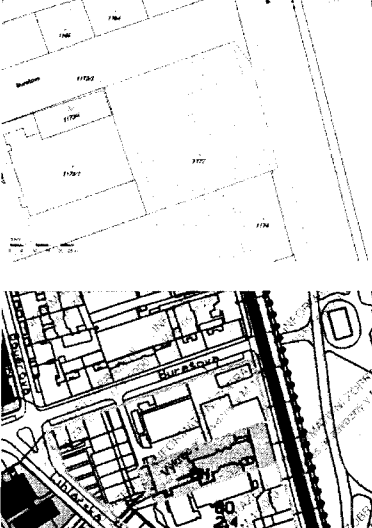

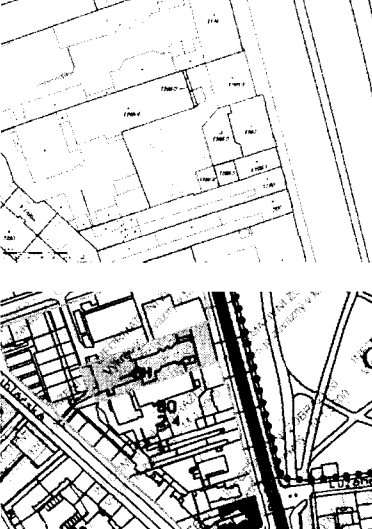
Databáze byla dále doplněna o pozemky, které již byly v rámci developerské činnosti od doby prodeje pozemků k datu ocenění zastavěny administrativními objekty popř. objekty bytových domů, doplněných o obchodní, administrativní či další komerční prostory.

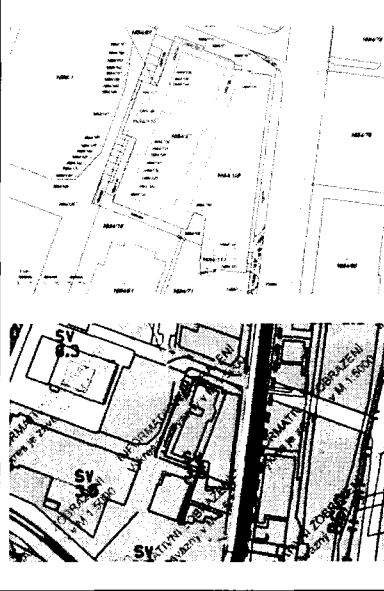
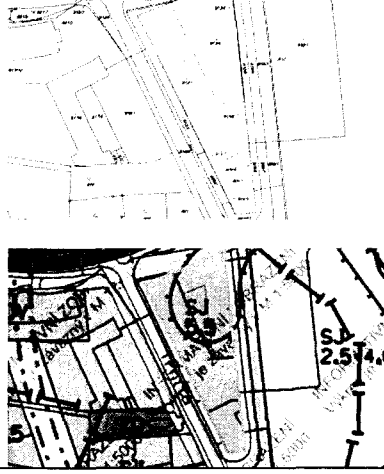
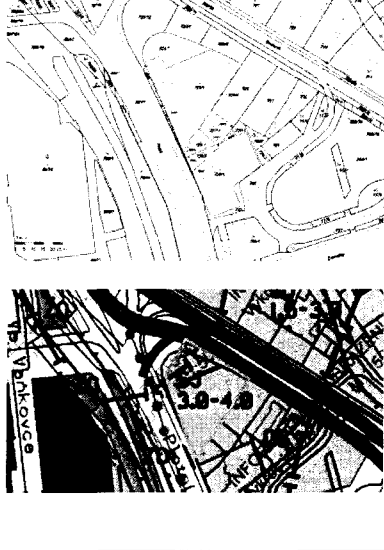
Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.

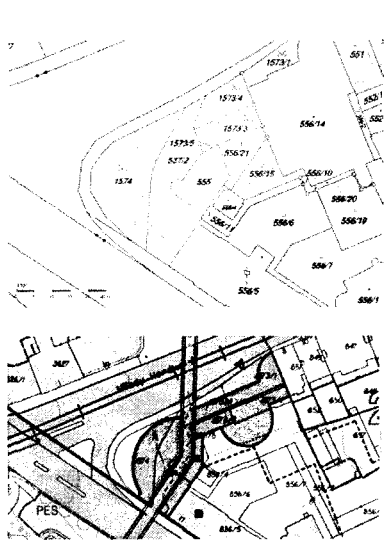
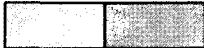
2.4.1.4 Prodej stavebních pozemků

1	<p>Prodej pozemku</p> <p>Kupní cena: 7 555 555 Kč Jednotková cena: 12 915 Kč/m² Vývoj cen pozemků: + 25,70 % Adresa: Koliště, Zábřovice</p> <p>Datum vkladu: 21. 10. 2014 Podíl: 1/1 Plocha celkem: 585 m² Kupující: 1. TÝNSKÁ, s.r.o.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 610 ostatní plocha - manipulační plocha o výměře 585 m² v k.ú. Zábřovice zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví 2748, pro katastrální území Zábřovice, obec Brno, okres Brno-město.</p> <p>Kupující bere na vědomí, že předmětný pozemek</p> <p>a) je dle ÚPmB i Regulačního plánu bloku Příkop - Bratislavská - Koliště - Milady Horákové (RP Příkop) součástí návrhové smíšené plochy jádrové a je určen k dostavbě fronty domů při ul. Koliště, resp. k dostavbě nároží ulic Koliště - Bratislavská</p> <p>b) je na základě nájemní smlouvy oprávněna užívat třetí osoba</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku ve výši 7 555 555,- Kč včetně DPH.</p> <p>SJ JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU - slouží převážně k umístění obchodních provozoven zařízení správy, hospodářství a kultury.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-20393/2014		
2	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 110 000 000 Kč Jednotková cena: 8 380 Kč/m² Vývoj cen pozemků: + 23,10 % Adresa: Leitnerova, Staré Brno</p> <p>Datum vkladu: 12. 02. 2015 Podíl: 1/1 Plocha celkem: 13 127 m² Kupující: IMOS development</p> <p>Popis: - Pozemek parc.č. 1545, o výměře 1232 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba č.pop., jiná st. - Pozemek parc.č. 1546, o výměře 467 m², ostatní plocha - zeleň. - Pozemek parc.č. 1547/1, o výměře 1023 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č.pop./č.ev., obč. vyb. Pozemek parc.č. 1547/2, o výměře 246 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č.pop./č.ev., jiná stavba. - Pozemek parc.č. 1547/3, o výměře 17 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č.pop./č.ev., jiná stavba. - Pozemek parc.č. 1547/4, o výměře 18 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č.pop./č.ev., jiná stavba. - Pozemek parc.č. 1548/1, o výměře 977 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr. - Pozemek parc.č. 1548/2, o výměře 109 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr. - Pozemek parc.č. 1549, o výměře 25 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba č.pop. 341, obč. vyb. - Pozemek parc.č. 1550, o výměře 865 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště. - Pozemek parc.č. 1554/1, o výměře 1935 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr. - Pozemek parc.č. 1555, o výměře 84 m², ostatní plocha - jiná plocha. - Pozemek parc.č. 1556, o výměře 3265 m², zahrada. - Pozemek parc.č. 1557/1, o výměře 2197 m², ostatní plocha - zeleň. - Pozemek parc.č. 1558, o výměře 667 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba č.pop. 288, jiná st.</p> <p>Vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, pro obec Brno, katastrální území Staré Brno, na LV č. 6552.</p>	

	<p>Kupní cena za pozemky činí 110 000 000,- Kč včetně DPH.</p> <p>PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ - slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).</p> <p>OZ ZDRAVOTNICTVÍ</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-1699/2015		
3	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 143 951 500 Kč Datum vkladu: 08. 01. 2016 Jednotková cena: 5 500 Kč/m² Podíl: 1/1 Vývoj cen pozemků: + 17,80 % Plocha celkem: 26 173 m² Adresa: Mendlovo nám., Staré Brno Kupující: Mendel Plaza, a.s.</p> <p>Popis: Pozemky parc.č. 819/1; parc.č. 819/3; parc.č. 819/4; parc.č. 820/1; parc.č. 820/2; parc.č. 822/1; parc.č. 822/2; parc.č. 822/3; parc.č. 822/4; parc.č. 823/1; parc.č. 824/9; parc.č. 826/5; parc.č. 915/1; parc.č. 916/1; parc.č. 916/2; parc.č. 916/3; parc.č. 917; parc.č. 918/1; parc.č. 918/2; parc.č. 918/3; parc.č. 918/4; parc.č. 919; parc.č. 921; parc.č. 922/2; parc.č. 922/4; parc.č. 923, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, zapsané na LV č. 3477.</p> <p>Dílčí kupní cena - cena pozemků činí 143 951 500,- Kč včetně DPH.</p> <p>SO SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-31262/2015		
4	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 95 105 990 Kč Datum vkladu: 2008 Jednotková cena: 11 872 Kč/m² Podíl: 1/1 Vývoj cen pozemků: + 42,50 % Plocha celkem: 8 011 m² Adresa: Nové Sady, Staré Brno Kupující: JRA Estate, a.s.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 1341, o výměře 1768 m², druh; zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc.č. 1342, o výměře 119 m²; zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc.č. 1343, o výměře 6124 m²; zastavěná plocha a nádvoří. Vše v obci Brno, katastrální území Staré Brno, zapsaných na listu vlastnictví č. 4395 katastru nemovitostí, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena činí 95 105 990,- Kč včetně DPH.</p> <p>PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ - slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).</p> <p>SJ JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU - slouží převážně k umístění obchodních provozoven zařízení správy, hospodářství a kultury.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-13556/2008		

5	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 1 550 000 Kč Jednotková cena: 13 080 Kč/m² Vývoj cen pozemků: + 42,50 % Adresa: Anenská, Staré Brno</p> <p>Datum vkladu: 2007 Podíl: 1/2 Plocha celkem: 237 m² Kupující: MAGNUM Living, s.r.o.</p> <p>Popis: Spoluvlastnický podíl 1/2 pozemku parc.č. 1110 - ostatní plocha o celkové výměře 39 m² a pozemku parc.č. 1111 - ostatní plocha o celkové výměře 198 m², včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Staré Brno, oba zapsané na LV č. 671, vedeném pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okrese Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena činí 1 550 000,- Kč včetně DPH.</p> <p> PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ - slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-2517130/2007		
6	<p>Prodej pozemku Kupní cena: 17 000 000 Kč Jednotková cena: 5 771 Kč/m² Vývoj cen pozemků: + 28,40 % Adresa: Lidická, Veverí</p> <p>Datum vkladu: 2013 Podíl: 1/1 Plocha celkem: 2 946 m² Kupující: VENDROM Consulting s.r.o.</p> <p>Popis: Pozemek parcelní číslo 1172 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 2 946 m², včetně součástí a příslušenství, v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno - město, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 890.</p> <p>Kupní cena činí 17 000 000,- Kč včetně DPH.</p> <p> PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ - slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-964/2013		
7	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 13 081 500 Kč Jednotková cena: 9 180 Kč/m² Vývoj cen pozemků: + 28,40 % Adresa: Lidická, Veverí</p> <p>Datum vkladu: 2013 Podíl: 1/1 Plocha celkem: 1 425 m² Kupující: Master Realty s.r.o.</p> <p>Popis: Pozemek parcelní číslo 1196/1 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 1 363 m², včetně součástí a příslušenství a pozemek parc.č. 1196/8 (ostatní plocha), o výměře 62 m², včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno - město, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 2635.</p> <p>Kupní cena činí 13 081 500,- Kč včetně DPH.</p> <p> PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ - slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-9109/2013		

8	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 45 734 920 Kč Datum vkladu: 2011 Jednotková cena: 8 680 Kč/m² Podíl: 1/1 Vývoj cen pozemků: + 36,80 % Plocha celkem: 5 269 m² Adresa: Pražákova, Štýřice Kupující: AZ TOWER a.s.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 1684/47, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 617 m², pozemek parc.č. 1684/48, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 448 m², pozemek parc.č. 1684/54, ostatní plocha o výměře 1288 m², pozemek parc.č. 1684/73, ostatní plocha o výměře 712, pozemek parc.č. 115/74, ostatní plocha o výměře 39 m², pozemek parc.č. 1684/89, ostatní plocha o výměře 233 m², pozemek parc.č. 1684/31, ostatní plocha o výměře 1893 m², včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno - město, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 4808.</p> <p>Kupní cena činí 45 734 920,- Kč včetně DPH.</p> <p>SV SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB - slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení.</p>	
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-9160/2011</p>		
9	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 22 742 700 Kč Datum vkladu: 2010 Jednotková cena: 12 300 Kč/m² Podíl: 1/1 Vývoj cen pozemků: + 42,05 % Plocha celkem: 1 849 m² Adresa: Úzká-Trnitá, Trnitá Kupující: Vodička, a.s.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 913/1 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc.č. 913/6 - ostatní plocha a pozemek parc.č. 913/7 - ostatní plocha, zapsáno na LV č. 1017. Celková výměra 1 849 m².</p> <p>Kupní cena činí 22 742 700,- Kč včetně DPH.</p> <p>SJ JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU - slouží převážně k umístění obchodních provozoven zařízení správy, hospodářství a kultury.</p>	
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-12275/2010</p>		
10	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 17 048 340 Kč Datum vkladu: 2012 Jednotková cena: 7 860 Kč/m² Podíl: 1/1 Vývoj cen pozemků: + 37,95 % Plocha celkem: 2 169 m² Adresa: Plotní, Trnitá Kupující: CAMASTRO a.s.</p> <p>Popis: Pozemky parc.č. 723/1, parc.č. 724/1, parc.č. 725/1, parc.č. 727, parc.č. 728/1, všechny zapsány na LV č. 257, vedeném pro katastrální území Trnitá, obec Brno, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena činí 17 048 340,- Kč včetně DPH.</p> <p>SJ JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU - slouží převážně k umístění obchodních provozoven zařízení správy, hospodářství a kultury.</p> <p>DG HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARKOVACÍ GARÁŽE.</p>	
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-20295/2012</p>		

10	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 36 223 225 Kč Jednotková cena: 26 518 Kč/m² Vývoj cen pozemků: + 15,15 % Adresa: Milady Horákové/Koliště, Zábřovice</p> <p>Datum vkladu: 2016 Podíl: 1/1 Plocha celkem: 1 366 m² Kupující: The Landmark Building a.s.</p> <p>Popis: Pozemky parc.č. 537/2, parc.č. 555, parc.č. 556/21, parc.č. 1573/3, parc.č. 1573/4, parc.č. 1573/5, parc.č. 1574, všechny zapsány na LV č. 3083, vedeném pro katastrální území Zábřovice, obec Brno, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena činí 36 223 225,- Kč včetně DPH.</p> <p>Na pozemky bylo vydáno Územní rozhodnutí a Stavební povolení, a tato rozhodnutí jsou k datu uzavření Smlouvy platná a účinná.</p>	
	<p> OBJEKTY SMÍŠENÉ S BYDLENÍM</p> <p>(PODÍL BYDLENÍ JE DÁN FUNKCÍ PLOCHY - BC - 80%; BO - NAD 60%; SJ - 20-60%)</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-11717/2016		

Z uvedeného průzkumu trhu je patrné, že jednotkové kupní ceny srovnatelných pozemků v katastrálním území Město Brno a blízkém okolí oceňovaných pozemků se pohybují od roku 2007 do roku 2018 v rozmezí od 5 500 Kč/m² do 26 518 Kč/m².

2.4.1.5 Výpočet porovnávací hodnoty

Přímé porovnání - část 1						
Č.	Pozemek	Velikost pozemků (m ²)	Územní plán		Index podlažní plochy (IPP)	Vlastnosti
			Kód fce	Funkční typ		
Oceň. objekt	Benešova-Koliště, Brno	4 399	SJ	jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru	1.5 - 2.2	2018
(1)	(2)	(3)	(4)		(5)	(6)
1	Koliště, Zábřovice	585	SJ	plocha pro technickou vybavenost - vodovod	3.0 - 4.0	2014
2	Leitnerova, Staré Brno	13 127	OZ BO	plocha pro technickou vybavenost - vodovod	1.5 - 2.5	2015
3	Mendlovo nám., Staré Brno	26 173	SO	plochy komunikací a prostranství místního významu	4.0	2016
4	Nové Sady, Staré Brno	8 011	BO SJ	plocha všeobecného bydlení, jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru	2.5 - 3.5 3.5 - 4.5	2008
5	Anenská, Staré Brno	237	BO	plocha všeobecného bydlení	1.5	2007
6	Lidická, Veverí	2 946	BO	plocha všeobecného bydlení	2.4	2013
7	Lidická, Veverí	1 425	BO	plocha všeobecného bydlení	2.4	2013
8	Pražákova, Štýřice	5 269	SV	smíšená plocha výroby a služeb	3.5	2011
9	Úzká-Trnitá, Trnitá	1 849	SJ	jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru	5.5	2010
10	Plotní, Trnitá	2 169	SJ	jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru	3.0 - 4.0	2012
11	Milady Horákové/Koliště, Zábřovice	1 366	SJ	jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru, plochy komunikací a prostranství místního významu	2.0 - 4.0	2016

2.4.1.6 Aplikované koeficienty

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K6.

K1 KOEFICIENT ÚPRAVY NA POLOHU POZEMKŮ

Koeficient zohledňuje umístění nemovitých věcí v obci a to zejména ve vztahu jejich polohy vzhledem k centru obce. Znalec hodnotí především atraktivitu lokality v rámci členění města, vliv technické a občanské vybavenosti oblasti a pracovní příležitosti. Neméně důležitá je poloha vzhledem k pohybu a koncentraci chodců; velmi výhodné jsou zejména křižovatky MHD, místa přestupu lidí cestujících do zaměstnání ap.

K2 KOEFICIENT ÚPRAVY NA VELIKOST POZEMKŮ

Vliv celkové výměry pozemků (aplikace skutečnosti, že u pozemku s menší výměrou je zpravidla o něco málo vyšší cena než u pozemku s větší výměrou). Obchodně lze na vliv koeficientu nahlédnout tak, že pokud kupujete něčeho více, máte jistou „slevu“. Tato analogie však platí tehdy, pokud výše výměry nemovitosti neznamená její znehodnocení či nemožnost využití pro daný účel. Menší či větší výměra má vliv na jednotkovou cenu např. u jednotky - bytu či kanceláře, i když i tam se v praxi neprojevuje nijak výrazně.

K3 KOEFICIENT ÚPRAVY NA PŘEPOČET CENY DLE DATA VKLADU DO KN

Koeficient upravuje cenový údaj získaný z katastru nemovitostí s ohledem na vývoj cen nemovitých věcí v čase (HB index, inflace apod.). Váha použitá ve výpočtu 100 %.

K4 KOEFICIENT ÚPRAVY NA PŘÍSTUP, PŘÍJEZD A DOSTUPNOST MHD

Koeficient zohledňuje přístup a příjezd k řešenému území, dopravní dostupnost dálniční sítě a městského okruhu, možnosti dopravního napojení, hustotu zastávek MHD a vzdálenost od nich.

Oceňovaný areál je výborně dostupný osobní dopravou, z pozice dopravy MHD se nachází v místě s velkým pokrytím a s blízkostí mnoha zastávek různých druhů dopravy.

K5 KOEFICIENT ÚPRAVY NA INTENZITU VYUŽITÍ POZEMKŮ

Koeficient porovnává IPP (indexy podlažních ploch) jednotlivých srovnávacích pozemků s pozemky oceňovanými. IPP vyjadřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod.), tj. počet m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků. Za hrubou podlažní plochu se přitom považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží staveb včetně konstrukcí a za plné nadzemní podlaží pak každé vyjma podkroví a podzemních podlaží. Váha použitá ve výpočtu 25 %.

K6 KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a subjektivní posouzení znalce

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací **K_{CR}** (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Přímé porovnání - část 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí Kč / m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO K1...K6	Cena jednotková odvozená Kč / m ²
	Kč	Kč / m ²										
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	7 555 555	12 915	1,00	12 915	1,00	1,13	0,743	0,95	1,205	0,96	0,92	14 038
2	110 000 000	8 380	1,00	8 380	0,90	0,99	0,769	0,90	1,035	1,00	0,64	13 094
3	143 951 500	5 500	1,00	5 500	0,85	0,98	0,822	0,85	1,205	1,02	0,72	7 639
4	95 105 990	11 872	1,00	11 872	0,95	0,99	0,575	0,95	1,205	1,00	0,62	19 148
5	1 550 000	6 540	1,00	6 540	1,00	1,35	0,575	0,90	0,920	0,96	0,62	10 548
6	17 000 000	5 771	1,00	5 771	0,90	1,01	0,756	0,95	1,023	1,00	0,67	8 613
7	13 081 500	9 180	1,00	9 180	0,90	1,04	0,756	0,95	1,023	0,96	0,66	13 909
8	45 734 920	8 680	1,00	8 680	0,80	1,00	0,632	0,80	1,178	1,05	0,50	17 360
9	22 742 700	12 300	1,00	12 300	0,95	1,03	0,575	0,95	1,395	1,00	0,74	16 622
10	17 048 340	7 860	1,00	7 860	0,95	1,02	0,621	0,95	1,178	1,00	0,67	11 731
11	36 223 225	26 518	1,00	26 518	0,99	1,04	0,849	1,04	1,178	1,40	1,50	17 679
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	13 671
Celková výměra pozemků											m ²	4 399
K1 Koeficient úpravy na polohu pozemků												
K2 Koeficient úpravy na velikost pozemků												
K3 Koeficient úpravy na vývoj cen pozemků												
K4 Koeficient úpravy na přístup a příjezd, dostupnost MHD												
K5 Koeficient úpravy na intenzitu a využití (IPP)												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Porovnáním byla stanovena jednotková cena pozemků ve výši 13 671 Kč/m², při celkové ploše 4 399 m² činí porovnávací hodnota nemovitých věcí 60 138 729 Kč.

Porovnávací hodnota nemovitých věcí k datu ocenění činí (zaokrouhleně) 60 138 729,00 Kč

2.4.2 Ocenění pozemků v ploše městské zeleně

S ohledem na možnosti zástavby těchto ploch dané regulačním plánem a definicí stavebních pozemků, lze části oceňovaných ploch zařadit mezi POZEMKY NESTAVEBNÍ – S VYUŽITÍM JAKO PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ.

2.4.2.1 Analýza trhu

Stanovení porovnávací hodnoty je možno provést na základě dvou standardních postupů:

1/ Srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými cenami, vycházející z průzkumu realitního trhu.

2/ Srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich skutečně realizovanými cenami, vycházející z průzkumu katastru nemovitostí - nemovitých věcí s cenovými údaji.

2.4.2.2 Průzkum realitního trhu

Pro stanovení porovnávací hodnoty provedl znalec průzkum realitního trhu ve městě Brně, jeho katastrálním území Město Brno a nejbližším okolí ulic Koliště-Benešova, se zaměřením na prodej pozemků, které jsou v převážné ploše tvořeny plochami parků, zeleně, prostranství místního významu, komunikacemi či jinak zastavěnými zpevněnými plochami, které tvoří příslušenství k hlavním stavbám popř. jsou umístěny buď v rámci dopravních koridorů a ploch zeleně s charakterem veřejně prospěšné stavby.

Na realitním trhu se k datu ocenění v katastrálním území Město Brno a blízkém okolí ulic Koliště-Benešova žádné pozemky obdobného charakteru k prodeji nenabízejí.

Z uvedeného důvodu znalec přistoupil k rozšíření okruhu na sousední katastrální území s nabídkou pozemků s obdobným charakterem, bližším se charakteru souboru oceňovaných pozemků. Ani v těchto lokalitách a jiném území města Brna se žádné pozemky obdobného charakteru k prodeji k datu ocenění nenabízejí.

Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz, www.jiho.moravskereality.cz a www.reality.cz, a na dalších. Na základě výše uvedeného znalec došel k závěru, že není možné sestavit plnohodnotnou databázi nabízených pozemků k prodeji.



2.4.2.3 Průzkum katastru nemovitostí



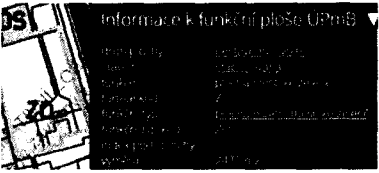
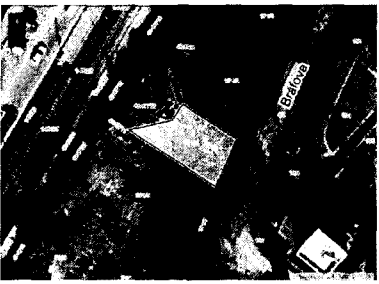
Pro stanovení porovnávací hodnoty znalec přistoupil k sestavení databáze realizovaných prodejů v letech 2014 - 2018. Znalec v tomto případě využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2014 - 2018.

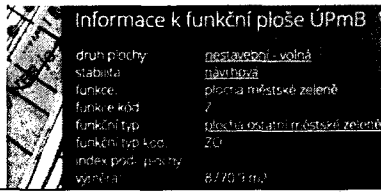

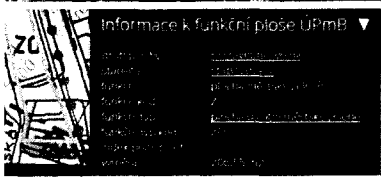

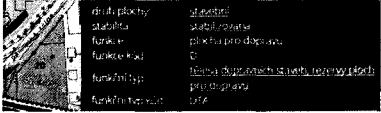

Znalec sestavil databázi z pozemků druhu ostatní plocha - ostatní komunikace, ostatní plocha - jiná plocha, zahrada a ostatní plocha - zeleň s charakterem parků, ploch zeleně, veřejných komunikací, ploch pro dopravu, veřejných prostranství a ploch sloužících pro pěší komunikaci. Databáze byla dále doplněna o pozemky, které nemají jednoznačně charakter veřejných komunikací, avšak slouží pro přístup, příjezd a parkování v rámci komerčních areálů.

Poznámka: Znalec má ve svém archivu kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.

2.4.2.4 Prodej ostatních pozemků

1	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 2 500 000 Kč Jednotková cena: 2 750 Kč/m² Vývoj cen pozemků: + 21,50 % Adresa: Rotalova, Husovice</p> <p>Datum vkladu: 09. 10. 2015 Podíl: 1/1 Plocha celkem: 909 m² Kupující: Technologický park Brno</p> <p>Popis: Předmětem dražby je pozemek parc.č. 61/3 - zahrada, způsob ochrany ZPF, výměra 837 m² a dále pozemek parc.č. 61/4 - zahrada, způsob ochrany ZPF, výměra 72 m², vše zapsáno v evidenci Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, KP Brno-město, obec Brno, k.ú. Husovice na LV č. 1977. Cena dosažená vydražením činí 2 500 000,- Kč včetně DPH.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-8925/2014		
2	<p>Prodej pozemku parc.č. 4665/6 Kupní cena: 1 490 000 Kč Jednotková cena: 3 465 Kč/m² Vývoj cen pozemků: + 21,50 % Adresa: Purkyňova, Královo Pole</p> <p>Datum vkladu: 2015 Prodaná část: 100 % Plocha celkem: 430 m² Kupující: Technologický Park Brno, a.s.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 4665/6, o výměře 430 m², v KN vedený jako zahrada, zapsaný na LV č. 3930, k.ú. Královo Pole. Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 1 490 000 Kč včetně DPH.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-23791/2015-702		

3	<p>Prodej pozemků parc.č. 845/40, parc.č. 845/46</p> <p>Kupní cena: 4 002 000 Kč Jednotková cena: 3 000 Kč/m² Vývoj cen pozemků: + 0 % Adresa: Sportovní, Ponava</p> <p>Datum aktualizace: 02. 03. 2018 Podíl: 3/14 Plocha celkem: 1 334 m²</p> <p>Popis: Pozemky, Ponava, 3/14 z 6225 m2 Ve výhradním zastoupení nabízíme na prodej 3/14 investičního pozemku v Brně-Ponava vedle OC Královo Pole. Celková rozloha pozemku je 6225 m2 a 3/14 jsou 1334 m2 z tohoto pozemku. Pozemek se prodává k investičnímu záměru. Plocha pozemku, která činí 1/3 z celkové výměry pozemku, tedy zhruba 2100 m2, je určena k výstavbě: 1. sportovního a zábavního komplexu, 2. sportoviště organizované tělovýchovy, nebo 3. Rekreační středisko. Druhá část pozemku 2/3, tedy 4125 m2, je zařazena jako městská zeleň. Nabídková cena činí 4 002 000 Kč včetně DPH.</p>	  <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Informace k funkční ploše UPmB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>druh plochy</td> <td>navrhovaná výměra</td> </tr> <tr> <td>stabilita</td> <td>navrhovaná plocha</td> </tr> <tr> <td>funkce</td> <td>navrhovaná plocha městské zeleně</td> </tr> <tr> <td>funkční kód</td> <td>Z</td> </tr> <tr> <td>funkční typ</td> <td>prostorová</td> </tr> <tr> <td>funkční typ kód</td> <td>ZP</td> </tr> <tr> <td>index poz. plochy</td> <td></td> </tr> <tr> <td>výměra</td> <td>21 798 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Informace k funkční ploše UPmB		druh plochy	navrhovaná výměra	stabilita	navrhovaná plocha	funkce	navrhovaná plocha městské zeleně	funkční kód	Z	funkční typ	prostorová	funkční typ kód	ZP	index poz. plochy		výměra	21 798 m ²
Informace k funkční ploše UPmB																				
druh plochy	navrhovaná výměra																			
stabilita	navrhovaná plocha																			
funkce	navrhovaná plocha městské zeleně																			
funkční kód	Z																			
funkční typ	prostorová																			
funkční typ kód	ZP																			
index poz. plochy																				
výměra	21 798 m ²																			
<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/komerční/brno-brno-kralovo-pole-sportovní/1253036380#img=0&fullscreen=false</p>																				
4	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 1 025 000 Kč Jednotková cena: 1 125 Kč/m² Vývoj cen pozemků: + 25,70 % Adresa: Palackého třída, Král. Pole</p> <p>Datum vkladu: 22. 10. 2014 Podíl: 1/2 Plocha celkem: 1 823 m² Kupující: Statutární město Brno</p> <p>Popis: Spoluvlastnický podíl id. 1/2 pozemků parc.č. 1381/39 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 62 m², parc.č. 1381/50 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 132 m², parc.č. 1381/57 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 246 m², parc.č. 1381/59 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 13 m², parc.č. 1381/60 (ostatní plocha-ostatní komunikace) o výměře 71 m², parc.č. 1381/62 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 4 m², parc.č. 1381/63 (ostatní plocha-ostatní komunikace o výměře 158 m², parc.č. 1381/65 (ostatní plocha-ostatní komunikace) o výměře 61 m², parc.č. 1381/67 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 34 m², parc.č. 1381/68 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 42 m², parc.č. 1381/69 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 51 m², parc.č. 1381/70 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 83 m², parc.č. 1381/71 (ostatní plocha-ostatní komunikace) o výměře 309 m², parc.č. 1381/73 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 266 m², parc.č. 5043/3 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 166 m², parc.č. 5044/2 (ostatní plocha-ostatní komunikace) o výměře 125 m², vše k.ú. Královo Pole, zapsaných v katastru nemovitostí u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Brno, k.ú. Královo Pole, s celkovou výměrou 1 823 m², včetně všech součástí a příslušenství za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 1 025 000,- Kč.</p>	  <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Informace k funkční ploše UPmB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>druh plochy</td> <td>navrhovaná výměra</td> </tr> <tr> <td>stabilita</td> <td>navrhovaná plocha</td> </tr> <tr> <td>funkce</td> <td>navrhovaná plocha městské zeleně</td> </tr> <tr> <td>funkční kód</td> <td>Z</td> </tr> <tr> <td>funkční typ</td> <td>prostorová</td> </tr> <tr> <td>funkční typ kód</td> <td>ZP</td> </tr> <tr> <td>index poz. plochy</td> <td></td> </tr> <tr> <td>výměra</td> <td>21 798 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Informace k funkční ploše UPmB		druh plochy	navrhovaná výměra	stabilita	navrhovaná plocha	funkce	navrhovaná plocha městské zeleně	funkční kód	Z	funkční typ	prostorová	funkční typ kód	ZP	index poz. plochy		výměra	21 798 m ²
Informace k funkční ploše UPmB																				
druh plochy	navrhovaná výměra																			
stabilita	navrhovaná plocha																			
funkce	navrhovaná plocha městské zeleně																			
funkční kód	Z																			
funkční typ	prostorová																			
funkční typ kód	ZP																			
index poz. plochy																				
výměra	21 798 m ²																			
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-20691/2014</p>																				
5	<p>Prodej pozemku parc.č. 151/4</p> <p>Kupní cena: 627 800 Kč Jednotková cena: 3 139 Kč/m² Vývoj cen pozemků: + 5,40 % Adresa: Bráfova, Žabovřesky</p> <p>Datum vkladu: 2017 Prodaná část: 100 % Plocha celkem: 200 m² Kupující: Statutární město Brno</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 151/4, o výměře 200 m², v KN vedený jako orná půda, zapsaný na LV č. 10001, k.ú. Žabovřesky.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a</p>																			

	<p>kupujícím ve výši 1 490 000 Kč včetně DPH.</p>	
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-10244/2017-702</p>		
<p>6</p>	<p>Prodej pozemku</p> <p>Kupní cena: 500 000 Kč Jednotková cena: 3 817 Kč/m² Vývoj cen pozemků: + 5,40 % Adresa: Svatopetrská, Komárov</p> <p>Datum vkladu: 2017 Prodaná část: 100 % Plocha celkem: 131 m² Kupující: Brněnské komunikace a.s.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 1116/4, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň, zapsaný na listu vlastnictví č. 1836, pro katastrální území Komárov, obec Brno, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 500 000 Kč včetně DPH.</p>	 
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-19613/2017</p>		
<p>7</p>	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 8 340 400 Kč Jednotková cena: 2 900 Kč/m² Vývoj cen pozemků: + 15,75 % Adresa: Jihlavská, Štýřice</p> <p>Datum vkladu: 2016 Prodaná část: 100 % Plocha celkem: 2 876 m² Kupující: Brněnské komunikace a.s.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 1549/7, ostatní plocha – ostatní komunikace, o výměře 1 034 m², pozemek parc.č. 1552/30, ostatní plocha – ostatní komunikace, o výměře 99 m², pozemek parc.č. 1837/96, ostatní plocha – jiná plocha, o výměře 1663 m² a pozemek parc.č. 1965/5, ostatní plocha – ostatní komunikace, o výměře 80 m², vše v.k.ú. Štýřice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město na LV č. 1177 pro katastrální území Štýřice, obec Brno a okres Brno – město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 8 340 400 Kč včetně DPH.</p>	  
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-13215/2016</p>		

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů je patrné, že jednotkové realizované a nabídkové kupní ceny srovnatelných pozemků charakteru městské zeleně v městských částech části Brno – Husovice, Královo Pole, Ponava, Žabovřesky, Komárov, Štýřice, v obdobných lokalitách města Brna, se pohybují v rozmezí od 1 125 Kč/m² do 3 817 Kč/m².

Přímé porovnání - část 1						
Č.	Lokalita	Velikost pozemků (m ²)	Územní plán		Index podlažní plochy (IPP)	Vlastnosti
			Kód fce	Funkční typ		
Oceň. objekt	Benešova-Koliště, Brno	4 875	ZP	plocha parků	-	2018
(1)	(2)	(3)	(4)		(5)	(6)
1	Rotalova, Husovice	909	BO	plocha všeobecného bydlení	-	2015
2	Purkyňova, Královo Pole	430	ZO	plocha ostatní městské zeleně	-	2015
3	Sportovní, Ponava	1 334	ZP	plocha parků	-	2018
4	Palackého třída, Král. Pole	1 823	ZO	plocha ostatní městské zeleně	-	2014
5	Bráfova, Žabovřesky	200	ZO	plocha ostatní městské zeleně	-	2017
6	Svatopetrská, Komárov	131	ZO	plocha ostatní městské zeleně	-	2016
7	Jihlavská, Štýřice	2 876	D ZO	tělesa dopravních staveb plocha ostatní městské zeleně	-	2016

2.4.2.5 Aplikované koeficienty

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K6.

K1 KOEFICIENT ÚPRAVY NA POLOHU POZEMKŮ

Koeficient zohledňuje umístění nemovitých věcí v obci a to zejména ve vztahu jejich polohy vzhledem k centru obce. Znalec hodnotí především atraktivitu lokality v rámci členění města, vliv technické a občanské vybavenosti oblasti a pracovní příležitosti. Neméně důležitá je poloha vzhledem k pohybu a koncentraci chodců; velmi výhodné jsou zejména křižovatky MHD, místa přestupu lidí cestujících do zaměstnání ap.

K2 KOEFICIENT ÚPRAVY NA VELIKOST POZEMKŮ

Vliv celkové výměry pozemků (aplikace skutečnosti, že u pozemku s menší výměrou je zpravidla o něco málo vyšší cena než u pozemku s větší výměrou). Obchodně lze na vliv koeficientu nahlédnout tak, že pokud kupujete něčeho více, máte jistou „slevu“. Tato analogie však platí tehdy, pokud výše výměry nemovitosti neznamená její znehodnocení či nemožnost využití pro daný účel. Menší či větší výměra má vliv na jednotkovou cenu např. u jednotky - bytu či kanceláře, i když i tam se v praxi neprojevuje nijak výrazně.

K3 KOEFICIENT ÚPRAVY NA PŘEPOČET CENY DLE DATA VKLADU DO KN

Koeficient upravuje cenový údaj získaný z katastru nemovitostí s ohledem na vývoj cen nemovitých věcí v čase (HB index, inflace apod.). S ohledem na skutečnost, že tento segment není ovlivněn poptávkou a nabídkou jako ostatní pozemky, je vliv časové informace s ohledem na vybraný horizont (2014 - 2018) uvažován s váhou 30 %.

K4 KOEFICIENT ÚPRAVY NA SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Koeficient zohledňuje vliv, venkovních úprav, drobných staveb či jiných staveb a vybavení, dle kupní smlouvy.

K5 KOEFICIENT ÚPRAVY NA VEŘEJNÉ/KOMERČNÍ VYUŽITÍ **K5**

Skutečnost, zda pozemek slouží veřejné dopravě a volnému pohybu či jako veřejné prostranství nebo je využíván k podnikatelské činnosti, ze které mohou plynout výnosy.

K6 KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a subjektivní posouzení znalce

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací **K_{cn}** (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Přímé porovnání - část 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí Kč / m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO K1...K6	Cena jednotková odvozená Kč / m ²
	Kč	Kč / m ²										
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	2 500 000	2 750	1,00	2 750	0,75	1,10	0,928	1,10	1,100	0,99	0,92	2 989
2	1 490 000	3 465	1,00	3 465	0,85	1,20	0,928	1,00	1,000	1,04	0,98	3 536
3	4 002 000	3 000	0,90	2 700	0,90	1,07	1,000	1,00	1,000	0,98	0,94	2 872
4	1 025 000	1 125	1,00	1 125	0,85	1,05	0,914	1,00	0,950	0,95	0,74	1 520
5	627 800	3 139	1,00	3 139	0,90	1,25	0,982	1,00	1,000	0,95	1,05	2 990
6	500 000	3 817	1,00	3 817	0,90	1,25	0,982	1,00	1,000	1,00	1,10	3 470
7	8 340 400	2 900	1,00	2 900	0,85	1,02	0,948	1,00	1,000	0,97	0,80	3 625
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	3 000
Celková výměra pozemků											m ²	4 875
K1 Koeficient úpravy na polohu pozemků												
K2 Koeficient úpravy na velikost pozemků												
K3 Koeficient úpravy na vývoj cen pozemků												
K4 Koeficient úpravy na součásti a příslušenství												
K5 Koeficient úpravy na veřejné / komerční využití												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Porovnáním byla stanovena jednotková cena pozemků ve výši 3 000 Kč/m², při celkové ploše 4 875 m² činí porovnávací hodnota nemovitých věcí 14 625 000 Kč.

Porovnávací hodnota nemovitých věcí k datu ocenění činí 14 625 000,00 Kč

2.5. Ocenění metodou zbytku /reziduální/

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu, která v souladu s její definicí v zákone č. 151/1997 Sb., je cenou, kterou by bylo možno získat v případě prodeje na realitním trhu k datu ocenění. S ohledem na výše uvedené lze důvodně předpokládat, že mezi zájemci o koupi nebudou zájemci s totožným účelem podnikání, zájemci se budou rekrutovat ze skupiny investorů, jejichž zájmem bude oceňovaný areál využít k v maximální možné míře v rozsahu dle územně plánovací dokumentace.

Právě pro tento případ znalec využil ke kontrolnímu ocenění pohled na využití areálu z pozice investora/developer. Nový vlastník nezachová jeho současné využití a bude snažit ze své investice maximalizovat zisk/výnos. Hlavním cenotvorným parametrem pozemků předmětného areálu je jejich využití, které je dáno platnou územně plánovací dokumentací, kdy v oceňovaném případě se jedná o Územní plán/Regulační plán města Brna. Pozemky se nacházejí v návrhové ploše SJ – jádrové tj. smíšené ploše centrálního charakteru a v ploše ZP – plocha městské zeleně, plocha parků. Zastavitelné plochy SJ jsou určeny převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy hospodářství a kultury (administrativní budovy) a přípustné jsou i maloobchodní provozovny, provozovny stravování a ubytovací zařízení či bytové domy. Budoucí zástavbu by tak mohl tvořit administrativní objekt, popř. polyfunkční objekt.

Pro tento kontrolní výpočet je možné využít metodu **Ocenění metodou zbytku (reziduální)**. Ocenění reziduální metodou se používá při oceňování pozemku, který je vhodný pro nové stavební využití. Oceňovaný pozemek je buď dosud nezastavěný nebo na pozemku stojí stavba, která přijde z důvodů špatného stavebně - technického stavu či morálního opotřebení odstranit a nebo současné využití stavby nenaplnuje maximální ekonomický potenciál a na pozemku se postaví stavba nová.

Při ocenění bude tedy proveden následující postup:

- Defínuje se uvažovaný stavební záměr, kterým bude pro výpočet novostavba administrativního objektu

s potřebným příslušenstvím

- Provede se **zjednodušený** výpočet „**developerské ekonomiky**“ záměru, kdy výsledkem výpočtu bude částka úvodní investice při pořízení plochy pro záměr, při které má tento projekt ekonomický smysl a tato částka pak bude cenou předmětných pozemků

Oceňované pozemky jsou k datu ocenění bez zjevného využití. S ohledem na jejich umístění lze z pohledu investora/developerů na oceňované pohlízet jako na investiční příležitost s vysokým potenciálem, přičemž v daném případě mají na hodnotu pozemků zásadní vliv tyto skutečnosti:

- pozemky se nachází v lukrativní lokalitě na hranici historického jádra města Brna
- okolní zástavbu tvoří bytové domy s nebytovými prostory, administrativní a polyfunkční objekty
- pozemky jsou snadno dostupné městskou hromadnou dopravou, zastávky jsou v krátké docházkové vzdálenosti
- střed města dostupný pěší chůzí do 5 minut
- dle územního plánu se zastavitelná část oceňovaných pozemků rozkládá v ploše SJ – jádrové tj. smíšené ploše centrálního charakteru, část se pak nachází v ploše městské zeleně.

2.5.1 Popis záměru

Pro developerský výpočet bude využito:

- Maximální čistá podlažní plocha pro prodej, vycházející z limitů daných platným územním plánem, přičemž k limitům regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno není přihlíženo s ohledem na jejich vztahení k velmi velké ploše cca 40 000 m² a skutečnosti, že limity návrhu pro záměr je nepřekročí
- Metodou porovnání bude stanovena jednotková cena za užitnou plochu nebytové prostory/kanceláře při jejím prodeji (pro porovnání bude využito nabídek na prodej jednotek v rámci developerských projektů).
- Z ceny za prodej jednotek kancelářů se určí výsledný výnos z investičního záměru.
- Z věcné hodnoty budou stanoveny náklady na výstavbu nebytových prostor/kancelářů, přičemž výše ceny bude zahrnovat i příslušný cenový podíl na nákladech výstavby společných prostor.
- Výnosy i náklady související s parkováním nejsou do zjednodušeného výpočtu zahrnuty, ceny za jejich prodej budou nastaveny tak, aby minimálně pokryly náklady s pořízením
- Dále budou stanoveny všechny potřebné náklady související s realizací a přípravou investičního záměru.
- Odbornou úvahou bude stanoven požadovaný zisk z investičního záměru.
- Hodnotu pozemků v současném stavu tvoří zbytek ceny – HLEDANOU HODNOTU po odečtení vynaložených nákladů od předpokládaných výnosů z prodeje nebytových prostor/kancelářů.

Pozemky se dle platného ÚP rozkládají v návrhové ploše, což znamená, že index podlažní plochy (IPP) je pro tyto pozemky závazný.

S ohledem na skutečnost, že v oceňovaném případě se jedná o variantní metodu, provede znalec výpočet nejlepšího využití areálu zjednodušeným propočtem, který vycházející z budoucího využití a celkové užitné plochy prostor, které by bylo možno dosáhnout.

Je zřejmé, že pro budoucí záměr nové zástavby je možné navrhnout více rozsahů různých staveb. Znalec tedy vybral pro výpočet maximální možné hodnoty, kdy budoucí čistá užitná plocha je vypočtena z navržené hrubé podlažní plochy, která vychází z části pozemků, situované dle ÚP v zastavitelné ploše SJ.

Odečet za konstrukce a společné prostory vychází z předpokladu, že k prodeji budou kanceláře větších rozměrů, což má za následek snížení výměry pro konstrukce a společné prostory jsou pouze v minimálním rozsahu.

Plocha zastavitelné části pozemků	4 399,00 m ²
Index podlažní plochy:	2.2
Maximální hrubá podlažní plocha:	9 678,00 m ²
Odečet za konstrukce a společné prostory:	20%
Maximální čistá podlažní plocha pro prodej:	7 742,40 m²

2.5.2 Ocenění pozemků

Při využití metody zbytku uvažuje znalec s následujícím náklady a výnosy:

2.5.2.1 Náklady

- na projektové a inženýrské práce

Náklady na projektové a inženýrské práce byly stanoveny pomocí Sazebníku pro navrhování cen projektových prací a inženýrských činností UNIKA. Ceny za jednotlivé stupně projektové dokumentace byly rozpočteny pomocí doporučených poměrů stanovených Sazebníkem.

- na stavební objekt - jednotkovou cenu za m² čisté užitné plochy nebytového prostoru

Náklady na výstavbu jsou určeny pomocí vyčíslení nákladů potřebných k výstavbě investičního záměru. Znalec v tomto případě použil pro výpočet tabulkového procesoru Excel programu ABN17 vytvořeného prof. Ing. Albertem Bradáčem, DrSc. Tento výpočet nákladů je považován za postup odrážející reálně vynaložené náklady na výstavbu v globálním měřítku věrněji než vyčíslení rozpočtovacími programy RTS a.s. či ÚRS Praha, a.s., kde je z praxe zřejmé, že úroveň reálně vynaložených nákladů je po „vytendrování“ nižší než rozpočtovaná cena na 100% cenové hladině dané soustavy.

Cena zohledňuje nejen nákladovou cenu samotné jednotky, ale také příslušný podíl na společných prostorách.

Výpočet ceny - jednotka		Nebytový prostor		Ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem			Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN18					
Budova	Budovy pro administrativu	typ	F	CZ-CC				122
Základní cena jednotky vyhlášky č. 8	dle typu z přílohy		Kč/m ²	2807,00 × 3,56				9 992,92
Plocha pro výpočet ceny celkem		PP	m ²					8226,00
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	-					1,158
Koeficient polohový	(příl. č. 20 vyhlášky)	K ₅	-					1,00
Koeficient změny cen staveb	(příl. č. 41 vyhlášky)	K _i	-					2,173
Index trhu (příloha č. 2 vyhlášky)	(příl. č. 3 vyhlášky)	IT						
Index polohy	(příl. č. 3 vyhlášky)	IP						1,000
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Sta nd.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	standard	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	standard	S	0,17400	100	0,17400	1,00	0,17400
3	Stropy	standard	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Krov, střecha	standard	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	standard	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
6	Klempířské konstrukce	standard	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úprava vnitřních povrchů	standard	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vnějších povrchů	standard	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnitřní obklady keramické	standard	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
10	Schody	standard	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	standard	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
12	Vrata	standard	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	Nadstandard	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008
14	Povrchy podlah	Chybí	C	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000
15	Vytápění	Nadstandard	N	0,04200	100	0,04200	1,54	0,06468
16	Elektroinstalace	standard	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
17	Bleskosvod	standard	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	standard	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200

19	Vnitřní kanalizace	standard	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	Chybí	C	0,00200	100	0,00200	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	standard	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
22	Vybavení kuchyní	Chybí	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygienické vybavení	Standard	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
24	Výtahy	Standard	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400
25	Ostatní	Nadstandard	N	0,05900	100	0,05900	1,54	0,09086
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem			1,00000		1,00000		1,04862
Koeficient vybavení			K_4	-				1,04862
ZCU bez pp		ZC x K₁ x K₄ x K₅ x K_i		Kč/m²				26 368,10

- **na stavební objekt – inženýrské sítě a komunikace, terénní úpravy**

Inženýrské sítě a komunikace, terénní úpravy byly stanoveny pomocí vyhlášky č. 441/2013 Sb. a programu ABN, 3,5 % z vypočtených nákladů hlavní stavby.

- **finanční náklady**

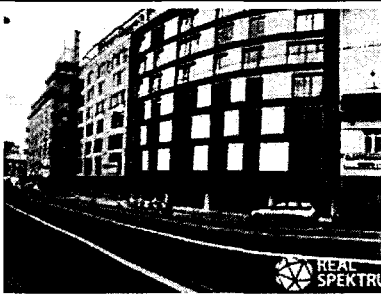
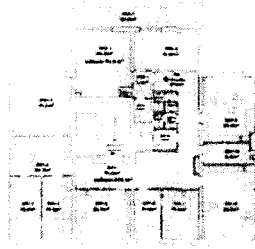
Finanční náklady, které by měly zahrnovat úroky a poplatky z úvěru a pokrytí financování výstavby je položka, kterou s ohledem na rozsah projektu a neznámý způsob financování, není možno definovat.



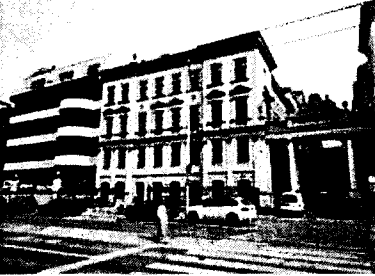
2.5.2.2 Výnosy z prodeje jednotek

Analýza trhu kanceláří

Znalec provedl průzkum realitního trhu se zaměřením na prodej novostaveb nebytových prostor – jednotek kanceláří v rámci developerských projektů v k.ú. Město Brno, blízkém okolí ulic Koliště/Benešova a v lokalitách, které jsou svým charakterem obdobné charakteru oceňovaného areálu (okraj historického jádra města Brna, blízkost zastávek MHD, výborná dostupnost občanské vybavenosti, široké spektrum sportovního i kulturního vyžití). Analýzu také znalec rozšířil o lokality a prostředí, které široká veřejnost považuje za atraktivní k administrativní činnosti a je po ní velká poptávka.

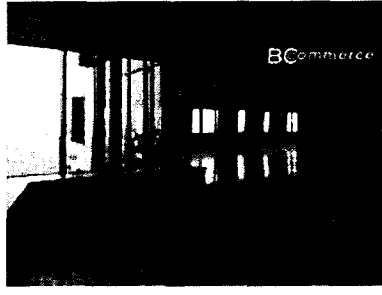


Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz, www.jiho.moravskereality.cz a www.realcity.cz, a na dalších.

<p>Prodej kanceláře 236 m² Cena: 11 220 000 Kč Užitná plocha: 236 m² Jednotková cena: 47 542 Kč/m²</p> <p>Adresa: Milady Horákové, Černá Pole Datum aktualizace: 14. 06. 2018 ID zakázky: N/RSB/17212/18</p> <p>1 Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout prodej kancelářských prostor o výměře 236 m² v nově vystavěném administrativně-obytném komplexu Milada I na ulici Milady Horákové v Brně. Prostory jsou vhodné na provoz zdravotního zařízení, ovšem můžou být využívány i jako klasické kanceláře. Případně lze koupit jako investiční záměr s možností pronájmu.</p>	 
<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-brno-mesto-/4133175644#img=0&fullscreen=false</p>	

2	<p>Prodej kanceláře 171 m² Cena: 9 068 300 Kč Adresa: Provazníkova, Brno-sever Užitná plocha: 171 m² Datum aktualizace: 14. 06. 2018 Jednotková cena: 53 031 Kč/m² ID zakázky: 49535</p> <p>Popis: Prodej nových nebytových prostor v novostavbě K.3.5 ve 3.NP o celkové velikosti 171,1m². Popis projektu: Nové komerční prostory do osobního vlastnictví v Brně v projektu Porta Resoluta. V budově se nabízí ke koupi bytové jednotky, kancelářské jednotky, ateliéry, parkovací stání a sklepní boxy. Jedná se o místo, které je velmi dobře dostupné a nejen z bytů nabízí krásné výhledy na Brno. Energetická třída A. Nízkoenergetická budova. Předpokládané dokončení projektu: konec roku 2018. Lokalita: Kancelářský a bytový projekt ve výstavbě na pomezí městských částí Černá pole, Lesná a Husovice. Při ulici Provazníkova, na jižním svahu směrem do parku s výhledem na Brno realizujeme výstavbu nových bytů, ateliérů, parkování a kancelářských prostor. Pokud se některé projekty chlubily krásnými výhledy, tak v projektu Porta Resoluta to platí na 100%.</p>	
<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-brno-sever-provaznikova/3581624668#img=0&fullscreen=false</p>		
3	<p>Prodej kanceláře 224 m² Cena: 9 231 816 Kč Adresa: Křenová, Brno-Trnitá Užitná plocha: 224 m² Datum aktualizace: 13. 06. 2018 Jedn. cena: 41 213 Kč/m² ID zakázky: 110815</p> <p>Popis: Výhradně nabízíme prodej reprezentativních kancelářských prostor v nově vznikajícím komplexu NOVÁ KŘENOVÁ, který se nachází pouhé dvě zastávky tramvaji od hlavního nádraží v Brně. Polyfunkční komplex NOVÁ KŘENOVÁ je jedinečný svou koncepcí, s důrazem na požadavky moderní stavby v centru Brna. V připravované výstavbě dvou obytných domů se bude celkem 48 bytových a 5 nebytových jednotek, dispozičně řešené jako 1+kk až 4+kk s možností balkónu, nebo prostorné terasy. Každý z klientů má možnost výběru standardů, pořízení sklepní kóje a parkování uvnitř budovy. Parkování bude řešeno parkovacími zakladači, nebo krytým garážovým stáním umístěné v přízemní a prvním podzemním podlaží komplexu. Možnost odpočtu DPH. Dokončení a nastěhování únor 2018. Prostory vhodné i pro vybudování ordinací. Více informací Vám rádi poskytneme po telefonu, nebo při osobním jednání.</p>	
<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-trnita-krenova/2125746524#img=0&fullscreen=false</p>		
4	<p>Prodej kanceláře 350 m² Cena: 29 000 000 Kč Adresa: Schodová, Brno-Černá Pole Užitná plocha: 350 m² Datum aktualizace: 18. 06. 2018 Jednotková cena: 82 857 Kč/m² ID zakázky: 467689820</p> <p>Popis: Okres Brno - město, Černá Pole. Prodej celého druhého patra po rekonstrukci cihlového domu na rohu ulic Drobného a Schodová. Dům je po celkové revitalizaci. Patro je rozděleno na 3 jednotky. Dispozice bytu 6+kk: obývací pokoj s jídelnou a kuchyní, 5x pokoj, prostorná předsiň, koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC, samostatné WC. Byt je po kompletní rekonstrukci, dřevěná okna, podlahy v kuchyni,</p>	

<p>předsíni, koupelně a WC jsou pokryty dlažbou, v pokojích jsou dřevěné dubové parkety, v kuchyni je nová linka včetně zabudovaných spotřebičů. Vytápění a ohřev vody bytu zajišťuje plynový kotel značky Baxi, v koupelně podlahové topení. V bytě jsou nové rozvody vody, elektřiny, plynu a odpadu, nové omítky, bezpečnostní vstupní dveře, alarm. Měsíční náklady 5.000 Kč včetně vytápění, fondu oprav, vody, společných prostor, elektřiny a plynu. Samostatné měřiče vody, plynu a elektřiny. V bytě je zaveden internet a televize O2.</p> <p>K bytu je jedno parkovací stání před domem.</p> <p>Dispozice bytu 4+kk: prostorná kuchyně s jídelnou, 3x pokoj, prostorná předsíň, koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC, samostatné WC.</p> <p>Byt je po kompletní rekonstrukci, dřevěná okna, podlahy v kuchyni, předsíni, koupelně a WC jsou pokryty dlažbou, v pokojích jsou dřevěné bambusové parkety, kamenné parapety, v kuchyni je linka včetně zabudovaných spotřebičů. Vytápění a ohřev vody bytu zajišťuje plynový kotel značky Baxi.</p> <p>V bytě jsou nové rozvody vody, elektřiny, plynu a odpadu, nové omítky, bezpečnostní vstupní dveře, alarm. Měsíční náklady 5.000 Kč včetně vytápění, fondu oprav, vody, společných prostor, elektřiny a plynu. Samostatné měřiče vody, plynu a elektřiny. V bytě je zaveden internet a televize O2.</p> <p>K bytu je jedno parkovací stání před domem.</p> <p>Cihlový dům je po kompletní revitalizaci: nová fasáda, zateplení do vnitrobloku, okna, střecha, rozvody vody, elektřiny a odpadu, vstupní dveře.</p> <p>Prostory jsou vhodné i ke komerčnímu využití. Můžete mít prostorný byt a k tomu ještě kanceláře k Vašemu podnikání či k pronájmu. K užívání je celé druhé patro. Máte velkou rodinu nebo hledáte vhodné a reprezentativní prostory? Potom je předmětná nemovitost tou správnou volbou.</p> <p>Nedaleko domu jsou nákupní střediska, školy, školky, MHD, sportovní vyžití, veškerá občanská vybavenost, výborná dostupnost, centrum města 10 minut chůze, naproti domu je lužánecký park, atraktivní lokalita, lukrativní místo.</p>	
<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/kancelare/brno-cerna-pole-schodova/467689820#img=0&fullscreen=false</p>	
<p>5</p> <p>Prodej kanceláře 80 m² Cena: 3 590 000 Kč Užitná plocha: 80 m² Jednotková cena: 44 875 Kč/m²</p> <p>Adresa: Příkop, Brno-Zábřovice Datum aktualizace: 18. 06. 2018 ID zakázky: N76513</p> <p>Popis: Prodej, komerční prostor/obchod v osobním vlastnictví, 80 m², Brno- Příkop V zastoupení majitele nabízíme k prodeji obchodní prostor v osobním vlastnictví, o celkové ploše 80 m², v budově IBC, Příkop 4 (první vchod IBC od ul. Milady Horákové). Obchod je umístěn v nákupní pasáži v 1. nadzemním podlaží na dobře viditelném místě, hned vedle schodiště do 1. patra. Obchod se skládá z prodejní části s výlohou a ze 2 kanceláří, avšak prostor je variabilní viz. foto.</p>	
<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/brno-zabrdovice-prikop/2349687132#img=1&fullscreen=false</p>	

<p>6</p>	<p>Prodej kanceláře 200 m² Cena: 10 890 000 Kč Užitná plocha: 200 m² Jednotková cena: 54 450 Kč/m²</p> <p>Adresa: Gajdošova, Brno-Židenice Datum aktualizace: 10. 05. 2018 ID zakázky: 02a</p> <p>Popis: Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme k prodeji prostorný komerční prostor, který je součástí nového projektu Byty Gajdošova, v městské části Brno - Židenice. Nový polyfunkční dům se nachází naproti Úřadu městské části Brno - Židenice na frekventované ulici. Jedná se o prostor o celkové výměře 200,2 m² vhodný na kanceláře, ordinace. V nebyt. prostoru bude připojení k internetu, TV přípojka, podlahové vytápění v koupelně, otopný žebřík, plastová okna tříkomorová, na balkon fixní okna, dále součástí standardu jsou také plovoucí podlahy, sprchový kout, umyvadlo apod. Dveře SOLODOOR buk, obklady + dlažba od firmy DIPRO KOUPELNY, sanita - PTÁČEK. Pro vnitřní stěny je použito akustické zdivo, 25 cm + sádrokartony. Prostory jsou přímo v přízemí bytového domu. Dále je možné změnit vel. místností a přiček dle svých vlastních představ. Polyfunkční dům bude mít 1 nebytový prostor v přízemí a dále nad sebou 9 bytů. Součástí polyfunkčního domu je také možnost koupě sklepu a dále pronájmu parkovacích stání přímo v místě objektu. Jedná se o výbornou lokalitu z hlediska dopravní dostupnosti do centra /v bezprostřední blízkosti se totiž nachází konečná stanice MHD Stará Osada/. Spojení s ostatními městskými částmi zajišťují také autobusové linky a trolejbusové linky., ale také směr na D1, dále v blízkosti plná občanská vybavenost, tudíž tuto nemovitost doporučujeme na ordinaci pro více lékařů. Čisté linie domu navazují na stávající zástavbu s orientací východ-západ. Lokalita je jedinečná díky své poloze, okolní infrastruktuře a zároveň vynikající dostupnosti do centra města. Financování: rezervační poplatek 100 tis. + 21% DPH do 5 dnů od uzavření rezerv. smlouvy, dále po podpisu budoucí kupní smlouvy se hradí záloha ve výši 10% z kupní ceny, úhrada také do 5 dnů od podpisu bud. kup. sml.. Kolaudace jaro 2018. V případě zájmu kontaktujte makléřku, ráda Vám pomůže s financováním této i jiné nemovitosti.</p>	 
<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/obchodni-prostor/brno-zidenice-gajdosova/2645561692#img=0&fullscreen=false</p>		
<p>7</p>	<p>Prodej kanceláře 62 m² Cena: 3 150 000 Kč Užitná plocha: 62 m² Jednotková cena: 50 806 Kč/m²</p> <p>Adresa: Kopernikova, Brno-Židenice Datum aktualizace: 05. 06. 2018 ID zakázky: JR190118K2</p> <p>Popis: Nabízíme k prodeji kancelář (K 2.4) o velikosti 62,1 m² situovanou ve 2. nadzemním podlaží z 11. v multifunkčním domě Rezidence Koperník, na nároží ulic Kopernikova a Bubeníčкова v Brně - Židenicích. Ke kanceláři je možné přikoupit garážové stání. Výstavba domu zahájena, termín dokončení stavby 3/2020. Výšková budova v nejvyšším standardu, PENB třída A – mimořádně úsporná, s 11 nadzemními podlažími a podzemním parkováním nabízí atraktivní obchodní plochy v 1.NP a kanceláře ve 2. NP, které jsou svou dispozicí ideální pro menší a středně velké podnikatele, kteří ocení netradiční design a vysoký standard vybavení. Od 3. NP nabízíme ke koupi ateliéry 1+kk - 4+kk vhodné na investiční bydlení (odpočet DPH) a od 6. NP byty 1+kk - 5+kk. Samozřejmostí je vysoký standard vybavení (Villeroy & Boch, Kaldewei, Kludi, Paradyz). Polyfunkční dům bude mít hlavní vchod do budovy s recepcí z ulice Kopernikova a další vstup z ulice Bubeníčкова. Benefitem jsou 2 výtahy a bezbariérový pohyb v celém objektu. Městská část Židenice se nachází v bezprostřední blízkosti centra Brna a je rozvíjející se a investorsky zajímavou oblastí. Její výhodou je výborná</p>	 

	<p>infrastruktura, obslužnost a dopravní napojení i na ostatní městské části. Rezidence Koperník bude situována v těsném sousedství nedávno revitalizovaného parku Bubeníčková a v pěším dosahu se nachází základní i mateřské školy, supermarket, nemocnice a dopravní uzel Stará osada. Motoristé uvítají napojení na velký městský okruh a dálnici D1.</p>	
	<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/bmo-zidenice-kopernikova/3597693276#img=0&fullscreen=false</p>	
8	<p>Prodej kanceláře 241 m² Cena: 9 399 000 Kč Užitná plocha: 241 m² Jednotková cena: 39 000 Kč/m²</p> <p>Adresa: Pražská, Brno-Štýřice Datum aktualizace: 30. 05. 2018 ID zakázky: 00000053-20</p> <p>Popis: V zastoupení majitele nabízíme k prodeji samostatnou reprezentativní kancelářskou jednotku o celkové výměře 241m² s vlastní kuchyňkou a sociálním zázemím. V ceně prodeje je zahrnut standard provedení open space se zátežovým kobercem, zdvojenou podlahou, osvětlením, sociální zázemí s dokončenými obklady, zařízeními předměty, dveřmi, dále je zde příprava na klimatizaci. Budova nabízí širokou škálu služeb, recepci i parkování. Díky své poloze je toto pracovní prostředí zajímavé i atraktivními výhledy na panorama Brna a okolí.</p>	
	<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno--/995295580#img=0&fullscreen=false</p>	
9	<p>Prodej kanceláře 50 m² Cena: 2 900 000 Kč Užitná plocha: 50 m² Jednotková cena: 58 000 Kč/m²</p> <p>Adresa: Rybářská, Brno-Staré Brno Datum aktualizace: 23. 04. 2018 ID zakázky: 00115</p> <p>Popis: Nabízíme k prodeji zajímavý komerční prostor v přízemí (ze dvora) o výměře 50,4 m². Jedná se o slunný prostor, který prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2017 (elektroinstalace, rozvody vody a kanalizace, omítky, stropy, podlahy a podlahové elektrické vytápění(nízká sazba), koupelna, okna, vchodové bezpečnostní dveře, příprava pro kuchyň). Tento prostor je veden jako nebytový prostor ke kterému náleží velký sklep. Výhodou jsou nízké náklady na energie. Parkování na ulici Rybářské je velmi dobré. Byt lze využít i k bydlení nebo komerčním účelům (ordinace, kancelář, kontaktní místo firmy). Prostor má nízké měsíční náklady cca 2000 Kč. Cena je včetně provize a veškerého právního servisu.</p>	
	<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-stare-brno-rybarska/297886044#img=1&fullscreen=false</p>	
10	<p>Prodej kanceláře 61 m² Cena: 3 435 537 Kč Užitná plocha: 61 m² Jednotková cena: 56 320 Kč/m²</p> <p>Adresa: Brno-Maloměřice Datum aktualizace: 28. 04. 2018 ID zakázky: 372199772</p> <p>Popis: V nově budovaném obytném komplexu Maloměřickém nábřeží nabízíme k prodeji kancelářské prostory</p>	
	<p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-malomerice-/372199772</p>	

Výpočet porovnáním

Přímé porovnání - list 1			
Č.	Lokalita (Brno)	Užitná plocha (m ²)	Vlastnosti
Oceň. objekt	Benešova/Koliště, Město Brno	7 742	Viz popisy výše
(1)	(2)	(3)	(6)
1	Milady Horákové, Černá Pole	236	viz popisy výše
2	Provazníková, Brno-sever	171	viz popisy výše
3	Křenová, Brno-Trnitá	224	viz popisy výše
4	Schodová, Brno-Černá Pole	350	viz popisy výše
5	Příkop, Brno-Zábrdovice	80	viz popisy výše
6	Gajdošova, Brno-Židenice	200	viz popisy výše
7	Kopernikova, Brno-Židenice	62	Viz popisy výše
8	Pražská, Brno-Štýřice	241	viz popisy výše
9	Rybářská, Brno-Staré Brno	50	viz popisy výše
10	Brno-Maloměřice	61	viz popisy výše

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K6. V daném případě jsou zohledněny koeficienty úpravy na:

2.5.2.3 Aplikované koeficienty

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K6.

K1 KOEFICIENT ÚPRAVY NA POLOHU BUDOVY

Koeficient zohledňující atraktivitu lokality, vliv technické a občanské vybavenosti oblasti a pracovní příležitosti.

K2 KOEFICIENT ÚPRAVY NA VELIKOST UŽITNÉ PLOCHY

Vliv celkové výměry užitné plochy jednotky (aplikace skutečnosti, že u jednotky s menší výměrou je zpravidla o něco vyšší cena než u budovy s větší výměrou).

K3 KOEFICIENT ÚPRAVY NA PROVEDENÍ A VYBAVENÍ

Koeficient zohledňuje provedení jednotky (např. dispoziční členění, využitelnost prostor) a vybavenost budovy. V oceňovaném případě se jedná o stupeň dokončení v rozsahu Shell & Core.

K4 KOEFICIENT ÚPRAVY NA CELKOVÝ STAV BUDOVY

Koeficient zohledňuje standard provedení budovy, její stáří a opotřebení.

K5 KOEFICIENT ÚPRAVY NA PŘÍSTUP, PŘÍJEZD A DOSTUPNOST MHD

Koeficient zohledňuje přístup a příjezd k řešenému území, dopravní dostupnost dálniční sítě a městského okruhu, možnosti dopravního napojení, hustotu zastávek MHD a vzdálenost od nich.

K6 KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a subjektivní posouzení znalce

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací **K_{CR}** (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Přímé porovnání - list 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Jednotk. cena za metr čtvereční užitné plochy Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny K _{CR}	JC po redukcí na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO K1×...×K6	JC oceňovaného objektu Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(16)	(17)	(16)	(17)
1	11 220 000	47 542	0,93	44 214	0,90	0,98	0,98	1,00	0,98	0,99	0,84	52 636
2	9 068 300	53 031	0,93	49 319	0,88	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,84	58 713
3	9 231 816	41 213	0,93	38 328	0,86	0,98	0,98	1,00	0,98	0,97	0,79	48 516
4	29 000 000	82 857	0,93	77 057	1,05	0,95	1,05	0,95	1,00	1,04	1,03	74 813
5	3 590 000	44 875	0,93	41 734	0,95	1,02	1,05	0,90	1,00	0,98	0,90	46 371
6	10 890 000	54 450	0,93	50 639	0,86	0,99	1,00	1,00	0,98	0,99	0,83	61 011
7	3 150 000	50 806	0,93	47 250	0,86	1,02	1,00	1,00	0,95	0,99	0,83	56 928
8	9 399 000	39 000	0,93	36 270	0,86	0,98	0,98	0,95	0,90	0,98	0,69	52 565
9	2 900 000	58 000	0,93	53 940	0,92	1,03	1,05	0,90	0,98	1,02	0,90	59 933
10	3 435 537	56 320	0,93	52 378	0,85	1,02	1,00	1,00	0,95	0,99	0,82	63 876
Celkem průměr											Kč	57 536
Minimum											Kč	46 371
Maximum											Kč	74 813
Směrodatná výběrová odchylka										s	8 253	
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s	49 283	
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s	65 789	
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu												
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu												
K3 Koeficient úpravy na provedení a vybavení objektu												
K4 Koeficient úpravy na celkový stav												
K5 Koeficient na přístup, příjezd a dostupnost MHD												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

2.5.2.3.1 Parkování

S ohledem na skutečnost, že počet parkovacích stání není možné v této fázi definovat. V současné úrovni realitního trhu je zřejmé, že prodejní ceny parkovacích stání se pohybují nad úroveň jejich pořizovacích nákladů a pro zjednodušený ekonomický propočít developerského záměru tedy není z náklady ani výnosy uvažováno. Hledaná hodnota není jejich absencí výrazněji ovlivněna.

2.5.2.4 Míra zisku

S ohledem na skutečnost, že míra zisku při developerské činnosti kolísá v návaznosti na období její realizace v přímé návaznosti na kondici realitního trhu s byty a vývoji cen stavebních prací, využil znalec pro výpočet míry ziskovosti tržeb ve výši 30 %.

Míra ziskovosti tržeb je v individuální proměnná, stanovená záměry investora a nelze určit její obvyklou či standardní výši.

2.5.2.5 Výpočet

Pol.	Popis položky	Částky	ukazatele	Poznámka
1	NÁKLADY	250 802 751 Kč		
1.1.	Pozemek	61 023 957 Kč	24%	HLEDANÁ HODNOTA
	- celková plocha pozemku (m2)		4399,00	
1.2.	Projektové a inženýrské práce	17 274 050 Kč	7,5%	
	- PD ke stabilizaci, návrh stavby, průzkumy, příprava území	2 418 367 Kč	14,00%	
	- PD k územnímu řízení	2 591 107 Kč	15,00%	
	- PD ke stavebnímu povolení, inženýrská činnost, TDI (včetně řízení stavby)	3 800 291 Kč	22,00%	
	- PD realizační	6 391 398 Kč	37,00%	
	- Autorský dozor projektanta	2 072 886 Kč	12,00%	
	- ostatní	0 Kč		
1.3.	Přímé stavební náklady	212 796 909 Kč	%	
1.3.1.	Inženýrské sítě a komunikace, terénní úpravy	7 145 306 Kč	3,5%	
1.3.2.	Stavební objekty	204 151 603 Kč	95,9%	
	<i>Administrativní soubor</i>			
	Kanceláře celkem	204 151 603 Kč	100,0%	
	administrativní plochy (shodné s prodejní plochou) OSOBNÍ vlastnictví	204 151 603 Kč		
	- celková plocha kanceláři		7742,40	
	- průměrný náklad na 1 m2 plochy kanceláři		26 368 Kč	stav Shell & Core
	<i>Parkování - pro zjednodušený výpočet se neuvažuje</i>	0 Kč		
1.3.3.	Dozor	1 500 000 Kč	0,7%	
	TDI	1 500 000 Kč		
1.4.	Ostatní přímé náklady	0 Kč		
1.5.	Režie - pro zjednodušený výpočet se neuvažuje	0 Kč		
1.6.	Náklady na prodej - provize je hrazena kupujícím	0 Kč		
1.7.	Finanční náklady	500 000 Kč		
	- úroky, poplatky - pro zjednodušený výpočet se neuvažují	0 Kč	5,00%	
	- daně z nemovitostí	500 000 Kč		
1.8.	Rezerva projektu	14 895 784 Kč		
	- rezerva projektu	14 895 784 Kč	7,00%	
1.9.	Ostatní náklady	2 127 969 Kč	1,00%	
	- snížení ceny za nekvalitu	0 Kč		
	- poplatky	0 Kč		
	- jiné náklady - pojištění objektu	200 000 Kč		
	- jiné náklady - energie z provozu, při výstavbě	1 000 000 Kč		
2.	VÝNOSY	445 466 726 Kč		
2.1.	Bytový soubor	445 466 726 Kč		
	Kanceláře celkem	445 466 726 Kč		
	Kancelářské plochy (včetně pozemku)	445 466 726 Kč	7742,4	
	- průměrná prodejní cena 1 m2 kanceláře		57 536 Kč	stav Shell & Core
3.	ZISK (před zdaněním)	197 872 015 Kč		
	ziskovost tržeb		30,00%	

Cena pozemků, stanovená metodou zbytku, datu ocenění činí64 231 997,00 Kč

2.6. Vyvolané investice s ohledem na povinnost provedení záchranného archeologického výzkumu

Oceňované pozemky se nacházejí v území, které je od středověku součástí předměstské struktury Brna. Od 13. století se kolem města začal vytvářet v podstatě souvislý prstenec předměstí, která spadala pod pravomoc městské jurisdikce.

Z uvedeného důvodu je zřejmé, že toto území s ohledem na platnou legislativu, bude dotčeno provedením záchranného archeologického výzkumu.

Záchranný archeologický výzkum (dále jen ZAV) je odbornou archeologickou činností vyvolanou ohrožením či narušením území s archeologickými nálezy. Výsledkem ZAV je soubor artefaktů (movitých nálezů) a nálezová zpráva (zpráva o výsledcích výzkumu dle díkce §21, odst. 3 zákona č. 20/87Sb., v platném znění), která detailně dokumentuje a interpretuje archeologické situace nenávratně zničené stavební, těžební či jinou činností. Z tohoto důvodu se ZAV rozumějí veškeré etapy archeologické práce na území s archeologickými nálezy až do stadia nálezové zprávy, tedy vlastní terénní práce (odkryv), provedení úplné dokumentace odkrytých situací, geodetické zaměření plochy ZAV, evidence a ošetření movitých archeologických nálezů, další zpracování terénní dokumentace podle obvyklého standardu (např. překreslení plánů, digitalizace), dokumentace movitých nálezů včetně jejich případné konzervace, uložení movitých nálezů do vhodného depozitáře, analýza odebraných vzorků (kromě artefaktů také např. zvířecích a lidských kostí, zbytků rostlin, mineralogických materiálů atd.) a komplexní vyhodnocení výsledků ZAV. Nedílnou součástí ZAV je i jeho přípravná fáze, tj. terénní průzkum území s archeologickými nálezy podle potřeby (např. povrchový sběr, geofyzikální měření, letecké snímkování), shromáždění informací o starších nálezech z odborných archivů a jejich vyhodnocení.

S ohledem na skutečnost, že oceňované pozemky se nachází z hlediska archeologické péče v jednom z nejcennějších nálezových fondů současné archeologie v rámci města Brna, je s ohledem na odborný názor znalce s náklady na jeho provedení při stanovení obvyklé ceny počítat a při jejím stanovení v ceně zohlednit.

Podrobný popis předpokládaného ZAV tvoří přílohu tohoto posudku a je vypracován odbornou společností ARCHAIA BRNO, o.p.s., která je tyto ZAV oprávněna provádět. V této zprávě je také stanovena předpokládaná cena za **provedení tohoto ZAV v případě realizace stavebního záměru dle vydaných správních rozhodnutí, a to ve výši 17 500 000,- Kč (bez DPH), tedy 21 175 000,- Kč s DPH.**

Cena předpokládaného ZAV byla stanovena dle investiční záměr povolený vydanými správními rozhodnutími. ZAV pro jiný rozsah zástavby oceňovaných pozemků není možné stanovit jinak, než novou nabídkovou cenou společnosti ARCHAIA BRNO. Průzkum bude proveden pouze v rozsahu, ve kterém bude území dotčeno stavbou.

Důvodně lze očekávat, že záměr výstavby v jiném rozsahu, než je záměr povolen vydanými správními rozhodnutími, bude zcela jistě realizován v území, situovaném územním plánem v ploše **jádrová tj. smíšená centrálního charakteru o výměře 4 399 m².**

V ploše, vymezené územním plánem jako **parky**, se nachází zbylá plocha oceňovaných pozemků, **o výměře 4 875 m².** Tato plocha je sice charakterizovaná jako nestavební a v tomto případě by ZAV v této ploše nebyl proveden, přesto je zde povolena výstavba podzemních parkovacích ploch. V případě jejich výstavby by bylo nutné ZAV provést také a pak by se ZAV týkal celkové výměry oceňovaných pozemků stejně, jako v případě zástavby dle vydaných správních rozhodnutí.

2.7. Rekapitulace a určení obvyklé ceny

Na základě výše uvedených výpočtů dospěl znalec k těmto cenám předmětných pozemků:

Porovnávací hodnota částí pozemků v ploše jádrové, smíšené	Kč	60 138 729,00
Hodnota pozemků pro výstavbu stanovená metodou zbytku	Kč	64 231 997,00
Porovnávací hodnota částí pozemků v ploše městské zeleně, parků	Kč	14 625 000,00

Porovnávací hodnoty, stanovené v kapitolách tohoto posudku byly vypočteny na základě porovnání s obdobnými nemovitostmi při zohlednění všech souvislostí a zásad. **S ohledem na neznalost informací o ceně ZAV u porovnávacích pozemků, nemohl znalec tuto skutečnost ve výpočtu zohlednit formou koeficientu a z uvedeného důvodu a při zachování pravidla pro porovnání všech totožných parametrů, není možné do obvyklé ceny oceňovaných pozemků náklady související s provedením ZAV započítat, tedy cenu ZAV od hodnoty stanovené porovnáním prostě odečíst.**

Z uvedeného důvodu vyčísluje znalec cenu ZAV samostatně bez zohlednění v obvyklé ceně a to i přesto, že výše cena za ZAV výrazně ovlivní cenu, v konečném důsledku sjednanou mezi prodávajícím a kupujícím.

Cena ZAV pro pozemky oceňované tímto znaleckým posudkem bude nižší

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zároveň je zde však uvedeno, že „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“.

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodné předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o vyšší kupní ceny v částce, která bude do jisté míry zaokrouhlena.

S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi oběma stranami.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaných nemovitých věcí, vzhledem k cenové hladině pozemků, určených k zástavbě administrativními objekty, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, potenciálu, spočívajícím v realizaci developerského záměru, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí, ve výši **75 000 000,00 Kč**.

Výše uvedená obvyklá cena je platná za podmínek:

- Zbývající část oceňovaných pozemků, která nebude využita pro výstavbu bude využita jako plocha **veřejně zeleně a nebude zde realizováno podzemní parkování**

2.8. Závěr

Znalecký úkol

Určit obvyklou cenu pozemků parc.č. 272/51 a parc.č. 272/56, vše v k.ú. Město Brno, a provedeno má být ocenění obvyklou cenou bez zohlednění skutečnosti, že na pozemky je vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení.

Odpověď na znalecký úkol:

Obvyklá cena pozemků parc.č. 272/51 a parc.č. 272/56, včetně příslušenství, vše v k.ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, bez zohlednění skutečnosti, že na pozemky je vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení, za výše uvedených podmínek, datu ocenění činí

75 000 000,00 Kč včetně DPH

(slovy: sedmdesát pět milionů korun českých)

Uvedená obvyklá cena nezohledňuje nutnost provedení záchranného archeologického průzkumu.

V Brně dne 26. 06. 2018

podpis znalce

otisk znalecké pečeti

3. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. července 2004, č.j. Spr 2703/2004 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví – stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 915-52/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

podpis znalce

PŘÍLOHY

1. Fotodokumentace ze dne 22. 06. 2018



2. Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 716 ze dne 04. 06. 2018

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2018 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 1 pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610003 Město Brno

List vlastnictví: 716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo CD CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno	26234122	

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
272/51	6357	ostatní plocha	jiná plocha		
272/56	2917	ostatní plocha	jiná plocha		

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 40.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 3.920.000,- Kč vzniklé do 13.9.2023, budoucí pohledávky do výše 40.000.000,- Kč vzniklé do 13.9.2023

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

Pořadí k 14.09.2016 14:17

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

o Zákaz zřízení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva - dle čl. X. ods. 1. smlouvy

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610003 Město Brno List vlastnictví: 716
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

Pořadí k 14.09.2016 14:17

o Zástavní právo smluvní

ve výši 10.000.000,- Kč, smluvní pokuty do výše 980.000,- Kč vzniklé do 8.6.2023, budoucí pohledávky do výše 10.000.000,- Kč vzniklé do 8.6.2023

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-13858/2017-702

Pořadí k 09.06.2017 10:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-13858/2017-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-13858/2017-702

o Zákaz zcizení a zatížení

ve prospěch jiných osob než zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva dle čl. X. (1) smlouvy

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-13858/2017-702

Pořadí k 09.06.2017 10:15

o Zástavní právo smluvní

ve výši 50.000.000,- Kč, smluvní pokuty do výše 4.900.000,- Kč vzniklé do 7.8.2024, budoucí pohledávky do výše 50.000.000,- Kč vzniklé do 7.8.2024

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610003 Město Brno List vlastnictví: 716
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-19628/2017-702

Pořadí k 16.08.2017 15:37

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-19628/2017-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-19628/2017-702

o Zákaz zcizení a zatížení

po celou dobu trvání zástavního práva - dle čl. X. odst. (1) smlouvy

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,

RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-19628/2017-702

Pořadí k 16.08.2017 15:37

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2005.

V-8295/2005-702

Pro: CD CENTRUM,a.s., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno

RČ/IČO: 26234122

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610003 Město Brno

List vlastnictví: 716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

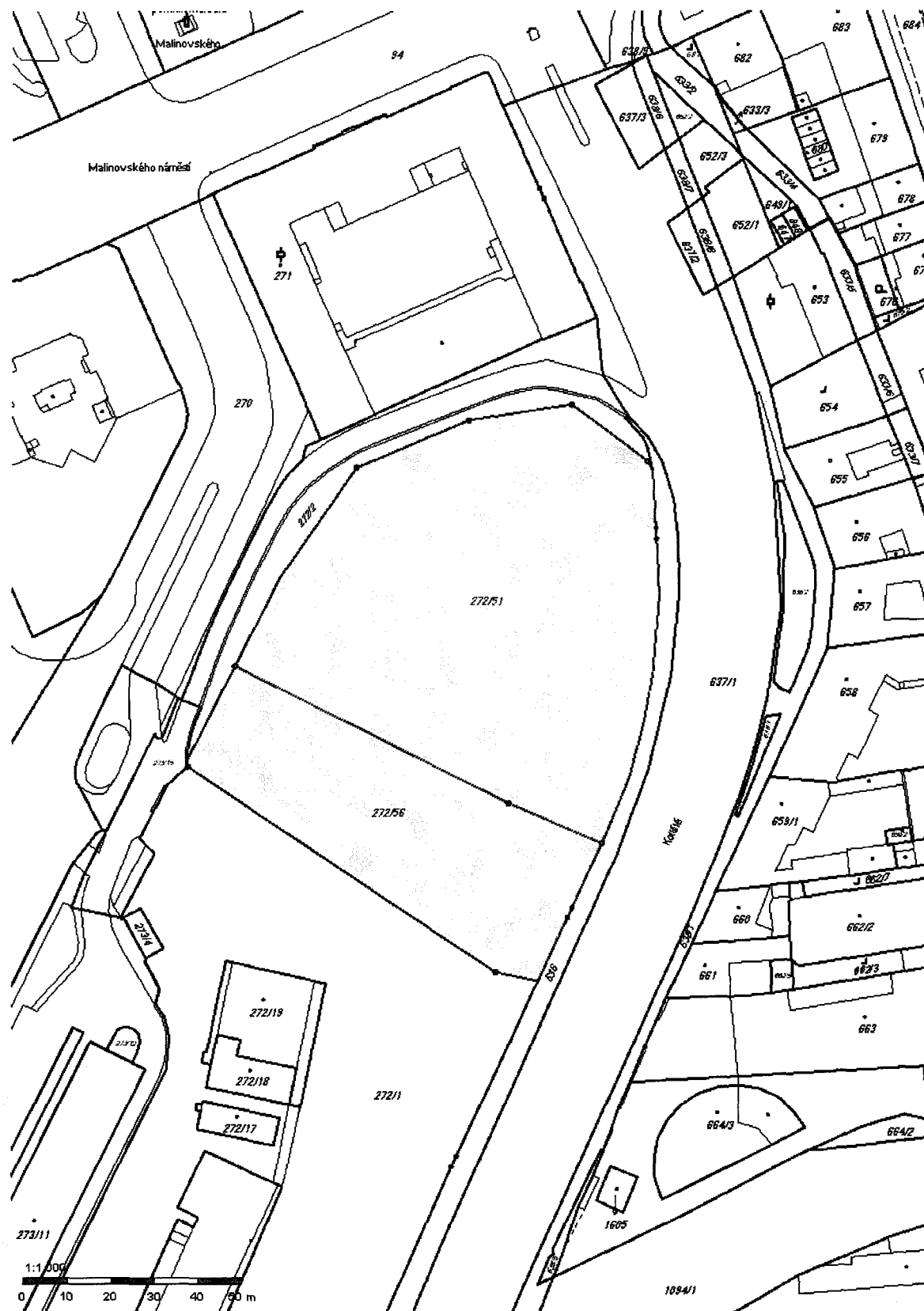
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.06.2018 13:02:57

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 4

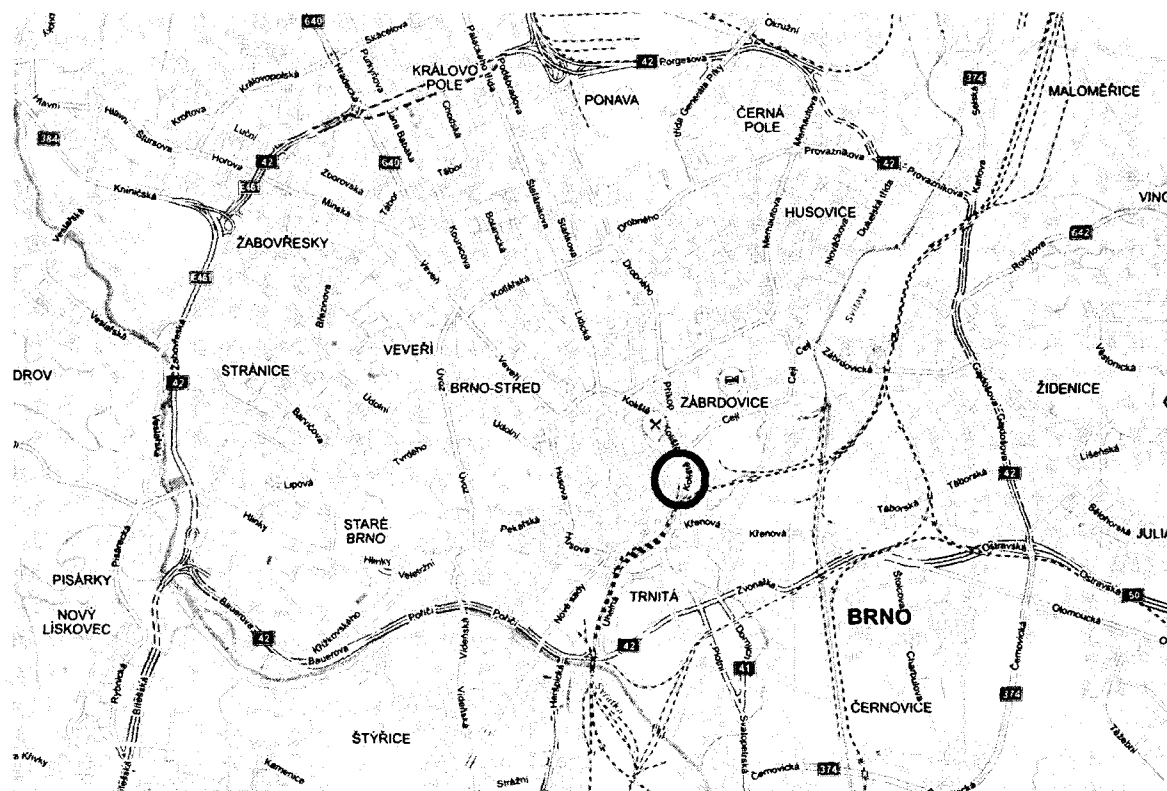
3. Výřez z katastrální mapy z internetového serveru www.cuzk.cz



4. Výřezy z map

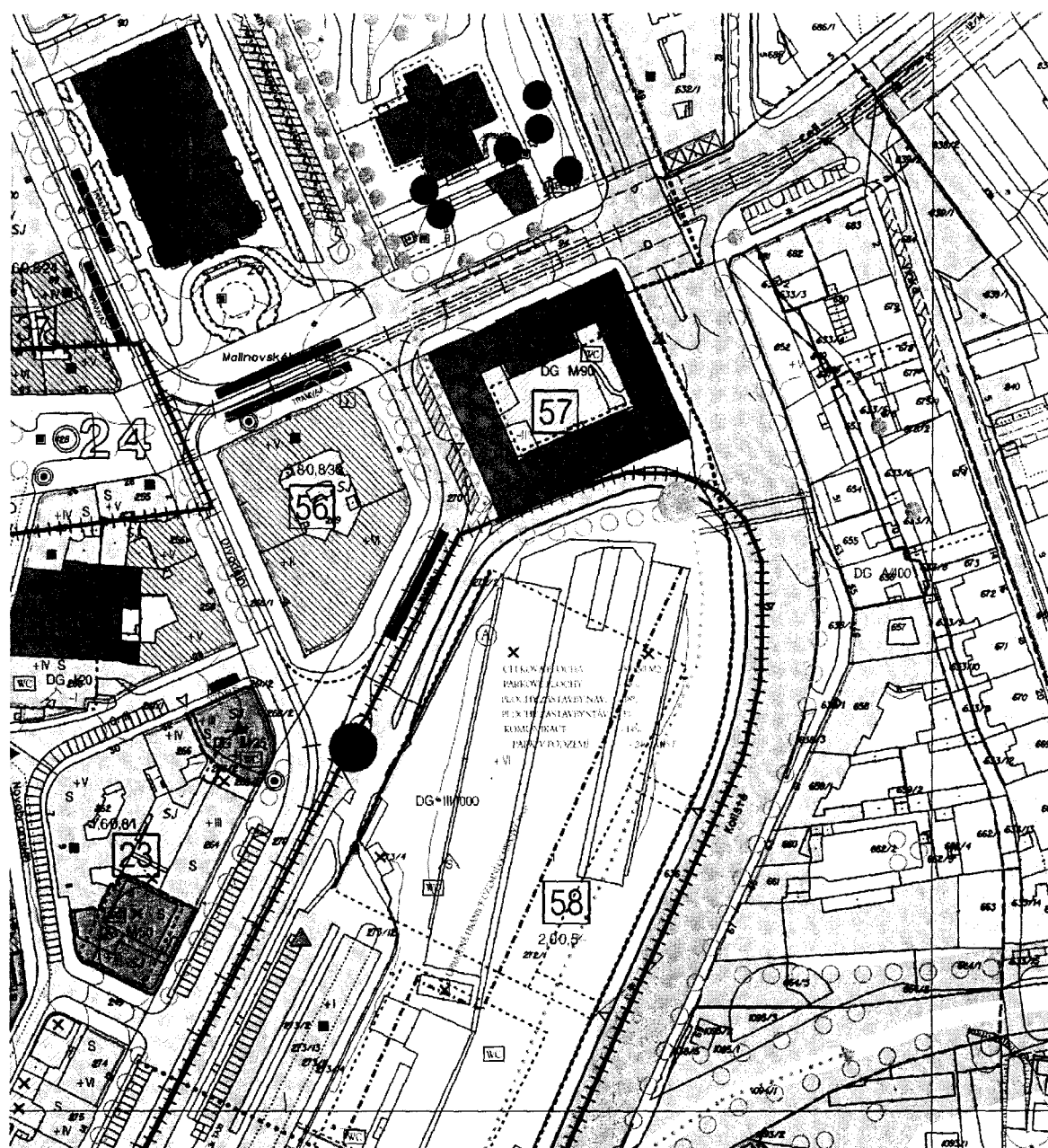


Výřez z letecké mapy znázorňující umístění předmětných pozemků a jejich nejbližší okolí.



Mapa oblasti s vyznačením polohy v rámci města Brna

5. Výřez z Regulačního plánu MPR Brno



POŘIZOVATEL: ÚHA MĚSTA BRNA

ZPRACOVATEL: INAD, SPOL. S R. O. - AUTORI: ING. ARCH. J. MIKŠÍK, ING. ARCH. J. NĚMEC, ČS- INAD, S.R.O., DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ: ING. J. ŘÍHA

24

6. Výřez z Územního plánu města Brna



JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU
- slouží převážně k umístění obchodních provozoven zařízení správy, hospodářství a kultury.



PLOCHY PARKŮ
představují soubory vegetačních prvků a vybavenosti, které jsou:
- součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu
- památkou zahradního umění
- plochami pro každodenní rekreaci obyvatel.

7. Textová část Návrhu řešení záchranného archeologického výzkumu při akci „CD Palác Brno“



ARCHAIA Brno o.p.s.

Česká 156/6, 602 00 Brno

IČ: 26268469 ; DIČ: CZ26268469

bankovní spojení: ČSOB, č.ú.: 174 966 382/0300

Číslo jednací: 042/10

vyřizuje: D. Merta, tel: 777 239 044

Věc: Návrh řešení záchranného archeologického výzkumu při akci „CD Palác Brno“

Historický exkurz

Prostor plánované stavby PALACE CD je od středověku součástí předměstské struktury Brna. Od 13. století se kolem města začal vytvářet v podstatě souvislý prstenec předměstí, která spadala pod pravomoc městské jurisdikce. Osídlení předměstských čtvrtí tvořili především provozovatelé hlučných, či jinak obtěžujících řemesel, řemeslníci, jejichž výroba byla spojena se zemědělskou výrobou a nechyběla samozřejmě městská chudina. Sledované území je součástí druhé předměstské čtvrti, která se nazývala Před Měninskou branou (Extra Menesensem) nebo Koželužská (Quartale Cerdonum). Provoz koželužského řemesla v rámci této předměstské čtvrti je podminěn existencí vodního zdroje, jenž v tomto prostoru představuje tok říčky Ponávky (viz ikonografická a plánová příloha).

Po útlumu rozvoje brněnských předměstí v 15. století (husitské a česko-uherské války), kdy došlo ke značnému poškození a redukcí stávající zástavby dalo definitivní ránu osídlení celé oblasti dvoji švédské obléhání v letech 1643 a 1645. Již před prvním švédským obléháním roku 1643 dalo město strhnout a vypálit budovy, které by stěžovaly přehled obránců a umožňovaly Švédům snažší a krytý přístup. Ještě fatálnější následky měly přípravy na obléhání roku 1645. Zástavba již nebyla nikdy obnovena, protože se nacházela v oblasti, kde byla plánována výstavba barokního bastionového opevnění (2. pol. 17. – 1. pol. 18. stol.).

Od počátku 19. století začíná bastionové opevnění postupně zanikat. Roku 1809 byl zrušen vnější bastionový pás, v jehož prostoru vznikly sady a započal se rozvíjet parkový pás. Hlavní bastionová hradba začala zanikat postupně kolem poloviny 19. století.

Archeologický exkurz¹

Pozůstatky bastionového opevnění lze také předpokládat jako nejmladší archeologický horizont v rámci ZAV na staveništi PALACE CD. V rámci první etapy těžení stavební jámy je nutné zachycené pozůstatky bastionového opevnění zdokumentovat. Nutný je také dohled a průběžná dokumentace v rámci jejich demolice. Stav současného poznání umísťuje hlavní bastionový pás mimo plochu vlastního staveniště, je však možné že část bastionu bude zachycena v severozápadním koutě stavební jámy. Před bastion byl představen příkop o šířce 50-60 m. Z geologických vrtů je patrné, že dno příkopu můžeme předpokládat zhruba 10 metrů pod současným terénem. Z výše uvedeného lze předpokládat výrazné narušení či úplnou absenci

¹ Záchranný archeologický výzkum (dále jen ZAV) je odbornou archeologickou činností vyvolanou ohrožením či narušením území s archeologickými nálezy. Výsledkem ZAV je soubor artefaktů (movitých nálezu) a nálezová zpráva (zpráva o výsledcích výzkumu dle díky §21, odst. 3 zákona č. 20/87Sb., v platném znění), která detailně dokumentuje a interpretuje archeologické situace nenávratně zničené stavební, těžební či jinou činností. Z tohoto důvodu se ZAV rozumějí veškeré etapy archeologické práce na území s archeologickými nálezy až do stadia nálezové zprávy, tedy vlastní terénní práce (odkryv), provedení úplné dokumentace odkrytých situací, geodetické zaměření plochy ZAV, evidence a ošetření movitých archeologických nálezu, další zpracování terénní dokumentace podle obvyklého standardu (např. překreslení plánů, digitalizace), dokumentace movitých nálezu včetně jejich případné konzervace, uložení movitých nálezu do vhodného depozitáře, analýza odebraných vzorků (kromě artefaktů také např. zvířecích a lidských kostí, zbytků rostlin, mineralogických materiálů atd.) a komplexní vyhodnocení výsledků ZAV. Nedílnou součástí ZAV je i jeho přípravná fáze, tj. terénní průzkum území s archeologickými nálezy podle potřeby (např. povrchový sběr, geofyzikální měření, letecké snímkování), shromáždění informací o starších nálezech z odborných archivů a jejich vyhodnocení.

tel./fax.: +420 545 214 069, e-mail: brno@archaiabrno.cz; www.archaiabrno.org

archeologických situací v prostoru příkopu bastionového opevnění (viz plánová příloha) – lze soudit, že v tomto prostoru se dochovaly pouze výrazné zahloubené objekty jako např. odpadní jímky či studny.

Mimo plochu příkopu je nutné předpokládat až 1m mocné souvrství archeologických situací známé z realizaci ZAV na okolních plochách (A099/2007 Benešova ulice, A064/2004 Koliště), jenž lze datovat do průběhu středověku, převážně pak do 13. století. Tyto archeologické situace jsou dle zjištění výše zmíněných archeologických výzkumů velice kvalitně dochovány a přinášejí cenné a nenahraditelné poznatky o vývoji osídlení v tomto prostoru. Ve výrazně zahloubených objektech (odpadní jímky, studny) bývají dochovány předměty a konstrukce z organických materiálů, na které je v rámci ZAV nutno brát obzvláštní zřetel a patří k nejcennějšímu nálezovému fondu současné archeologie.

Návrh řešení ZAV:

1. etapa – za odborného archeologického dohledu snížení terénu stavební jámy na úroveň bastionového opevnění, začištění a dokumentace nálezové situace.
2. etapa – odstranění reliktů bastionového opevnění za odborného archeologického dohledu a průběžné dokumentace nálezové situace až na úroveň archeologických terénů
3. etapa – plošný ZAV z úrovně dochovaných archeologických terénů v prostoru stavební jámy objektu
4. etapa – plošný ZAV z úrovně dochovaných archeologických terénů v prostoru vjezdu a výjezdu do areálu garáží v ulici Koliště
5. etapa – dohled a případný výzkum v místě budovaných inženýrských sítí
6. etapa – zpracování ZAV, vypracování nálezové zprávy

Ad 1.: Možno provádět stavební mechanizaci za přítomnosti archeologa až na úroveň konstrukcí bastionu. Ten je pak potřeba dopreparovat/dočistit a následně zdokumentovat včetně 3D laserscanningu.

Ad 2.: Možno provádět stavební mechanizaci za přítomnosti archeologa až na úroveň starších předbastionových terénů. Průběžně je potřeba celou situaci dokumentovat (fez tělesem bastionu apod.). Nutné je počítat s tím, že dokumentační práce mohou pozdržet vlastní výkopové práce.

Ad 3.: Na úrovni archeologických terénů dochovaných pod tělesem bastionu je nutné provést plošný archeologický výzkum. Tyto práce je potřeba provádět ručně, dle standardů ZAV. Časově i finančně se jedná o nejnáročnější etapu ZAV. Předpokládáme, že část plochy stavební jámy zničil barokní příkop (cca 1/2). I tak je potřeba počítat s tím, že archeologické terény dosahují mocnosti cca 1m, což objemově představuje 5 000 m³.

V průběhu ZAV budou odebrány vzorky k environmentálním analýzám. Vzhledem k blízkosti vodoteče Ponávky (a úrovně spodní vody, podobně jako při výzkumu na Benešově ulici - A099/2007) lze předpokládat, že se mohou dochovat části zahloubených staveb, respektive jejich dřevěné konstrukce nebo konstrukční prvky.

Dozkoumaná plocha bude dokumentována 3D laserscanningem.

Ad 4.: Na úrovni archeologických terénů dochovaných pod vozovkou Koliště je potřeba provést plošný archeologický výzkum. Tyto práce je nutné provádět ručně, dle standardů ZAV. Časově i finančně se jedná o nejnáročnější etapu ZAV. Objem terénů nelze v současnosti vyčíslit. Mocnost archeologických situací v tomto prostoru dosahuje 1 až 2 m.

Ad 5.: V průběhu všech prací spojených s budováním inženýrských sítí je potřeba provádět archeologický dohled a v opodstatněných případech místně provádět plošný výzkum.

Ad 6.: Zpracování archeologického výzkumu proběhne po ukončení terénní části. Zpracování začne již v průběhu terénní části ZAV, zakončeno bude nálezovou zprávou do jednoho roku po ukončení terénní části ZAV (nebo do kolaudace stavby – dle potřeby stavebníka).

tel./fax.: +420 545 214 069, e-mail: brno@archaiabrnno.cz; www.archaiabrnno.org

Finanční náklady se v Brně pohybují 3500 Kč,- m³ archeologicky zpracovaného terénu, což by v daném případě odpovídalo 17.500.000,- **(bez DPH)**. Nejsou zde započítány náklady na výzkum vjezdů do podzemních garáží na ulici Koliště.

ZAV bude realizován na přímé náklady, kdy terénní část výzkumu bude fakturována na základě skutečně odvedené práce zaznamenané denně ve stavebním deníku uloženém na místě stavby a stvrzované pověřenou osobou investora (TDI a pod). Fakturované částky za hodinu odvedené práce jsou stanoveny takto: archeolog/stavební historik/antropolog/geolog 420,- Kč, asistent archeologického výzkumu/vedoucí laboratoře 320,- Kč, specialista archeologického výzkumu 220,- Kč, pracovník archeologického výzkumu/laboratorní pracovník 130,- Kč.

v Brně 3.6.2010

Petr Holub a David Merta
Archaia Brno o.p.s.

tel./fax.: +420 545 214 069, e-mail: brno@archaiabrno.cz; www.archaiabrno.org

8. Objednávka znaleckého posudku č. 9631800119

Statutární město Brno



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Majetkový odbor

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE :

NAŠE ČJ : MMB/0233866/2018

SPIS ZN :

VYŘIZUJE: Ondráček Daniel Ing.

TELEFON : 542173209

E-MAIL : ondracek.daniel@brno.cz

FAX :

OBJEDNÁVKA: 9631800119

ZE DNE: 04.06.2018

Termín dodání : 30.06.2018

Měna objednávky: CZK

Janas Tomáš
Výzkumní 733/18
644 00 Brno

Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 1/196
602 00 Brno 2

Dodací adresa:

Majetkový odbor MMB
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

Objednáváme u Vás:

Položka	Předmět	Obj.množ.	MJ	Cena celkem
---------	---------	-----------	----	-------------

Žádáme Vás o vyhotovení znaleckého posudku, jehož předmětem ocenění je soubor pozemků p.č. 272/51 a p.č. 272/56 v k.ú. Město Brno, a provedeno má být ocenění obvyklou cenou bez zohlednění skutečnosti, že na pozemky je vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení. Prosím uvést, zda je cena ve znaleckém posudku s nebo bez DPH.

Účel posudku: příprava majetkové dispozice
Cenový předpis: zákon č. 151/1997 Sb., vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění
Ocenění k datu: místního šetření
Zvláštní požadavek: není
Dodací podmínky: 2 vyhotovení + elektronicky
Znalečné: dle vyhlášky č. 432/2002 Sb.
Předání: ZP a faktura budou přefaceny na MMB MO – Ing. Dočka!
Podklady ocenění: výpis z KN, mapa

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 BRNO
-093-

Mgr. Dagmar Baborovská
vedoucí odboru, Majetkový odbor

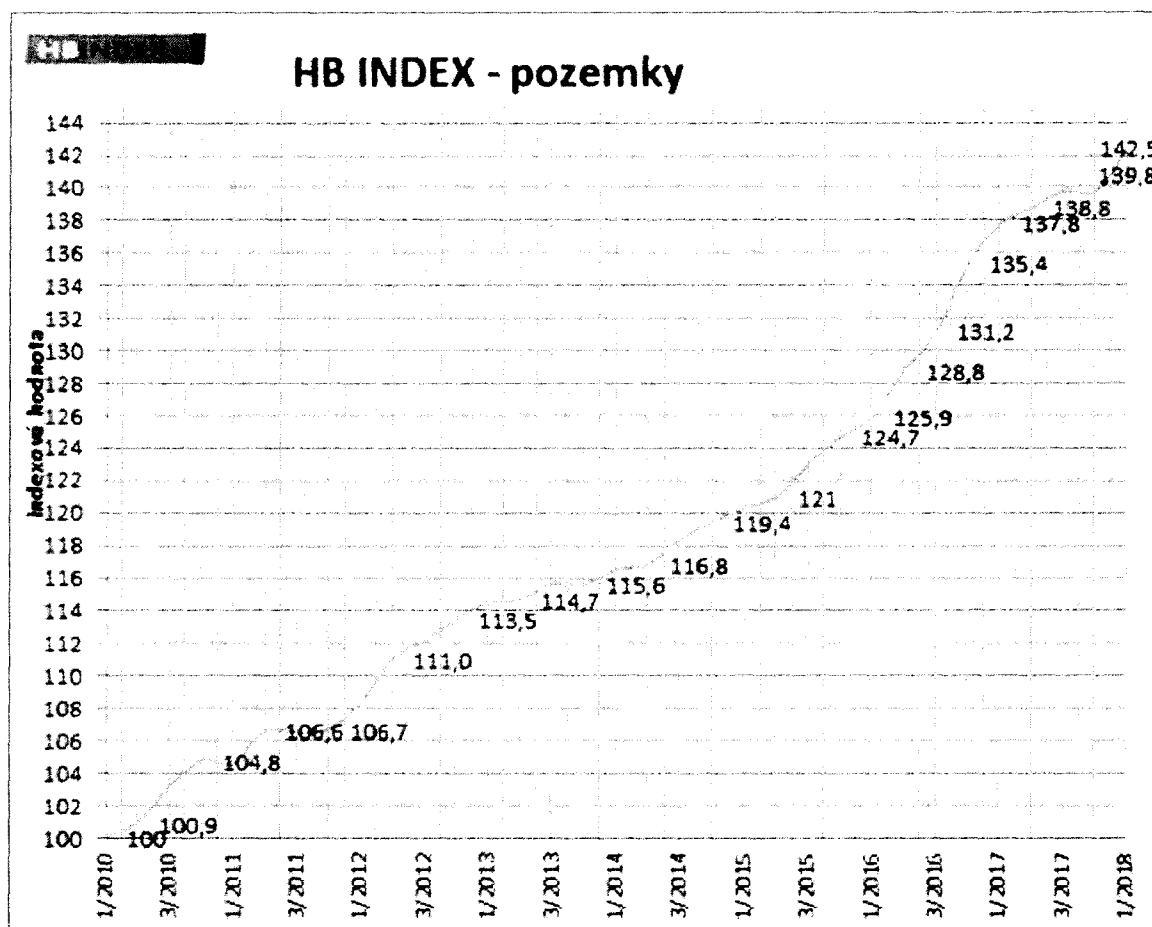
Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno 2

Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.

Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Brno

9. Vývoj cen pozemků – HB index



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 35/59/2015

*o obvyklé ceně nemovitých věcí
– pozemků parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56 vč. příslušenství;
to vše v k. ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město.*



Objednatel:

CD CENTRUM, a. s.
Lidická 2030/20
Černá Pole
PSČ 602 00, Brno

Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele o určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby jednání o prodeji, případně směně pozemků.

Zhotovitel:

Znalecký ústav ESTIMMO s. r. o.
Trojská 163/28, 182 00 Praha 8
IČ: 49966375, DIC: CZ49966375
mob: +420 604 555 649
e-mail: dagmar.musilova@estimmo.cz

Znalecký posudek byl vypracován podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 7. 8. 2015.

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 37 stran vč. příloh a je vyhotoven ve 3 vyhotoveních. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a jedno vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele.

V Praze dne 25. 10. 2015

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

A. Úvod	3
1. Znalecký úkol	3
2. Informace o nemovitých věcech a vlastníkově dle KN	3
3. Vymezení pojmů obvyklá cena a administrativní cena	3
3.1. Obvyklá cena	3
3.2. Administrativní cena	3
4. Hlavní používané zkratky	3
B. Nález	4
5. PŘEDMĚT OCENĚNÍ	4
5.1. Prohlídka nemovitých věcí	4
5.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku	4
5.3. Základní předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku	6
5.4. Práva a závady spojené s předmětem ocenění	6
5.5. Dokumentace a skutečnosti	7
6. METODY OCENĚNÍ	7
6.1. Nákladový způsob ocenění	7
6.2. Výnosový způsob ocenění	7
6.3. Srovnávací způsob ocenění	7
6.4. Metody aplikované v ocenění	7
7. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI	8
7.1. Poloha a vnější vlivy	8
7.2. Pozemky	9
7.3. Využití ploch – územní plán	10
7.4. Povodňový plán ČR	11
7.5. Územní rozhodnutí	12
7.6. Shrnutí	18
C. Posudek	19
8. URČENÍ OBVYKLÉ CENY	19
8.1. Srovnávací metoda	19
8.2. Cena pozemků dle Cenové mapy Brna	26
8.3. Určení administrativní ceny	27
8.4. Rekapitulace a určení obvyklé ceny	29
8.5. Vliv závad na obvyklou cenu nemovitých věcí	30
D. Závěrečný výrok	31
E. Znalecká doložka	32
F. Seznam příloh	32

A. Úvod

1. Znalecký úkol

a) ocenit nemovité věci

určit obvyklou cenu všech nemovitých věcí a jejich příslušenství, které jsou zapsané na LV č. 716, tj.:

- pozemky parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56 vč. příslušenství; to vše v k. ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město.

2. Informace o nemovitých věcech a vlastníkově dle KN

Z výpisu z evidence katastru nemovitostí vyplývá, že se jedná o nemovité věci:

*** LV č. 716 pro k. ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město; ke dni 15. 10. 2015**

ALV: **Vlastník**

Cd Centrum, A. S., Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno; identifikátor: 26234122

BLV: **Pozemky**

Parcela:	Druh pozemku:	Způsob využití:	Výměra:
parc. č. 272/51	ostatní plocha	jiná plocha	6 357 m ²
parc. č. 272/56	ostatní plocha	jiná plocha	2 917 m ²

3. Vymezení pojmů obvyklá cena a administrativní cena

3.1. Obvyklá cena

Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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

3.2. Administrativní cena

„Administrativní cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF České republiky č. 199/2014.“

4. Hlavní používané zkratky

KN – katastr nemovitostí; LV – list vlastnictví; ALV – vlastnické právo; BLV – nemovité věci; k. ú. – katastrální úřad; KP – katastrální pracoviště; č. j. – číslo jednací; č. – číslo; parc. č. – parcelní číslo; oc.nem. – oceňovaná nemovitá věc

B. Nález

5. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

5.1. Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena při místním šetření konaném dne 7. 8. 2015 za přítomnosti paní Ing. Sylvie Pyszakové (předseda představenstva společnosti CD CENTRUM, a. s.).

Tento znalecký posudek je proveden na základě požadavku objednatele pouze na základě informací zjištěných při místním šetření, z veřejně dostupných míst a z veřejně dostupných zdrojů. Ocenění je provedeno podle stavu nemovité věci ke dni místního šetření.

5.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znaleckým ústavem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- ✚ Výpis z katastru nemovitostí LV č. 716 ze dne 15. 10. 2015, k. ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno město – vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem – viz. příloha
- ✚ Smlouva kupní ze dne 8. 6. 2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 29. 6. 2005; V-8295/2005-702.
- ✚ Veřejná vyhláška – územní rozhodnutí č. 226 ze dne 14. 11. 2013, č. j. 130039763/ZEDJV/UR/002 – viz. příloha
- ✚ Geometrický plán č. 58744/2012, bez data a podpisu
- ✚ Část znaleckého posudku, která se týká definice a ocenění pozemků - části jmění přecházející na společnost MCG CENTRUM a. s. a části jmění přecházející na společnost MCG DEV, a. s.
- ✚ Informace získané od zástupce vlastníka – paní Ing. Sylvie Pyszková
- ✚ Z katastrálního úřadu Brno-město byly získány části níže uvedených kupních smluv (tj. strana s předmětem převodu a strana s kupní cenou):
 - Kupní smlouva; V-11450/2011, okres Brno-město
 - Kupní smlouva; V-8844/2011, okres Brno-město
 - Kupní smlouva; V-13084/2008, okres Brno-město
 - Kupní smlouva; V-11146/2014, okres Brno-město
 - Kupní smlouva; V-7761/2011, okres Brno-město

Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- ✚ Informace zjištěné z katastru nemovitostí - www.cuzk.cz
- ✚ Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 716 – dálkový náhled
- ✚ Kopie katastrální mapy, katastrální území Město Brno – dálkový náhled viz. příloha
- ✚ Územní plán města Brna
- ✚ Informace získané při místním šetření
- ✚ Mapa oblasti – viz. příloha
- ✚ Barevná fotodokumentace pořízená při místním šetření – viz. příloha
- ✚ Záznam z prohlídky nemovitých věcí

- ↓ Databáze realizovaných obchodů s nemovitými věcmi
- ↓ www.reality.cz, www.sreality.cz, www.ceskereality.cz a další webové stránky realitních kanceláří, realitní noviny, informace z realitních kanceláří, konzultace s realitními makléři

Zákony a vyhlášky:

- ↓ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- ↓ Vyhláška MF ČR č. 199/2014 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku
- ↓ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru - www.cuzk.cz
- ↓ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákonů č. 322/2006 Sb., č. 227/2009 Sb. a č. 444/2011 Sb., platný od 1. ledna 2012 a Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

Použitá literatura:

- ↓ Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- ↓ Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. Vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009; ISBN 978-80-7204-630-0
- ↓ Ing. David Dušek Ph.D - Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2011, ISBN 978-80-245-1818-3.
- ↓ Ing. Petr Ort, Ph.D – Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd 2006. 76 s. ISBN 80-7265085-8.
- ↓ Ing. Petr Ort, Ph.D – Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd. 2007. 100 s. ISBN 978-80-7265-101.
- ↓ Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty pozemků. Praha: IOM 2007. 256 s. ISBN 978-80-245-1211-2.
- ↓ Ing. Zbyněk Zazvonil – Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress, s.r.o., 2006, ISBN 80-86929-14-0
- ↓ Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress, s.r.o., 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
- ↓ Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D. – Oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04032-4
- ↓ Luboš Dörfl, Jindřich Kratěna, Petr Ort, Vladimír Vácha - Soudní znaleství, České vysoké učení technické v Praze, 2009, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04307-3
- ↓ Ivan Brož, Luboš Dörfl, Vladimír Vácha – Soudní znaleství, Chronologický přehled předpisů pro oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze, 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04854-2
- ↓ Časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno, ročníky 1996 až 2015
- ↓ Odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydaný Českou komorou odhadů majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1, ročníky 2003 až 2015
- ↓ Časopis „Znalec“ vydávaný Komorou soudních znalců ČR, o.s., ročníky 2010 až 2015

5.3. Základní předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

Prohlášení:

Znalecký ústav prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znaleckého posudku.

Předpoklady:

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalecký ústav neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalecký ústav při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Při zpracování tohoto posudku nebyly prováděny žádné sondy do stavebních konstrukcí, a proto nemůže být hodnocen stavebně technický stav zakrytých konstrukcí. Je předpokládáno, že zakryté a nedostupné konstrukce a prvky jsou v dobrém stavu.

Při zpracování tohoto posudku nebyl proveden statický průzkum, a proto není hodnoceno statické zajištění objektů.

Věcná omezení:

S výslednou obvyklou cenou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné obvyklé ceny pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalecký ústav za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné obvyklé ceny zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení:

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

5.4. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Věcná břemena - oprávnění

Ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí (sekce B1 – LV) zřízena žádná věcná břemena, která by zvyšovala obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

Věcná břemena - povinnosti

K tíži oceňovaných nemovitých věcí nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí (sekce C – LV) zřízena žádná věcná břemena, která by snižovala obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

Zástavní práva

K oceňovaným nemovitým věcem nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná zástavní práva.

Předkupní práva

K oceňovaným nemovitým věcem nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná předkupní práva.

Nájemní vztahy

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto znaleckého posudku ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.

Uživací nebo jiná obdobná práva

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto znaleckého posudku ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná práva.

5.5. Dokumentace a skutečnosti

Pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku jsme měli k dispozici podklady, které uvádíme v bodě č. 1.4. tohoto znaleckého posudku, popř. při nesouladu skutečného stavu s doloženými dokumenty se vychází ze skutečného užití nemovitých věcí.

Výměry pozemků byly převzaty z podkladů z evidence katastru nemovitostí a nebyly podrobně ověřovány.

6. METODY OCENĚNÍ

6.1. Nákladový způsob ocenění

Nákladový způsob ocenění zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovité věci. V případě ocenění pouze pozemku nákladová hodnota odpovídá srovnávací hodnotě pozemku.

6.2. Výnosový způsob ocenění

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovité věci. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku a bude proto pronajatelné pozemky pronajímat. To se však u podobných pozemků nepředpokládá, odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikují.

6.3. Srovnávací způsob ocenění

Srovnávací metoda, též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovité věci (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

6.4. Metody aplikované v ocenění

V tomto znaleckém posudku je určována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při

prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav těsně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

Z této definice vyplývá, že obecně nejsprávnějším způsobem, jak určit výši obvyklé ceny nemovitých věcí, je použití tzv. srovnávacího způsobu ocenění - srovnávací metody, která spočívá v porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenou porovnatelných nemovitých věcí, které byly v nedávné době prodány.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění jsou **stavební pozemky**, u kterých je většinou možné nalézt statisticky významný soubor obdobných nemovitých věcí na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejků), domníváme se, že je vhodné pro ocenění použít **metodu srovnávací**.

V tomto znaleckém posudku je pro srovnání uvedena také cena okolních pozemků dle Cenové mapy Brna a výpočet administrativní ceny.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

7. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

7.1. Poloha a vnější vlivy

Popis polohy:

Oceňované nemovité věci se nachází v těsné blízkosti absolutního centra okresního města Brno, konkrétně mezi ulicemi Koliště a Benešova, ve vzdálenosti cca 700 m pěší chůzí východním směrem od středu města (náměstí Svobody), v katastrálním území Město Brno.

Ulice Koliště tvoří vnitřní okruh města, jedná se o velice frekventovanou ulici. Ulicí Benešova jezdí tramvaje, hlavní Brněnské železniční nádraží je vzdáleno pouze 1 zastávku či 500 m pěší chůzí jihozápadním směrem. Město Brno leží na soutoku řek Svatky a Svitavy, svou rozlohou i počtem obyvatel je druhým největším městem v ČR. Brno je centrem soudní moci České republiky, je sídlem Ústavního soudu, Nejvyššího soudu, Nejvyššího správního soudu i Nejvyššího státního zastupitelství.

Okolní zástavba:

V okolí se rozkládá smíšená zástavba komerčních a obytných objektů. Severním směrem od pozemků se nachází budova magistrátu, v blízkosti jsou kancelářské objekty, polyfunkční objekty s obchody v přízemí či hotely. V místě je vlivem blízkosti autobusové, tramvajové, vlakového i osobní dopravy zvýšená hluchnost i prašnost. Jedná se o jeden z mála nezastavěných pozemků nacházejících se v těsné blízkosti centra města.

Občanská vybavenost:

V docházkové vzdálenosti je k dispozici veškerá potřebná občanská vybavenost.

Dopravní dostupnost:

Lokalita je velmi dobře dostupná osobní i veřejnou dopravou. Město leží na křižovatce silnic I. a II. třídy, jižní obchvat města tvoří dálnice D1.

Z veřejné dopravy jsou v docházkové vzdálenosti (od 100 – do 500 m) k dispozici veškeré veřejné dopravní prostředky města (tramvaj, autobus, vlak). Výhodou jsou i noční spojení.

Přístup a příjezd k nemovitým věcem:

Pozemky jsou přístupné po zpevněné veřejné komunikaci, z východu z pozemku parc. č. 636 (druh pozemku: ostatní plocha; způsob využití: ostatní komunikace; vlastník: Statutární město Brno) a ze západu z pozemku parc. č. 272/2 (druh pozemku: ostatní plocha; způsob využití: ostatní komunikace; vlastník: Česká republika). Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Parkovací možnosti:

Parkování je možné na vlastním pozemku, popřípadě v omezené míře i na okolním veřejném prostranství.

Inženýrské sítě:

Z inženýrských sítí je v místě možnost napojení na elektřinu, vodovod, kanalizaci i plyn.

7.2. Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56, které jsou zapsané na LV č. 716 ze dne 15. 10. 2015 pro k. ú. Město Brno, okres Brno-město. Výměry pozemků byly převzaty z podkladů z evidence katastru nemovitostí a nebyly podrobně ověřovány. Pozemky spolu těsně sousedí, po jejich obvodu je provedeno provizorní oplocení z kari sítí. Dohromady mají pozemky tvar ½ vejce.

Sousední parcely:

parc. č. 272/51: 272/2, 272/56, 636

parc. č. 272/56: 272/1, 272/2, 272/51, 273/15, 636

Pozemek parc. č. 272/51

Parcelní číslo:	272/51
Obec:	Brno
Katastrální území:	Město Brno
Číslo LV:	716
Výměra [m ²]:	6357
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Grafičky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

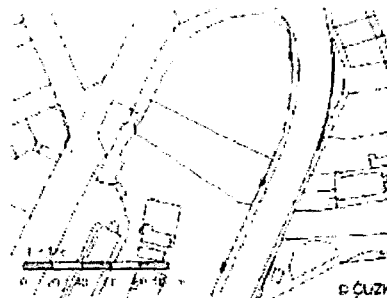


Pozemek je přibližně rovinný, má tvar ½ vejce o šířce cca 93 m a výšce cca 88 m, v současnosti není žádným způsobem využíván. Pozemek po celém svém obvodu kromě jižní strany sousedí s veřejným prostranstvím. Na severu a východě sousedící komunikace je od pozemku oddělena opěrnou zdí – pozemek je ve vyšší výškové úrovni.

U tohoto pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

Pozemek parc. č. 272/56

Parcelní číslo:	272/56
Okres:	Středočeský územní úřad
Katastrální území:	Městský území Praha 1
Číslo LV:	296
Výměra [m ²]:	2917
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pozemek je rovinný, má přibližně obdélníkový tvar s rozměry cca 93 m krát 31 m, v současnosti není žádným způsobem využíván. Pozemek západní a východní stranou sousedí s veřejným prostranstvím, jižní stranou sousedí se zázemím železničního nádraží. Na východě sousedící komunikace je od pozemku oddělena opěrnou zdí – pozemek je ve vyšší výškové úrovni.

U tohoto pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

7.3. Využití ploch – územní plán

Pozemek parc. č.	272/51	272/56
Výměra m ²	4399	1958
Druh plochy	stavební	nestavební - volná
Stabilita	návrhová	návrhová
Funkce	smíšená plocha	plocha městské zeleně
Funkce kód	S	Z
Funkční typ	jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru	plocha parků
Funkční typ kód	SJ	ZP
Index podl. plochy	1.5 - 2.2	-



SJ JÁDROVÉ, tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU

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

Přípustné jsou:

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

Podmíněně mohou být přípustné na základě prověření v ÚPD zóny:

- maloobchodní provozovny do 5 000 m² prodejní plochy.

Závazně nejsou vymezeny:

podíly přípustné podlažní plochy bydlení v ostatních jádrových plochách.
Tato podmínka může být vymezena (když to vyžadují zvláštní městoporné důvody) na základě územněplánovací dokumentace zóny.

ZP**PLOCHY PARKŮ**

představují soubory vegetačních prvků a vybavenosti, které jsou:

- součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu
- památkou zahradního umění
- plochami pro každodenní rekreaci obyvatel.

Přípustné jsou:

- vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na související ochranné režimy (režim památkové ochrany, urbánního ÚSES apod. - viz další text)
- pozemní objekty, stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou funkci, např. hřiště, odpočívadla, altánky, veřejné WC apod.

7.4. Povodňový plán ČR

Dle povodňového plánu České republiky www.dppcr.cz se nejedná o záplavové území.

7.5. Územní rozhodnutí

Dne 14. 11. 2013 pod č. j. 130039763/ZEDJ/VUR/002 bylo úřadem městské části Brno-střed vydáno:

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ Č. 226

měníci územní rozhodnutí č. 136 vydané dne 18.9.2003 pod č.j.
STU/01/0305164/000/005

Dne 10.5.2013 podala a dne 31.7.2013 doplnila společnost CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno, IČ 26234122, žádost na změnu územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005.

Uvedeným dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o změně územního rozhodnutí.

- Pro stavbu nazvanou: „Palác CD“ umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova bylo zdejším stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí č.136 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 dne 18.9.2003, které nabylo právní moci dne 14.10.2003.

- Pro stavbu nazvanou „PALACE CD – I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovském nám. A bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno“ bylo zdejším stavebním úřadem vydáno stavební povolení č.j. STU/01/0502270/000/002 dne 26.10.2005, které nabylo právní moci dne 19.11.2005 a rozhodnutí zdejšího stavebního úřad o prodloužení platnosti stavebního povolení a termínů dokončení stavby

- Pro vybrané části stavby byla vydána stavební povolení speciálních stavebních úřadů.
Stavba byla zahájena.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby, (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen stavební zákon), posoudil v územním řízení výše uvedenou žádost a po jejím projednání podle ust. § 94 odst. 1 stavebního zákona v rozsahu navrhované změny, a na základě jejího posouzení podle ust. § 90 stavebního zákona, vydává podle ust. § 92 stavebního zákona a ust. § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, v platném znění,

územní rozhodnutí č. 226

pro stavbu nazvanou: „Palác CD“ – umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova,

kterým se *mění* územní rozhodnutí č. 136 vydané dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 pro stavbu s názvem: „Palác CD“ – umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova

Změna navrhovaného stavebního záměru spočívá v:

Dochází k rozdělení stavby na dva samostatné celky :

- Stavby 1 a 2 budou konstrukčně samostatné – v podzemních podlažích budou oddílány.

Nadzemní část bude tvořena samostatnými budovami

- Stavba 1 (objekt „A“ a „B“) – administrativně komerční objekt; komerční plochy budou zredukovány, v objektech není uvažováno s velkoprodejnou ani s rozsáhlými restauračními provozy

- Stavba 2 (objekt „C“) – administrativní objekt; nebude realizován hotel, ale administrativní budova

- Nebude realizováno atrium včetně zastřešení propojujícího jednotlivé objekty; volný prostor mezi nimi bude tvořen dvoranou

Pořadové umístění nadzemní části objektů (stavba 1 i stavba 2) zůstává zachováno stejně jako maximální výška staveb 1 i 2; objemové řešení a umístění objektů (s výjimkou atria) i vzdálenosti od hranic sousedních pozemků jsou v souladu s již vydaným územním rozhodnutím.

- Vzhledem k novému využití objektů a k nižšímu požadovanému normovému počtu parkovacích míst bylo zrušeno 4. a 5. podzemní podlaží určené pro parkování

- Se snížením počtu parkovacích míst a podzemních podlaží byl zrušen sjezd pomocí ramp z ulice Koliště od křižovatky Křenová. Zrušením středových sjezdových ramp odpadla i realizace některých dalších stavebních objektů

- Dochází k úpravě komunikace vedené podél navrhovaných objektů souběžně s ulicí Koliště, ze které jsou navrženy samostatné vjezdy do stavby 1 a stavby 2 – v projektové dokumentaci označované příjezdová/obslužná/kolektorová komunikace

- Jsou navrženy nové trasy přeložek stávajících inženýrských vedení v ulici Koliště (vzhledem ke změně dopravního řešení)

- Dojde k rozdělení energocentra na jednotlivé stavby

- Je nutné vybudování nové vodovodní přípojky pro stavbu 2 z ulice Benešova

Přehled stavebních objektů vycházející z původní dokumentace pro ÚR a SP a přehled změn:

SO 02 Přeložky

02.100 Vodovod – přeložky

02.101 vodovod přeložka DN 400

změna, nebude realizováno

02.102. vodovod přeložka DN 600

změna, nebude realizováno

02.200 plyn přeložka STL DN 350

změna, nebude realizováno

02.300 elektro přeložka VN a NN vedení

změna

02.400 přeložka VO

změna

02.500 kanalizační stoka Koliště (stoka DN 1000/1500, DN 1600/500/1000)

změna, provedeno

SO 03 Provizorní stavby

změna, nebude realizováno

SO 04 Hrubé terénní úpravy, výkopy, pažení stavební jámy

změna

SO 05 Vlastní objekt PALACE CD - stavba 1 (blok „A“, blok „B“)

změna

V bloku „A“ a „B“ došlo k vypuštění převážné části obchodních jednotek, restauračních provozů a hlavně hypermarketu. Objekt je převážně administrativní s doprovodnými komerčními službami.

SO 06 Vlastní objekt PALACE CD - stavba 2 (objekt „C“)

změna

V bloku „C“ došlo k záměně funkční náplně; místo provozu hotelu bude čistě administrativní provoz

SO 07 Vodovod DN 200	beze změny
SO 08a Vodovodní přípojka – stavba 1	beze změny
SO 08b Vodovodní přípojka – stavba 2	změna, nová přípojka
SO 09 Kanalizace venkovní vč. dešťové stoky podél budovy MMB	
09.100a ul. Koliště – stoka DN 300	změna
09.100b ul. Koliště – stoka DN 500/300	změna
09.200 podél budovy MMB	beze změny
SO10 Kanalizační přípojky	
10.100 ul. Benešova – stavba 1	změna
10.101 ul. Koliště 1. stavba 2	změna
10.102 ul. Koliště – stavba 1	změna
SO 11 Plynovodní přípojka stavba 1	beze změny
SO 12 Parovodní přípojka (před objektem bude rozdvojena pro stavbu 1 a stavbu 2)	změna
SO 13 VN přípojka	změna
SO 15 Trafostanice, náhradní zdroj (bude samostatný pro každou stavbu)	změna
SO 16 Veřejné osvětlení	změna
SO 17 Trolejové vedení	změna
SO 18 Komunikace ul. Benešova	beze změny
a „spojovací“ komunikace, změna šikmého stání na podélné	změna
SO 19 Chodník kolem objektu v ul. Benešová	beze změny
SO 20 Chodník kolem navrženého objektu v ul. Koliště	změna
SO 21 Ul. Koliště	změna
SO 22 Sjízdňné rampy v ul. Koliště	změna; nebude realizováno
SO 23 Přemostění	změna; nebude realizováno
SO 24 Vjezd a výjezd pro zásobování a parkování z ul. Koliště („kolektorová komunikace“)	změna
SO 25 PALACE CD – pěší lávka přes ul. Koliště	beze změny
SO 26 Sadové úpravy	změna
SO 30 Úprava budovy Magistrátu města Brna, Malinovského nám. 3	beze změny

Objekty, které jsou předmětem územního řízení o změně územního rozhodnutí, budou dotčeny pozemky:

Stavbou „PALACE CD“ (Stavba 1 a 2): pozemek par. čis. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno, přesahem části stavby; pozemek par. čis. 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno
 Dopravními stavbami a inženýrskými sítěmi: pozemky par. čis. 94, 270, 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno, pozemky par. čis. 636, 637/1, 638/1, 638/3, k.ú. Zábrdovice, obec Brno

Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny:

Pozemek par. čis. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno - ostatní plocha, jiná plocha

Pozemky par. čis. 94, 270, 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno - ostatní plocha, ostatní komunikace

Pozemky par. čis. 636, 637/1, 638/1, 638/3, k.ú. Zábrdovice, obec Brno - ostatní plocha, ostatní komunikace

Jako území dotčené vlivy stavby stanovil stavební úřad plochu shodnou s plochou pozemků a staveb, ke kterým mají vlastnická nebo jiná věcná práva účastníci řízení vymezení v odůvodnění tohoto rozhodnutí.

Popis jednotlivých objektů:

SO 02.300 elektro přeložka VN a NN vedení změna
 Kabely budou na ulici Koliště přerušeny, na přerušené kabelu budou naspojkovány nové kabely, které budou dále vedeny chráničkou pod ul. Koliště směrem k plánované stavbě. Následně vstoupí do kabelovodu a budou vedeny novou obslužnou komunikací směrem k ulici Cejl. Po přechodu spojovací komunikace mezi ul. Benešovou a ul. Koliště, budou kabely naspojkovány na kabely stávající.

SO 02.400 přeložka VO změna
 V souvislosti s úpravou dopravního řešení na ulici Koliště dojde k nutnosti změny přeložení stávajícího veřejného osvětlení. Celkem 8 ks nových sloupů s výložníkem a silničním stínítkem bude osazeno podél nově navržené příjezdové a obslužné komunikace souběžné s ulicí Koliště (v prostoru mezi oběma komunikacemi). Nové osvětlovací stožáry budou v provedení „Brno“.

SO 05 Vlastní objekt PALACE CD – stavba 1 (objekt „A“, objekt „B“) změna
 V objektu/bloku „A“ a „B“ došlo k vypuštění převážné části obchodních jednotek, restauračních provozů a hypermarketu. Objekt bude převážně administrativní s doprovodnými komerčními službami. Jednotlivá podlaží objektu/bloku „A“ a „B“ budou stavebně a provozně propojena.
 V 1.NP ($\pm 0,000 = 206,100\text{m n.m.}$) je navrhováno umístění halových kancelářských ploch, plochy komerční a služby.

2.NP - 9.NP administrativní plochy

1.PP – parkování, sklady pro administrativu, technické zázemí, technické zařízení budovy (výměnková stanice, strojovna vzduchotechniky, klimatizace a chlazení apd.).

2. PP - 3.PP (úroveň podlahy -9,90) parkování, technické místnosti, sklady
 Jednosměrný okruh systému parkovacích stání se samostatným vjezdem a výjezdem na novou obslužnou/příjezdovou komunikaci umožňuje plynulý provoz bez křížení.
 Maximální výška bloku „A“ (ustoupené dvoupatrové nástavby) bude $+34,00\text{m}$ od $\pm 0,000 = 240,100\text{m n.m.}$
 Maximální výška bloku „B“ bude $+27,70\text{m}$ od $\pm 0,000 = 233,80\text{m n.m.}$ a $+31,40\text{m}$ od $\pm 0,000 = 237,50\text{m n.m.}$ (akustické zástěny umístěné na části střechy)

SO 06 Vlastní objekt PALACE CD - stavba 2 (objekt „C“) změna
 V objektu/bloku „C“ došlo k záměně funkční náplně; místo provozu hotelu je navržen čistě administrativní provoz

1.NP ($\pm 0,000 = 206,100\text{m n.m.}$) - recepce, správa budovy, technické místnosti, sklady, administrativní

2. NP – 7. NP oboustranně administrativní plochy

8.NP (ustoupené) jednostranně administrativní plochy

1.PP – parkování, sklady, technické zázemí, technické zařízení budovy (výměnková stanice, strojovna vzduchotechniky, klimatizace a chlazení, náhradní zdroj apd.)

2. PP – 3.PP parkování, technické místnosti, sklady

Jednosměrný okruh systému parkovacích stání se samostatným vjezdem a výjezdem na novou obslužnou/příjezdovou komunikaci umožňuje plynulý provoz bez křížení.

Maximální výška objektu „C“ (ustoupeného podlaží) bude $+31,60$ od $\pm 0,000 = 237,700\text{m n.m.}$

SO 08b Vodovodní přípojka – stavba 2 změna, nová přípojka
 Pro požadovanou potřebu vody pro stavbu 2 je nutné vybudovat novou vodovodní přípojku DN 100. Tato přípojka bude napojena na stávající vodovodní řad DN 150 v ulici Benešova. Vodovodní přípojka bude mít délku $53,40\text{m}$ (po vnější líc obvodové stěny) a ukončena vodoměrnou sestavou v 1.PP objektu v samostatné místnosti.

SO 09.100a ul. Koliště – stoka DN 300 změna
 Stoka DN 300 délky $17,6\text{m}$ bude začínat ve stávající šachtě kanalizační stoky v ulici Koliště označované Š5 a bude ukončena šachtou ŠP1 v prostoru nové obslužné/příjezdové komunikace. Do této stoky bude napojena kanalizační přípojka DN 300 stavby 2 (administrativní objekt „C“) a uliční vpusti z nové komunikace.

SO 09.100b ul. Koliště - stoka DN 500, 400 změna
 Stoka DN 500 délky $17,3\text{m}$ bude začínat ve stávající šachtě kanalizační stoky v ulici Koliště označované Š8 a bude ukončena šachtou ŠP2 v prostoru nové obslužné/příjezdové komunikace. Do této stoky bude napojena kanalizační přípojka DN 300 stavby 1 (administrativně komerční objekt „A“ a „B“), dešťová kanalizace DN 400/DN300 vedoucí podél budovy Malinovského nám. 3 a uliční vpusti z nové komunikace.

SO10 Kanalizační přípojky

Odpadní vody z objektu budou odváděny třemi kanalizačními přípojkami

SO 10.100 ul. Benešova – stavba 1

změna

Kanalizační přípojka DN 300 bude zaústěna do stávajícího sběrače v ulici Benešova profilu DN 2200 v šachtě Š91 a bude odvádět vody objektu PALACE CD – stavba 1 – administrativně komerční objekt ŠR 3. Do této šachty budou svedeny i dešťové vody ze zpevněných ploch. Vyústění z objektu bude ve 2.PP. Délka kanalizační přípojky od revizní šachty k osé sběrače profilu DN 2200/1950 činí 11,8m.

SO 10.101 ul. Koliště I. - stavba 2

změna

Napojení kanalizační přípojky „KOLIŠTĚ I“ do stoky venkovní kanalizace DN 300 bude v šachtě ŠP1. Do stoky venkovní kanalizace I – DN 300 bude v šachtě ŠP 1 napojena i kanalizační větev s uličními vpustěmi z nové obslužné/přijezdové komunikace. Vyústění z objektu bude v 2.PP objektu. Délka kanalizační přípojky od místa vyústění z objektu k zaústění do šachty ŠP1 činí 4,8m.

SO 10.102 ul. Koliště – stavba 1

změna

Napojení kanalizační přípojky „KOLIŠTĚ II“ do stoky venkovní kanalizace DN 300 bude v šachtě ŠP2. Na kanalizační přípojce v objektu PALACE CD – stavba 1 – administrativně komerční objekt je osazen lapač tuků. Do stoky venkovní kanalizace II – DN 300 bude v šachtě ŠP2 napojena i kanalizační větev s uličními vpustěmi z nové obslužné/přijezdové komunikace. Vyústění z objektu bude v 2.PP objektu. Délka kanalizační přípojky od místa vyústění z objektu k zaústění do šachty ŠP2 činí 4,2m.

SO 12 Parovodní přípojka (před objektem bude rozdělena pro stavbu 1 a stavbu 2)

změna

Pára spolu s kondenzátem pro výměňkovou stanici bude přivedena bezkanalovým systémem z předizolovaného potrubí z hlavního parovodního řádu nacházejícího se na ulici Benešova. Přípojka (odbočka) z tohoto řádu dl. 7,0m bude provedena přes stavební šachtu. V této šachtě bude rozdělena na dvě samostatné větve (samostatné měření) a budou instalovány dva hl. uzávěry a další příslušenství dle požadavku dodavatele tepla. Parovodní přípojky budou pokračovat až do prostoru výměňkových stanic umístěných za obvodovou zdi jednotlivých staveb.

SO 13 VN přípojka

změna

Komplex PALACE CD bude připojen na primární městskou síť VN 22 kV smyčkovým přívodem délky 7,0m zaústěným do objektu „C“ – stavba 2 - do společného rozvaděče pro obě stavby.

SO 15 Trafostanice, náhradní zdroj (bude samostatný pro každou stavbu)

změna

V rozvodně VN v 1.PP bude umístěn rozvaděč VN v majetku distributora elektrické energie. Bude se jednat o dvě přívodní kabelová pole a jedno pole podélného dělení pro každou stavbu. Přístup do rozvodny VN bude z venkovního, veřejně přístupného prostoru.

SO 16 Veřejné osvětlení

V souvislosti se změnou dopravního řešení je navržena i změna umístění veřejného osvětlení, které včetně stožárů bude vedeno v prostoru mezi „kolektorovou komunikací“ a ulicí Koliště s přechodem přes propojovací komunikaci mezi ulicí Benešovou a ulicí Koliště a následně v hraně chodníku až po křižovatku Koliště x Cejl.

SO 17 Trolejové vedení

změna

Ulice Koliště – 4 kusy trakčních stožárů budou zapuštěny do vybudovaných betonových hranolových základů. Mezi novými stožáry po obou stranách komunikace budou zřízeny lanové převěsy, na které budou pružnými závěsy převěšeny stávající trolejové stopy.

Ul. Benešova – stávající trakční stožár č. 38/3 bude nahrazen novým, situovaným vedle přechodu přes komunikaci. Nový stožár je navržen s úpravou pro VO. Ze stožáru bude zřízen nový převěs na protější stranu komunikace kotvený na stávající stožár č. 29/3.

SO 18 „spojovací“ komunikace ul. Benešova, Koliště, změna šikmého stání na podélné

Podél jednosměrné spojovací komunikace mezi ul. Benešovou a Kolištěm je navrženo 7 podélných příležitostných stání. V dolní části komunikace u budovy MMB jsou navržena 4 kolmá stání.

SO 20 Chodník kolem navrženého objektu v ul. Koliště změna
 Chodník se nachází z větší části na stropní desce garáží. Součástí objektu je rovněž zídka, která vyrovnává výškový rozdíl mezi chodníkem a komunikací. Z plochy chodníku mezi vjezdy do garáží bude prováděno i zásobování objektů, z tohoto důvodu bude rovněž navržen podél fasády v ulici Koliště v zesílené konstrukci.

SO 21 Ul. Koliště změna
 Novou organizaci dopravy v řešeném úseku ulice Koliště vzniká potřeba úpravy komunikace v tomto úseku. V místě mezi novým napojením obslužné/příjezdové komunikace k objektu a výjezdem z ní se ulice Koliště zúží tak, aby zůstaly zachovány dva jízdní pruhy šířky 3,25m. Za výjezdem z obslužné komunikace zůstane zachován stávající profil komunikace. Před budovou Magistrátu bude vytvořen záliv pro zastávku autobusu MHD mimo jízdní pruh.

SO 22 Sjízdňné rampy v ul. Koliště změna ; nebude realizováno
 SO 23 Přemostění změna; nebude realizováno

SO 24 Vjezd a výjezd pro zásobování a parkování z ul. Koliště změna
 Příjezd ke vjezdům do garáží stavby 1 a stavby 2 tvoří samostatný jízdní pruh odbočující z ulice Koliště ve směru k ulici Křenová. V začátku se na něj napojuje také komunikace vedoucí od ul. Benešovy, která zajišťuje příjezd do podzemních garáží z ul. Benešovy („spojovací komunikace za budovou Magistrátu“). Nová komunikace je od ulice Koliště oddělena dělicím převýšeným ostrůvkem a částečně i stávající opěrnou zídou.

SO 26 Sadové úpravy změna
 Stromořadí ve zpevněné ploše chodníku za budovou „Magistrátu“ je navrženo z 9 malekorunných alejových stromů. Ve zpevněné ploše před objektem PALACE CD je v Benešově ulici navržena pětice vzrostlejších alejových stromů. Počet stromů za budovou „Magistrátu“ byl snížen z důvodu situování vjezdu do objektu „Magistrátu“ a přítomnosti stávajících podzemních objektů inženýrských sítí.

Základní údaje o kapacitě stavby:

Stavba 1:

Celková plocha podlaží 3.PP – 9.NP	43 354m
Garáž, parkovací a dopravní plocha	14 782m
Administrativa	20 403m
Komerční plochy	1 867m
Schodiště komunikace	2 431m
Dvorana	1 557m
Počet parkovacích míst 1.PP – 3.PP	367stání (z toho 17 pro imobilní)

Jedná se o stavbu pro administrativu a parkování s doprovodnými službami.

Stavba 2:

Celková plocha podlaží 3.PP – 8.NP	21 257,7m
Garáž, parkovací a dopravní plocha	6 502m
Administrativa	8 797m
Komerční plochy	1 867m
Schodiště komunikace	943m
Počet parkovacích míst 1.PP – 3.PP	150 stání (z toho 7 pro imobilní)

Jedná se o stavbu pro administrativu a parkování s doprovodnými službami.

Komplex PALACE CD – celková hrubá podlažní plocha 64 611,7m

Počet parkovacích stání 517 stání

Podstatné je, že v minulosti bylo vydáno stavební povolení a stavba již byla zahájena. V roce 2013 byla provedena změna územního rozhodnutí, která daný projekt upravuje pravděpodobně za účelem lepší výnosnosti projektu v případě realizace.

7.6. Shrnutí

Adresa:	okres Brno-město, obec Brno, ulice Koliště / Benešova		
Nemovité věci:	Pozemky parc. č. 272/51 a 272/56 v k. ú. Město Brno s vydaným stavebním povolením z r. 2005 (stavba byla zahájena) a se změnou územního rozhodnutí z r. 2013		
Tvar:	vejčitý (cca 1/2 vejce)	Poloha v obci (k.ú.):	centrum města - u železničního nádraží vedle magistrátu města Brno
Svažitost:	rovinné pozemky ohraničené ze 2 stran opěrou zdí	Přijezd:	zpevněný, veřejný - vlastník město Brno či ČR
Inženýrské sítě:	v okolních ulicích - E, K, V, P	Stav:	nevyužívané pozemky v rovině
Výměra pozemků:	9 274 m ²	Příslušenství:	pouze provizorní oplocení z KARI sítí, vjezdová brána
Popis povoleného projektu dle územního rozhodnutí:	<p>Stavba 1 - 3.PP - 9.NP, v podzemních podlažích garáže, sklepy, sklady, technické zázemí; v přízemí - kanceláře, obchody a služby; od 2.NP výše - administrativní plochy. Celkem 367 parkovacích stání, 20.403 m² administrativních ploch, 1.867 m² komerčních ploch</p> <p>Stavba 2 - 3.PP - 8.NP, v podzemních podlažích garáže, sklepy, sklady, technické zázemí; v přízemí - kanceláře, sklady; od 2.NP výše - administrativní plochy. Celkem 150 parkovacích stání, 8.797 m² administrativních ploch, 1.867 m² komerčních ploch</p>		
Realizovatelnost:	velmi dobrá		

C. Posudek

8. URČENÍ OBVYKLÉ CENY

8.1. Srovnávací metoda

Srovnání je provedeno pomocí indexové porovnávací metody. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání, ve které jsou porovnávány jednotlivé vlastnosti oceňovaných nemovitých věcí se srovnávanými nemovitými věcmi. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, předpokládané využití a výměru.

Srovnávací kritéria

V porovnávací hodnotě nemovitých věcí byly použity realizované ceny porovnatelných nemovitých věcí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů – z kupních smluv zanesených do evidence katastru nemovitostí. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

K_1 - Koeficient **lokality** v sobě odráží rozdíl v poloze a umístění nemovitých věcí v daném místě především z hlediska: umístění nemovitých věcí v obci (zda se jedná o souvisle zastavěné území, či okraj obce); občanské vybavenosti; možnosti dalšího rozvoje; okolní zástavby, obyvatelstva, životního prostředí; parkovací možnosti v okolí nemovitých věcí; atraktivitě okolí; změny v okolí s vlivem na obvyklou cenu nemovitých věcí.

K_2 - Koeficient **obslužnost veřejnou dopravou** v sobě odráží četnost dopravního spojení, zda je v obci autobusová zastávka, železniční zastávka, MHD, atd., a jaké je spojení do lokalit s občanskou vybaveností a pracovními příležitostmi.

K_3 - Koeficient **dostupnost osobní dopravou** v sobě odráží dopravní dostupnost centra obce, případně okresních a krajských měst s občanskou vybaveností, napojení na dálniční síť apod.

K_4 - Koeficient **tvaru** zohledňuje rozdíl ve tvaru s ohledem na využitelnost porovnávaných a oceňovaných pozemků.

K_5 - Koeficient **svažitost a orientace pozemku** zohledňuje rozdíl ve svažitosti a orientaci s ohledem na využitelnost porovnávaných a oceňovaných pozemků.

K_6 - Koeficient **stavu** v sobě odráží stav pozemku, zda je udržovaný, obdělávaný, obhospodařovatelný, stav porostů, připravenost k zastavění.

K_7 - Koeficient **vybavení IS** v sobě odráží možnosti napojení na inženýrské sítě, případně zda je již provedeno napojení na některé inženýrské sítě.

K_8 - Koeficient **příslušenství** v sobě odráží příslušenství, které se na pozemku nachází, např. venkovní úpravy, vedlejší stavby, studny, aj.

K_9 - Koeficient **velikost pozemku** v sobě odráží celkovou výměru pozemku a případnou maximální možnou zastavitelnost.

K_{10} - Koeficient **podlažnost** v sobě odráží možnou, plánovanou či realizovanou podlažnost objektu na pozemku. Konstrukce tohoto hodnototvorného faktoru je popsána níže.

K_{11} - Koeficient **zastavitelnost** v sobě odráží možnou, plánovanou či realizovanou podlažnost objektu na pozemku. Konstrukce tohoto hodnotového faktoru je popsána níže.

K_{12} - Koeficient **přístup** v sobě odráží charakter přístupové komunikace / cesty, zda je zpevněná či nezpevněná, popř. vzdálenost od zpevněné komunikace, či možnost napojení na komunikaci.

K_{13} - Koeficient **zdroje informací** vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu, úpravu dle kvality informace o reprezentantech. Vzhledem k tomu, že ve srovnání vycházíme pouze z realizovaných – kupních cen, je v tomto faktoru zohledněno datum realizované transakce.

Koeficient úpravy je odvozen od vývoje tržní hodnoty stavebních pozemků dle HB indexu.

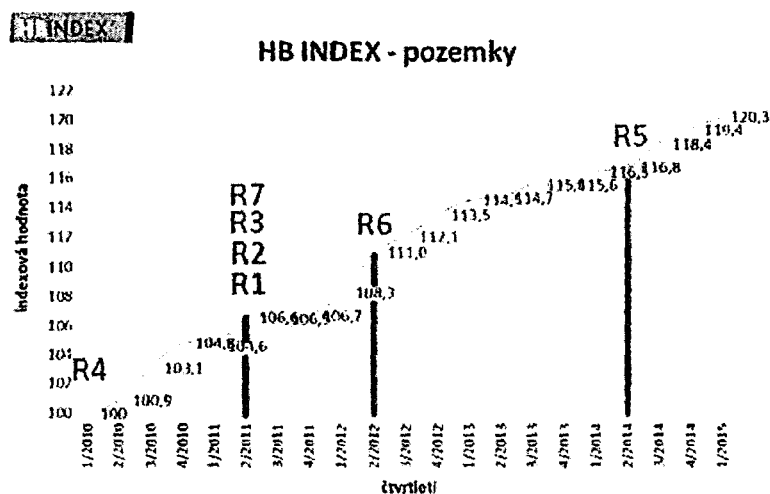
HB index - jedná se o index, který sleduje změnu cen nemovitých věcí v čase. Zdrojem informací pro tvorbu indexu jsou realizované transakce, které zpracovává Hypoteční banka.

Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitých věcí v České republice v dubnu roku 2011.

Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitých věcí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky a ČSOB. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitých věcí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitých věcí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky a ČSOB.

Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitých věcí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100,0 byly zvoleny skutečné ceny nemovitých věcí k 1. lednu 2008 – tj. za 4. kvartál roku 2007 – jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR – Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách.

Použité hodnoty indexu jsou zachyceny v níže uvedeném grafu



K_{14} – Koeficient **právní vztahy** v sobě odráží vliv právních vztahů na prodejnost nemovitých věcí, věcná břemena, ochranná pásma a závady váznoucí na nemovitých věcech.

K_{15} – Koeficient **ostatní** v sobě odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, mj. celkový dojem.

Stanovení hodnoty koeficientů

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňovaných nemovitých věcí se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňovaná nemovitá věc (např. má lepší polohu, lepší tvar pozemku, větší výměru, lepší stav či vybavení atp.), odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňovaná nemovitá věc, odpovídá koeficient > 1.

Koeficient podlažnost K_{10} – podrobnější vysvětlení

Koeficient v sobě odráží zastavitelnost či aktuální zastavěnost z hlediska počtu nadzemních podlaží stavby. Čím větší množství nadzemních podlaží má (může mít) stavba na pozemku, o to menší výměra pozemku připadá na m^2 užité plochy objektu. Větší podlažnost sebou přináší zpravidla větší ziskovost, resp. obvyklá cena pozemku bývá vyšší.

Výše tohoto koeficientu je určena výpočtem, který vychází z obvyklých nákladů na realizaci stavby a obvyklých prodejních cen moderních kancelářských objektů v centru města Brno. Ve výpočtu není zohledněn počet podzemních podlaží, protože ziskovost těchto prostor bývá u obdobných pozemků zanedbatelná.

Koeficient 1,00 (tj. podlažnost v průměru 7.NP) platí pro oceňované pozemky, pro objekt dle územního rozhodnutí.

Výpočet koeficientu podlažnost - K_{10}

Počet nadzemních podlaží	Kč/m ² náklady - užité pl.	Kč/m ² prodej - užité pl.	Zisk ze všech podlaží (Rozdíl = prodej - náklady)	Rozdíl v zisku - pokud je o 1 podlaží více	Hodnota koeficientu
4	27 000	50 000	92 000	57,14%	1,75
5	26 800	50 000	116 000	72,05%	1,39
6	26 800	50 000	139 200	86,46%	1,16
7	27 000	50 000	161 000	100,00%	1,00
8	27 100	50 000	183 200	113,79%	0,88
9	27 200	50 000	205 200	127,45%	0,78
10	27 300	50 000	227 000	140,99%	0,71

Koeficient zastavitelnost K_{11} – podrobnější vysvětlení

Koeficient v sobě odráží zastavitelnost či aktuální zastavěnost z hlediska procentuální zastavěnosti plochy pozemku. Čím větší je (může být) plošná zastavěnost pozemku stavbou, tím větší může být užité plocha jednoho podlaží objektu. Má to však limity z hlediska výměry pozemku z důvodu přístupu denního světla.

Větší zastavěnost sebou přináší zpravidla větší ziskovost, resp. obvyklá cena pozemku bývá vyšší.

Výše tohoto koeficientu je určena výpočtem, který vychází z obvyklého poměru nákladů na realizaci stavby a obvyklých prodejních cen moderních kancelářských objektů v centru města Brno. Výpočet koeficientu je vztažen pouze na 1 podlaží a to pouze na 1.NP, protože podlažnost je řešena samostatně v koeficientu K_{10} . Poměr nákladů ku prodejní ceně uvažujeme ve výši 40%. Tento poměr je odvozen z odhadovaných nákladů na realizaci pouze 1.NP, které uvažujeme ve výši 30.000 Kč/m² (vysvětlení: v případě realizace pouze 1.NP jsou stavební náklady na 1 m² zastavěné plochy obvykle vyšší než při realizaci více nadzemních podlaží), a prodejní ceny, kterou uvažujeme ve výši 50.000 Kč/m² (tzn. stejnou jako u výpočtu koeficientu K_{10}).

Oceňované pozemky budou dle územního rozhodnutí dle sdělení zastavěny v úrovni 1.NP z 58%, a proto je této zastavěnosti přiřazen koeficient 1,00.

Koeficient zastavitelnost je vypočten násobkem procentuálního nárůstu zastavěné plochy oproti oceňovaným pozemkům a poměru nákladů ku prodejní ceně ve výši 40%.

Výpočet koeficientu zastavitelnost - K_{11}

Reprezentanti	Zastavitelnost	Hodnota koeficientu
Oceňované pozemky	58%	1,00
R1	80%	0,91
R2	53%	1,02
R3	100%	0,83
R4	45%	1,05
R5	100%	0,83

Analýza trhu s pozemky

Pozemky jsou nejstabilnějším segmentem trhu s nemovitými věcmi. Obecně jsou vnímány jako investice s malým rizikem a nízkými udržovacími náklady.

Jedná se o jeden z posledních volných (nezastavěných) pozemků umístěných v těsné blízkosti centra Brna. Ceny pozemků určených ke komerčnímu využití, které jsou umístěny v centru velkých měst, dlouhodobě rostou. Jedná se především o pozemky využitelné k výstavbě bytů či kanceláří. K nárůstu cen došlo také u pozemků určených pro výstavbu skladových a výrobních objektů (kromě regionu Ostrava).

K poklesu došlo pouze u pozemků určených pro výstavbu maloobchodních center. Tento segment trhu je již poměrně nasycený, poptávka je pouze po menších pozemcích umístěných v blízkosti již fungujících areálů či supermarketů.

Za celý segment pozemků určených k zastavění v rámci celé České republiky došlo dle HB indexu v letech 2010 až 2015 k nárůstu cen o cca 20%.

Dle článku zveřejněného na webu www.stavebni-forum.cz, který vychází z analýzy poradenské společnosti CBRE ze dne 11. 9. 2015 byl průměrný nárůst cen pozemků pro výstavbu kancelářských objektů umístěných v Praze v letech 2010 až 2015 ve výši cca 48% a pozemků pro výstavbu bytových domů ve výši cca 55%. Pro město Brno nejsou ukazatele bohužel k dispozici. V článku jsou pro region Brno uvedeny pouze informace o vývoji cen pozemků pro logistické areály, které zaznamenaly nárůst ceny až o 24%.


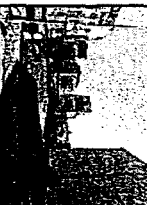




Do budoucna nepředpokládáme pokles, ale spíše nárůst cen obdobných pozemků. Hlavním důvodem je skutečnost, že v centru města Brno již prakticky neexistují obdobné volné pozemky využitelné pro výstavbu kanceláří.

Dle regional research forum byla neobsazenost kanceláří v Brně ke konci prvního pololetí roku 2015 ve výši 16,5%, což znamená pokles o 3,1% oproti druhému pololetí roku 2014. Vzhledem k Praze je neobsazenost v Brně prozatím poměrně vysoká, je však výrazně nižší než např. v Ostravě, ve které dosahuje 24%.

Poptávka po obdobných pozemcích je vyšší než nabídka. V běžné inzerci (www.sreality.cz; reality.idnes.cz; www.reality.cz; ceskereality.cz) se obdobné pozemky prakticky nenabízí k prodeji. Jedním z důvodů je, že prakticky neexistují. V nabídce jsou více pozemky se stavbami vhodnými k celkové rekonstrukci, či k demolici a následně výstavbě nového objektu.

Obchodovatelnost oceňovaných pozemků hodnotím jako velmi dobrou.

Srovnávací metoda

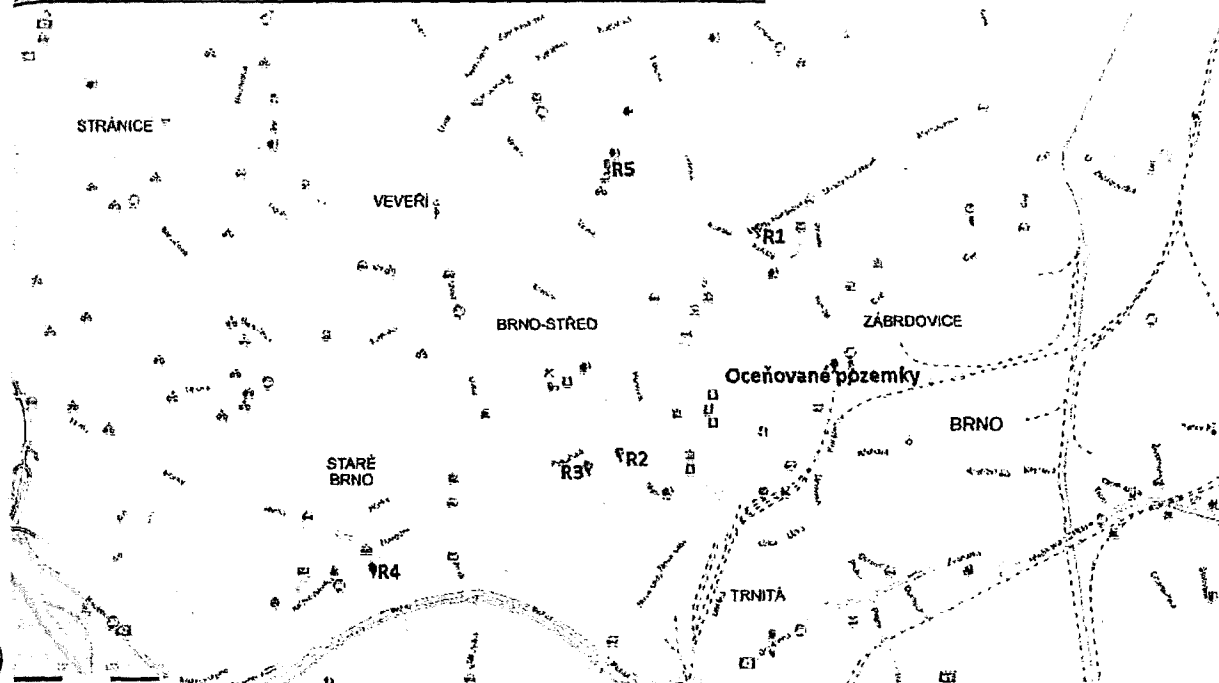
		Oceňované nemovité věci	Reprezentant č. 1	Reprezentant č. 2	Reprezentant č. 3	Reprezentant č. 4	Reprezentant č. 5
Adresa:	Brno-město, Koliště	Zábřovice, Koliště	Staré Brno, Kopečná	Staré Brno, Anenská	Staré Brno, Rybářská	Veveří, Lidická	
GPS:	49°11'41,710"N 16°36'56,120"E	49°11'59,01"N 16°36'39,64"E	49°11'30,157"N 16°36'12,304"E	49°11'28,140"N 16°36'5,858"E	49°11'14,90"N 16°35'22,30"E	49°12'07,46"N, 16°36'09,38"E	
Vzdálenost cca od oc. nem.:	X	800 m	1,2 km	1,3 km	2,3 km	1,5 km	
Fotografie:							
Doplňující popis:	Pozemky parc. č. 272/51 a 272/56.	Pozemky parc. č. 537/2, 555, 556/21, 1573/3, 1573/4, 1573/5, 1574.	Pozemky parc. č. 1175 a 1176, dnes 1175/1 a 1175/2. Projekt byty Kopečná.	Pozemky parc. č. 1114 a 1115. Projekt Rezidence Anna.	Pozemky parc. č. 895/1 a 895/3. Projekt Mlýnská 15.	Pozemky parc. č. 1383/1, 1383/2, 1383/3, 1383/4, 1383/5 a 1383/6. Projekt rezidence Lužánky.	
Ostatní:							
Výměra pozemků [m ²]:	9 274	1 366	404	484	1 024	692	
Prodejní cena [Kč]:	12 900 000	6 600 000	6 600 000	7 500 000	11 500 000	12 637 165	
Jednotková cena [Kč/m ² poz.]:	9 444	16 337	16 337	15 496	11 230	18 262	
Variční koeficient [%]:	21,91%						
Srovnání pomocí indexové metody							
K ₁ - Lokality:	Brno-město, Koliště	horší; méně atraktivní	obdobná	obdobná	horší; méně atraktivní - dál od centra	horší; méně atraktivní	
Koeficient úpravy		1,05	1,00	1,00	1,15	1,04	
ú. úsečná úprava v hodnotě		4 379 012 Kč	0 Kč	0 Kč	15 622 705 Kč	6 774 397 Kč	
K ₂ - Obslužnost veřejnou dopravou:	velmi dobrá	horší; dál od vlakového a autobusového nádraží	horší; dál od vlakového a autobusového nádraží	horší; dál od vlakového a autobusového nádraží	horší; dál od vlakového a autobusového nádraží	horší; dál od vlakového a autobusového nádraží	
Koeficient úpravy		1,05	1,02	1,02	1,08	1,05	
ú. úsečná úprava v hodnotě		4 597 962 Kč	3 030 119 Kč	2 874 174 Kč	9 581 926 Kč	8 806 716 Kč	
K ₃ - Dostupnost osobní dopravou:	dobrá	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
ú. úsečná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	
K ₄ - Tvar pozemku:	veřejný - cca 1/2 vejce	obdobný; cca zužující se obdélník	obdobný; cca zužující se obdélník	obdobný; cca obdélníkový	obdobný; cca obdélníkový	obdobný; cca obdélníkový	
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
ú. úsečná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	

Ks - Svažnost a orientace pozemku:	Koefficient úpravy	ř. číselná úprava v hodnotě	rovinný		obdobná: rovinný		obdobná: mírně svažité		obdobná: mírně svažité		obdobná: rovinný		obdobná: rovinný				
			1,00	0 Kč	1,00	0 Kč	1,00	0 Kč	1,00	0 Kč	1,00	0 Kč	1,00	0 Kč			
Ks - Stav:	Koefficient úpravy	ř. číselná úprava v hodnotě	obdobný; přepravený k zastavení	1,00	0 Kč	horší; stavba se 2NP k demolicí	1,02	3 090 721 Kč	horší; částičně stavba k demolicí	1,02	2 931 657 Kč	obdobný; při prodeji, již probíhá výstavba	1,00	0 Kč	horší; stavba se 2NP k demolicí	1,02	3 698 821 Kč
K7 - Vybavení IS:	Koefficient úpravy	ř. číselná úprava v hodnotě	obdobné; veškeré IS v ulici	1,00	0 Kč	obdobné; veškeré IS v ulici	1,00	0 Kč	obdobné; veškeré IS v ulici	1,00	0 Kč	obdobné; veškeré IS v ulici	1,00	0 Kč	obdobné; veškeré IS v ulici	1,00	0 Kč
Ka - Přislusšenství:	Koefficient úpravy	ř. číselná úprava v hodnotě	obdobné; -	1,00	0 Kč	obdobné; -	1,00	0 Kč	obdobné; -	1,00	0 Kč	obdobné; -	1,00	0 Kč	obdobné; -	1,00	0 Kč
Ks - Velikost pozemku:	Koefficient úpravy	ř. číselná úprava v hodnotě	lepší; menší výměra, více malých pozemků	0,90	0 Kč	lepší; menší výměra	0,85	0 Kč	lepší; menší výměra	0,85	0 Kč	lepší; menší výměra	0,89	0 Kč	lepší; menší výměra	0,86	0 Kč
K10 - Podlažnost:	Koefficient úpravy	ř. číselná úprava v hodnotě	horší; PP + z 1 strany; 4NP+podkrovi; z 2 strany; 6NP; úvaha 5NP	-9 655 721 Kč	0 Kč	horší; realizovaný projekt 1PP + 7NP	-23 644 017 Kč	0 Kč	horší; realizovaný projekt 1PP - 5NP	-22 427 176 Kč	0 Kč	horší; realizuje se projekt 1NP - 7NP	-14 229 160 Kč	0 Kč	horší; postavilo se 2PP - 4NP; možnost i 5, NP	-26 409 580 Kč	0 Kč
K11 - Zastavitelnost:	Koefficient úpravy	ř. číselná úprava v hodnotě	lepší; cca 80%	0,91	0 Kč	horší; zastavěno cca 53%	1,02	0 Kč	lepší; 100%	0,83	0 Kč	horší; zastavěno cca 45%	1,05	0 Kč	lepší; 100%	0,83	0 Kč
K12 - Přístup:	Koefficient úpravy	ř. číselná úprava v hodnotě	horší pro vybudování sjezdu; obecní zpevněný	-10 871 376 Kč	0 Kč	obdobný; obecní zpevněný	2 679 655 Kč	0 Kč	obdobný; obecní zpevněný	-30 030 737 Kč	0 Kč	obdobný; obecní zpevněný	5 756 342 Kč	0 Kč	obdobný; obecní zpevněný	-38 335 015 Kč	0 Kč
K13 - Zdroj informací:	Koefficient úpravy	ř. číselná úprava v hodnotě	kupní smlouva, V-11450/2011; nárust cen o cca 14%	1,05	0 Kč	kupní smlouva, V-8844/2011; nárust cen o cca 14%	1,00	0 Kč	kupní smlouva, V-13084/2008; nárust cen o cca 20%	1,00	0 Kč	kupní smlouva, V-11146/2014; nárust cen o cca 4%	1,00	0 Kč	kupní smlouva, V-7761/2011; nárust cen o cca 14%	1,00	0 Kč
	Koefficient úpravy	ř. číselná úprava v hodnotě		1,14	0 Kč		1,14	0 Kč		1,20	0 Kč		1,04	0 Kč		1,14	0 Kč
				17 756 581 Kč			18 757 587 Kč			35 330 278 Kč			4 605 074 Kč			31 570 012 Kč	

K14 - Právní vztahy: Koefficient úpravy ř. číselná úprava v hodnotě	žádné závady nebyly zjištěny	obdobné - předpoklad		obdobné - předpoklad		obdobné - předpoklad		obdobné - předpoklad	
		1,00 0 Kč	0 Kč	1,00 0 Kč	0 Kč	1,00 0 Kč	0 Kč	1,00 0 Kč	0 Kč
K15 - Ostatní: Koefficient úpravy ř. číselná úprava v hodnotě		obdobné		obdobné		obdobné		obdobné	
		1,00	0 Kč	1,00	0 Kč	1,00	0 Kč	1,00	0 Kč
Váhy:		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Vážený průměr [Kč/m ² poz.]:	17 304 Kč	14 188 Kč	16 799 Kč	18 972 Kč	13 556 Kč	23 007 Kč			
Vážený průměr upr. cen [Kč]:	160 480 580 Kč	131 576 265 Kč	156 795 157 Kč	175 944 786 Kč	125 718 507 Kč	213 368 183 Kč			
Variabilní koefficient [%]:	13,61%								

Statistické údaje a určení obvyklé ceny

Smerodatná odchylka [Kč]:	31 943 871 Kč
Minimální upravená cena [Kč]:	125 718 507 Kč
Průměr - smerodatná odchylka [Kč]:	128 536 709 Kč
Aritmetický průměr [Kč]:	160 480 580 Kč
Průměr + smerodatná odchylka [Kč]:	192 424 451 Kč
Maximální upravená cena [Kč]:	213 368 183 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhlený vážený průměr) [Kč]:	160 000 000 Kč

Mapa umístění reprezentantů - R1 – R5 reprezentant č. 1 až č. 5**Vyhodnocení srovnávací metody**

Podle výše uvedeného porovnání byly v letech 2008 až 2015 zobchodovány pozemky určené k výstavbě komerční stavby, které jsou umístěny v blízkosti centra města Brno, v rozpětí od 9.444 Kč/m² do 18.262 Kč/m² pozemku.

Rozpětí redukovanych (upravených) cen: 13.556,- až 23.007,- Kč/m²

Určená cena za 1 m² u oceňovaných nemovitých věcí: **17.304,- Kč/m²**

Po zohlednění hodnototvorných faktorů byla vypočtena srovnávací hodnota celku ve výši 160.480.580 Kč.

S ohledem na vyhodnocení veškerých skutečností určí srovnávací hodnotu po srovnání s 5- ti reprezentanty a po zaokrouhlení aritmetického průměru ve výši 160.000.000 Kč, tj. **17.253 Kč/m²**.

8.2. Cena pozemků dle Cenové mapy Brna

V Cenové mapě města Brno č. 10, která je platná od 1. 1. 2014, není u oceňovaných pozemků uvedena cena.

U pozemků umístěných směrem na východ (směrem od centra) při ulici Koliště je uvedena cena 9.290 Kč/m² (např. parc. č. 654), tj. v případě výměry 9.274 m² celková cena cca 86.155.460 Kč.

U pozemků umístěných směrem na západ (směrem do centra) při ulici Benešova je uvedena cena:

- 18.100 Kč/m² (např. parc. č. 269), tj. v případě výměry 9.274 m² celková cena cca 167.859.400 Kč.

- 17.190 Kč/m² (např. parc. č. 267), tj. v případě výměry 9.274 m² celková cena cca 159.420.060 Kč.

8.3. Určení administrativní ceny

V ocenění nejsou zohledněny venkovní úpravy (oplocení, brána), které mají pouze zanedbatelný vliv na obvyklou cenu oceňovaných pozemků. Účelem znaleckého posudku je určit obvyklou cenu, ocenění podle oceňovací vyhlášky je provedeno pouze informativně.

A. Nález

1. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: 602 00
 Kraj: Jihomoravský
 Okres: Brno-město
 Obec: Brno
 Katastrální území: Město Brno
 Počet obyvatel: 377 508
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 9 460,00 Kč/m²

2. Prohlídka nemovitých věcí – viz. výše

3. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků
 1.1. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Pozitivní - je vydáno stavební povolení na stavbu kancelářských objektů, stavba byla zahájena	III	0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,100$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Přijezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,190$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 1,309$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,100$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_p = 1,190$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,100 * 1,000 * 1,190 = 1,309$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění § 4 odst. 2	9 460,-	1,309	0,800	9 906,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2	ostatní plocha	272/51	6 357,00	9 906,51	62 975 684,07
§ 4 odst. 2	ostatní plocha	272/56	2 917,00	9 906,51	28 897 289,67
Stavební pozemky - celkem			9 274,00	m ²	91 872 973,74

Pozemky - zjištěná cena = 91 872 973,74 Kč

C. REKAPITULACE**Rekapitulace výsledných cen**

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky	91 872 973,70 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	<u>91 872 973,70 Kč</u>
Celkem	91 872 973,70 Kč
Rekapitulace výsledných cen, celkem	<u>91 872 973,70 Kč</u>

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **91 872 970,- Kč**

slovy: Devadesátjednamilionůosmsetsedmdesátdvatisícdevětsetsedmdesát Kč

8.4. Rekapitulace a určení obvyklé ceny

Použitá metoda	Hodnota / cena	tj. hodnota / cena v Kč/m²
Srovnávací hodnota	160 000 000 Kč	17 253 Kč
Cena pozemků dle Cenové mapy - není určena	parc. č. 654 - přes ulici	86 155 460 Kč
	parc. č. 269 - přes ulici	167 859 400 Kč
	parc. č. 267 - přes ulici	159 420 060 Kč
Administrativní cena	91 872 970 Kč	9 907 Kč

Ovlivňující kritéria pro určení obvyklé ceny**Povyšující faktory:**

- o jeden z posledních volných (nezastavěných) pozemků umístěných v centru Brna – poptávka po obdobných pozemcích výrazně převyšuje nabídku
- o pozemek je vč. stavebního povolení na 2 administrativní budovy a stavba byla zahájena odstraněním původních kolejí
- o veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti
- o velmi dobrá dopravní dostupnost a návaznost
- o možnost napojení na kompletní IS

Ponížující faktory

- o zvýšená hlučnost a prašnost od dopravy
- o současný územní plán je odlišný od stavebního povolení

Kupní smlouva - vyhodnocení

Dle Kupní smlouvy ze dne 8. 6. 2005 (Právní účinky vkladu práva ke dni 29. 6. 2005 ; V- 8295/2005-702) byla kupní cena za nemovitě věci ve výši 30.863.872,- Kč, tj. 3.328 Kč/m². Jedná se o poměrně starou transakci, její porovnání s aktuální situací na trhu je nic neříkající. S ohledem na dnešní ceny se cena jeví jako nízká.

Zdůvodnění a určení obvyklé ceny

Obdobných pozemků je v centru Brna a jeho blízkosti nedostatek, jejich obchodovatelnost a konkurenceschopnost je velmi dobrá. Do budoucna instituce jako jsou ČNB, Ministerstvo financí, banky, poradenské společnosti aj. predikují růst ekonomiky a HDP. Se zlepšující se ekonomikou by měly i pozvolna růst ceny nemovitých věcí.

Odhad obvyklé ceny vychází z vyhodnocení realizovaných cen srovnatelných nemovitých věcí v dané lokalitě. Požadované realizované ceny se řídí v závislosti mj. na poloze, dopravní dostupnosti a občanské vybavenosti, velikosti, tvaru a svažitosti pozemku, stavu pozemku (připravenost k zastavění), možnosti zastavění z hlediska podlažnosti a procentuální zastavěnosti, možnosti napojení na inženýrské sítě a veřejnou komunikaci, příslušenství a ostatních vlivů.

Vzhledem k poměrně dobré obchodovatelnosti se v závěru znaleckého posudku přikláním k výsledkům získaným metodou srovnávací.

Díky umístění v absolutním centru města (jedná se jeden z posledních volných pozemků v centru Brna), poptávce výrazně převyšující nabídku, existenci stavebního povolení na 2 administrativní budovy, veškeré občanské vybavenosti v docházkové vzdálenosti, velmi dobré dopravní dostupnosti a návaznosti, možnosti napojení na kompletní IS (pozitivní faktory), i přes zvýšenou hlučnost a prašnost od dopravy a odlišnému územnímu plánu oproti stavebnímu povolení (negativní faktory), je obchodovatelnost obdobných nemovitých věcí velmi dobrá a s ohledem na cenovou úroveň (160 mil Kč) ve středním časovém horizontu.

Na základě porovnání s realizovanými prodeji, s přihlédnutím k výše uvedenému určuji po zaokrouhlení obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí, v současném stavu, ve výši 160.000.000,- Kč, tj. 17.253 Kč/m² pozemku.

8.5. Vliv závad na obvyklou cenu nemovitých věcí

Znaleckým ústavem nebyly zjištěny žádné závady, které by mohly mít výrazný vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí.

D. Závěrečný výrok

Předmětem ocenění jsou veškeré nemovité věci a jejich příslušenství, které jsou zapsané na LV č. 716, tj.:

- o pozemky parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56 vč. příslušenství; vše v k. ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město.

Výsledná obvyklá cena nemovitých věcí, příslušenství, práv a závad uvedených se určuje na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím srovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů; podle stavu ke dni 7. 8. 2015, částkou ve výši:

160 000 000,- Kč

slovy: Jednošedesátmilionů korun českých

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jako obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být redukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro použití v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného zhotovitele.

V Praze dne 25. 10. 2015

Znalecký ústav ESTIMMO, s. r. o.
se sídlem: Trojská 163/28, 182 00 Praha 8



Na vypracování tohoto znaleckého posudku se podíleli Ing. Dagmar Musilová (roz. Vyhnalíková) a Ing. Jan Rejmon a mohou osobně stvrdit správnost tohoto posudku a mohou podat žádaná vysvětlení před orgánem veřejné moci.

.....
Ing. Dagmar Musilová (roz. Vyhnalíková)

.....
Ing. Jan Rejmon

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav, který byl rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 17. 3. 2015 pod čj. MSP-21/2015-OSD-SZN/9 zapsán do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitých věcí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, určení obvyklého nájemného) a práv k nemovitým věcem (zástav, břemen), oceňování movitých věcí (motorových vozidel).

Znalecký úkon je zapsán do znaleckého deníku pod pořadovým číslem 35/59/2015.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem č. 59 - 2015.



**Znalecký ústav
ESTIMMO s.r.o.**

sídlo: Trojská 163/26, 182 00 Praha 8
IČ: 49968375, DIČ: CZ49968375
DS: gsg4pej

F. Seznam příloh

- ✚ Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 716 ze dne 15. 10. 2015
- ✚ Příloha č. 2: Katastrální mapa – dálkový náhled
- ✚ Příloha č. 3: Mapa oblasti
- ✚ Příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 7. 8. 2015

příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 716

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2015 15:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610003 Město Brno

List vlastnictví: 716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
Vlastnické právo
Cd Centrum,A.S., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno 26234122

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
272/51	6357	ostatní plocha	jiná plocha	
272/56	2917	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plochy a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 08.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2005.
V-8295/2005-702
Pro: Cd Centrum,A.S., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno RČ/IČO: 26234122

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

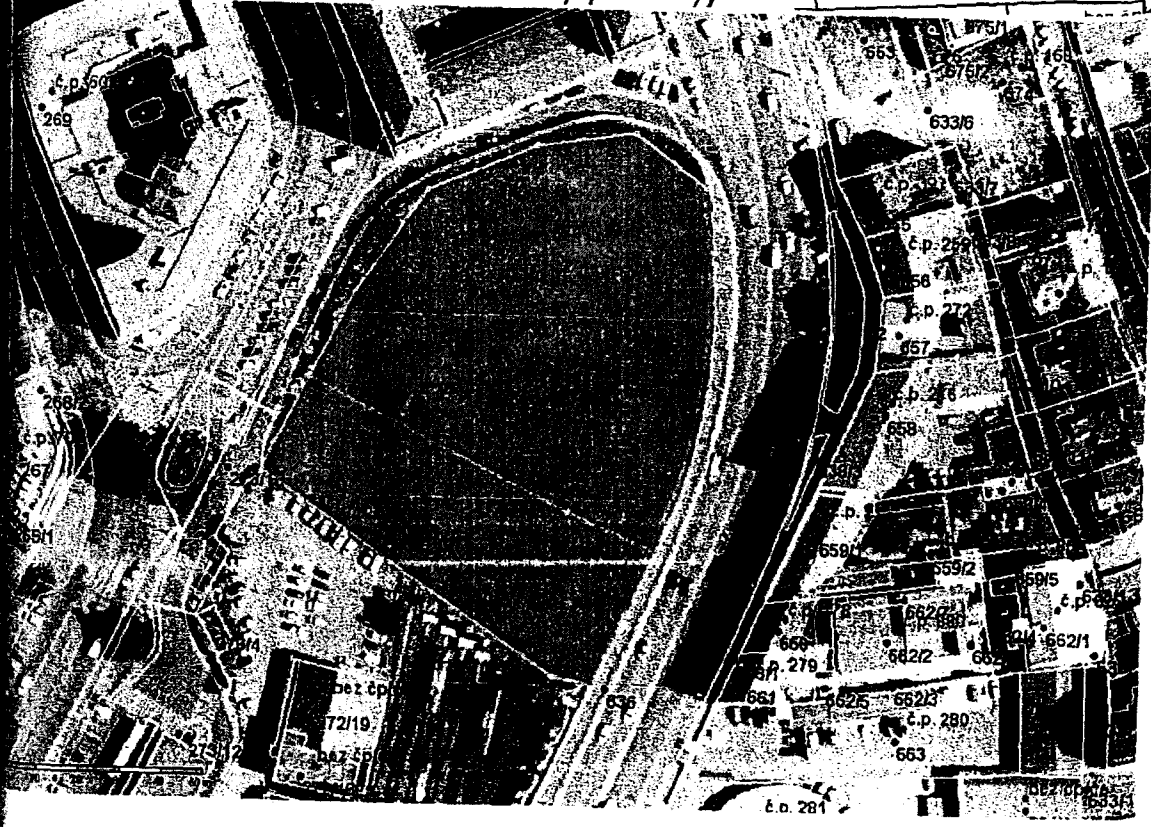
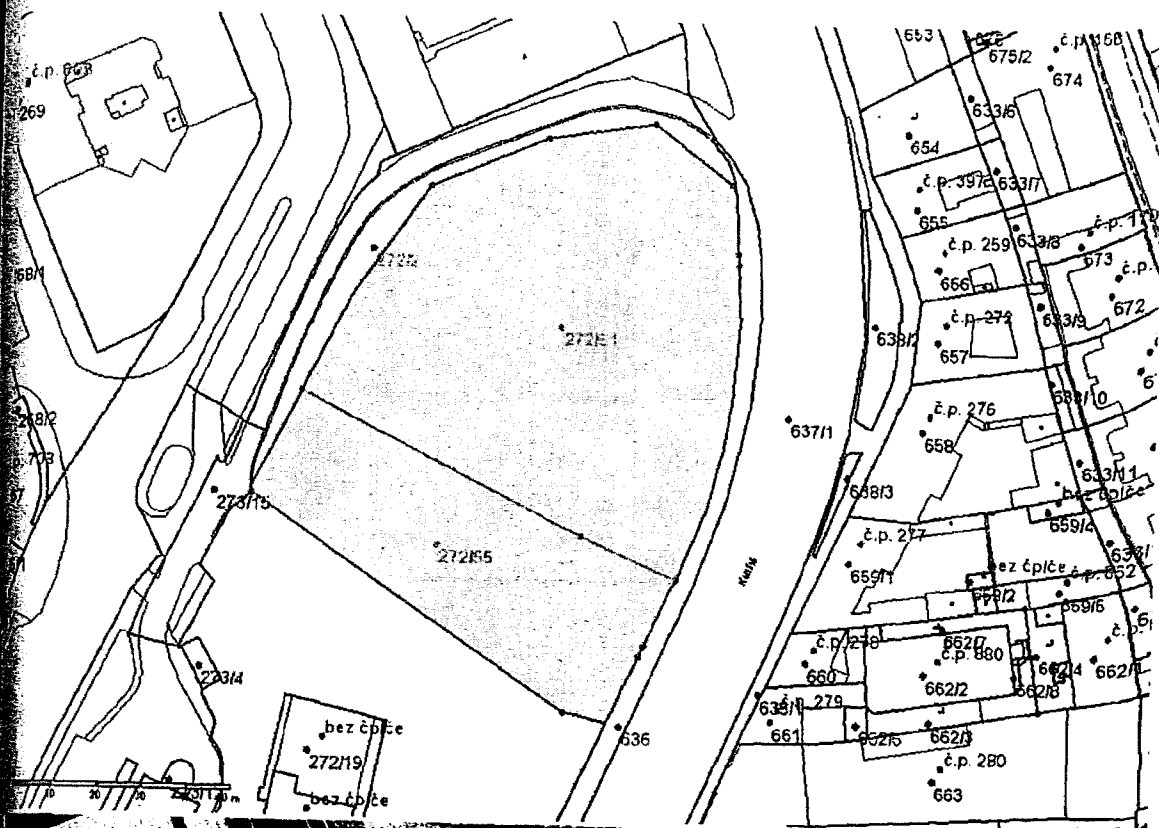
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.10.2015 15:38:19

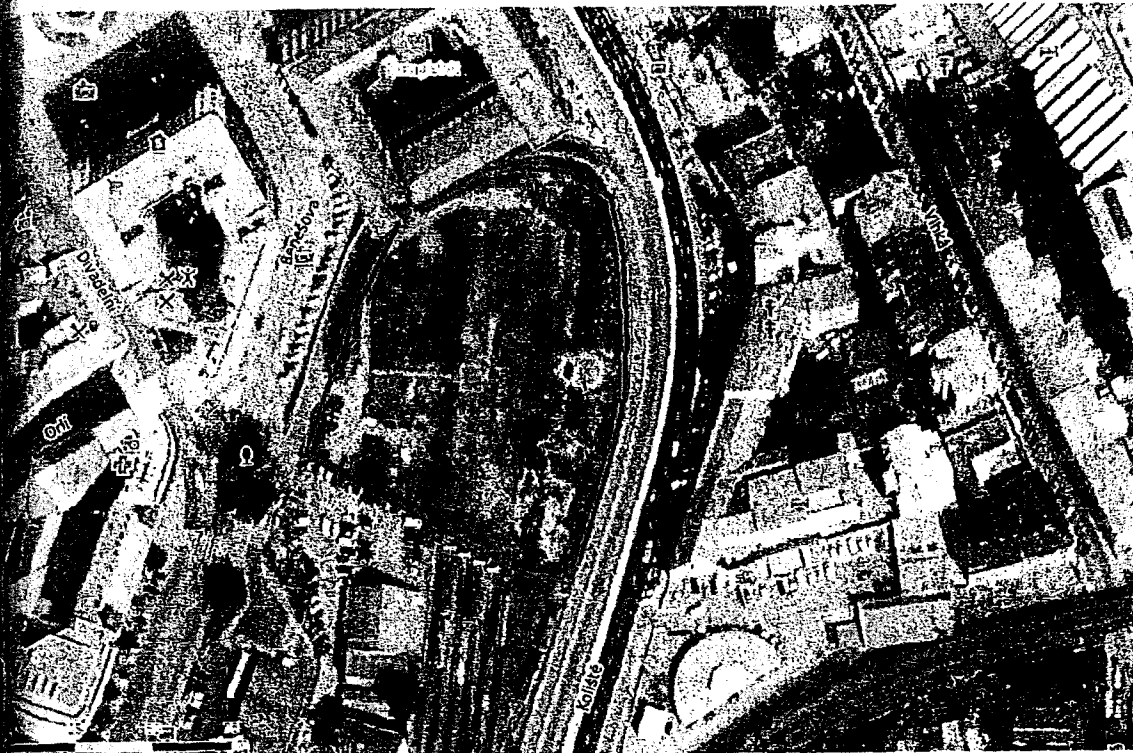
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

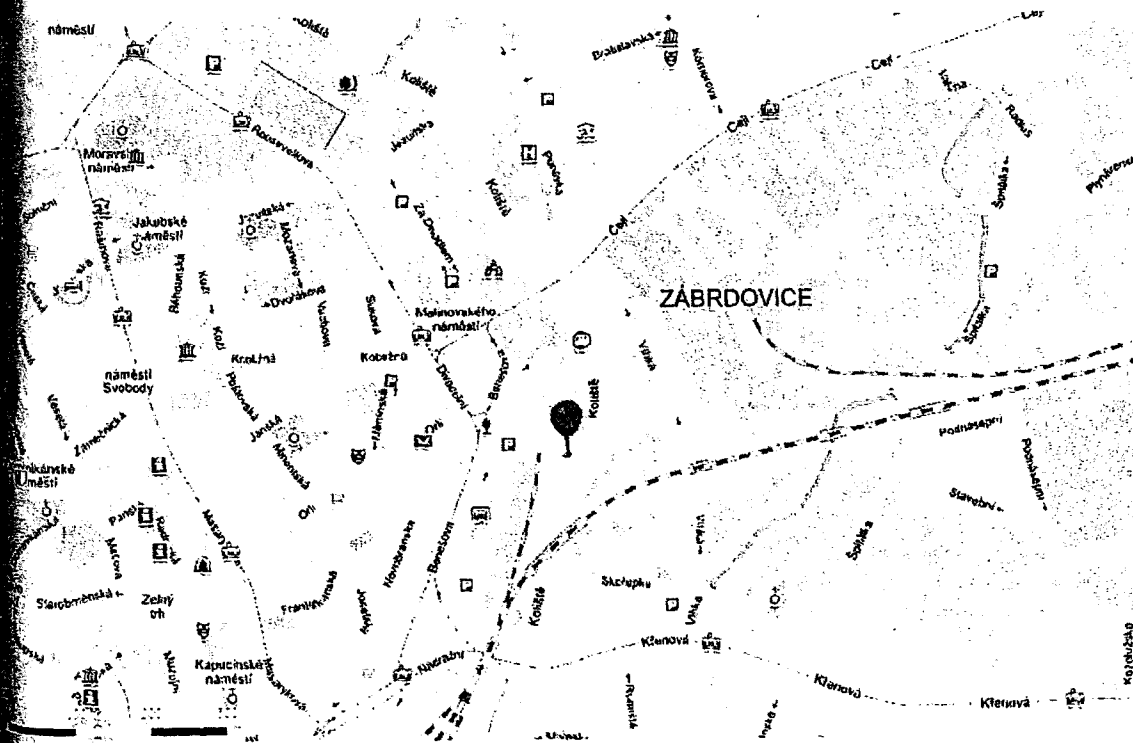
příloha č. 2: Katastrální mapa – dálkový náhled



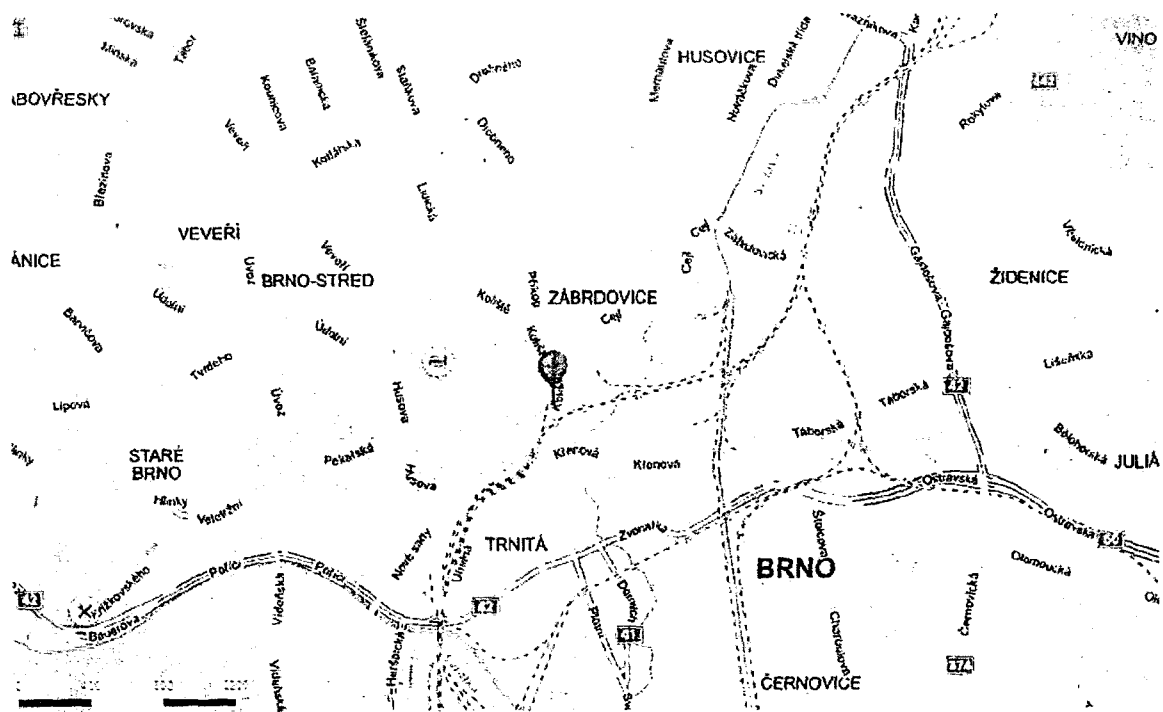
Příloha č. 3: Mapa oblasti



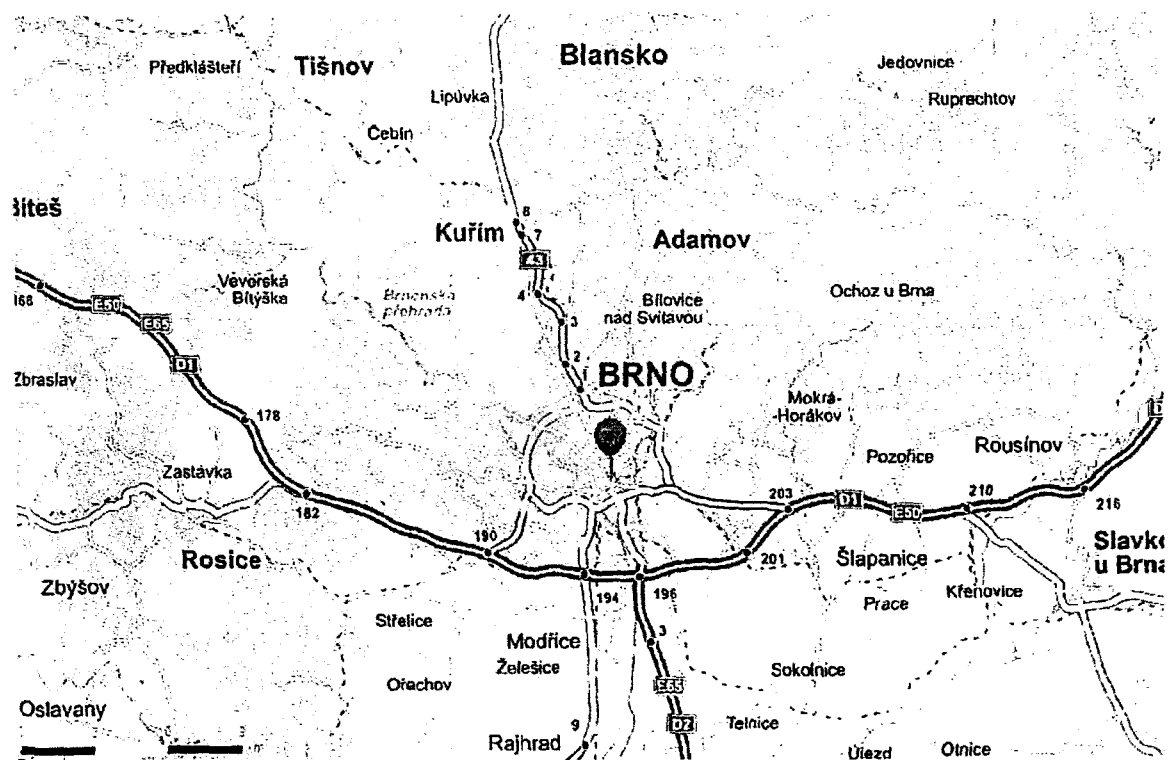
Aerofotomapa pozemků parc. č. 272/51 a 272/56
GPS: 49°11'38.76"N, 16°36'57.57"E



Místění nemovitých věcí v rámci ulice „Koliště“

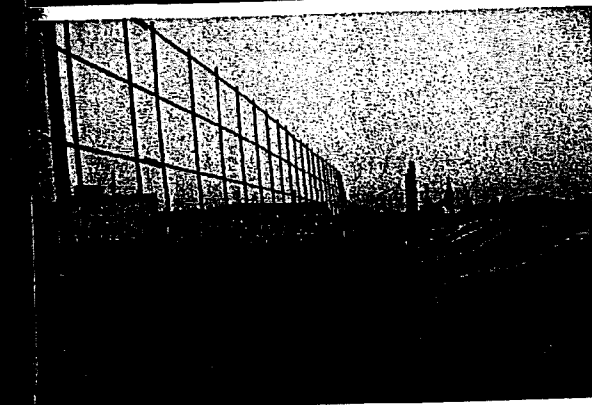
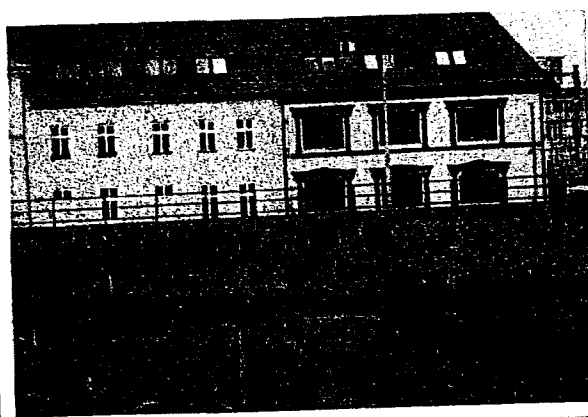
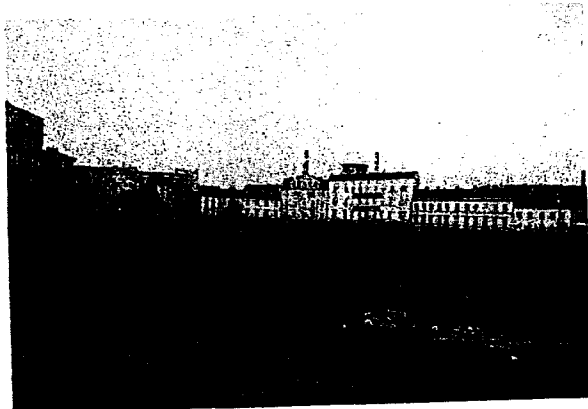


Umístění nemovitých věcí v rámci městské části „Brno – Zabrdovice“



Umístění nemovitých věcí v rámci města Brna a okolí

příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitých věcí





VYSOKÉ UČENÍ FAKULTA
TECHNICKÉ STAVEBNÍ
V BRNĚ

Znalecký posudek

číslo 78/2017

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemků p.č. 272/51 a p.č. 272/53 evidovaných na LV č. 716 pro k.ú. Město Brno, obec Brno, kraj Jihomoravský

Objednatel:

Statutární město Brno
Magistrát města Brna, Majetkový odbor
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

Účel zpracování posudku:

stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí jako podklad pro investiční rozhodování objednatele

Dle zákona č. 36/1967 Sb. v platném znění posudek vypracoval:

Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební
Věže č. 23/95, 602 00 Brno

Znalecký posudek připravil a může jej stvrdit a podat
příp. vysvětlení dle § 22, odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb.
v platném znění:

.....
Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.

Oponoval:

.....
Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA

Proděkan pro znaleckou činnost:

.....
Prof. Ing. Miloslav Novotný, CSc.

Zpracováno v Brně dne 20.6.2017

Posudek byl vyhotoven ve 2 tištěných vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel a také 1 vyhotovení v digitální podobě (pdf). 1 vyhotovení v digitální podobě (pdf) je uloženo v archivu znaleckého ústavu, 1 vyhotovení v digitální podobě je uloženo u osoby, která posudek připravila. Celkem posudek obsahuje 23 stran a 8 stran příloh.

Výtisk číslo: 2

A. SITUACE:

A.1. Zadání posudku:

Předkládaný znalecký posudek je zpracován ve smyslu objednávky č. 9631700051 ze dne 24.2.2017, kdy je objednatelem požadováno vypracování revizního znaleckého posudku o ceně obvyklé nemovitých věcí – pozemku p.č. 272/51 a p.č. 272/56, včetně případných součástí a příslušenství, v k.ú. Město Brno. Objednatelem je dále požadováno provést revizi na znalecké posudky:

- č. 770-08/2016, který vypracoval Ing. Tomáš Janas dne 5.4.2016,
- č. 35/59/2015, který vypracoval Znalecký ústav ESTIMO s.r.o. dne 25.10.2015

Pouze pro upřesnění uvádíme, že se jedná o posudky uvedené pod písm. d) a e) dále uvedených podkladů.

A.2. Podklady pro zpracování posudku:

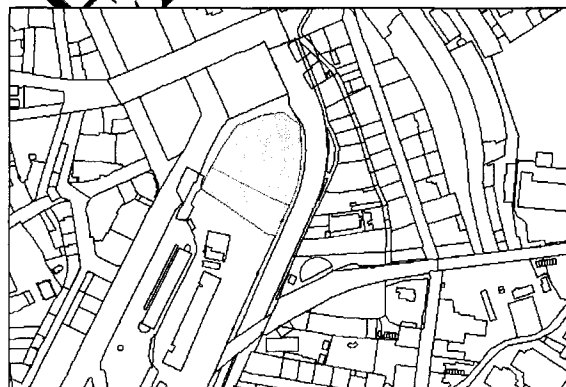
- a) Objednávka č. 9631700051 ze dne 24.2.2017, č.j. MMB/0088773/2017, objednatel: Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno
- b) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 716 pro k.ú. Město Brno, prokazující stav evidovaný k datu 3.4.2017, vyhotoven dalkovým přístupem dne 4.4.2017
- c) Kopie katastrální mapy, mapový list č. Brno 9-D/24 pro k.ú. Město Brno, vyhotoveno dalkovým přístupem ze dne 24.2.2017
- d) Znalecký posudek č. 35/59/2015, zhotovitel: Znalecký ústav ESTIMMO s.r.o., Trojská 163/28, 182 000 Praha 8, ze dne 25.10.2015
- e) Znalecký posudek č. 770-08/2016, vypracoval: Ing. Tomáš Janas, Výzkumní 733/18, 644 00 Brno, ze dne 5.4.2016
- f) Veřejná vyhláška Územní rozhodnutí č. 226 měnící územní rozhodnutí č. 136 vydané dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005, vydal: Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby, ze dne 14.11.2013
- g) Územní rozhodnutí č. 136, č.j. STU/01/0305164/000/005, vydal: ÚMČ města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby, ze dne 18.9.2003
- h) Územní rozhodnutí č. 226 měnící územní rozhodnutí č. 136 vydané 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005, vydal: ÚMČ města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby, č.j. 130039763/ZEDJ/VUR/002, ze dne 14.11.2003
- i) Stavební povolení na akci „PALACE CD – I. Etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. A bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno“, č.j. STU/01/05002270/000/002, vydal: ÚMČ města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby a územního rozvoje, ze dne 26.10.2005
- j) Rozhodnutí o prodloužení stavebního povolení, č.j. 080109469/UHNL/STU/004, vydal: ÚMČ města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby a územního rozvoje, ze dne 31.12.2008
- k) Rozhodnutí o změně stavby před dokončením, č.j. 080109469/UHNL/STU/005, vydal: ÚMČ města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby a územního rozvoje, ze dne 31.12.2008

- l) Oznámení zahájení stavebních prací adresované ÚMČ města Brna, Brno-střed, Odboru výstavby a územního rozvoje, vystavil: CD CENTRUM, a.s., Karolinská 654/2, 186 00 Praha 8, ze dne 2.8.2010
- m) „CDc Rozklad položek výdajů na pořízení DM a pozemků 29.3.2017“, materiál v el. podobě (formát xls.) poskytnutý vlastníkem předmětných pozemků
- n) Místní šetření provedené dne 4.4.2017 zástupcem zpracovatele posudku Ing. Lukášem Dřínovským, Ph.D. Při místním šetření byly pozemky lokalizovány z dostupných mapových podkladů a byla pořízena fotodokumentace, z níž část tvoří přílohu tohoto posudku.
- o) Informace z trhu nemovitostí, z veřejně přístupných realitních serverů apod.
- p) Informace z registru UIR-ADR povodňové databáze Kooperativa pojišťovny, a.s. (adr.koop.cz) a České asociace pojišťoven (www.cap.cz)
- q) Cenová mapa stavebních pozemků Statutárního města Brna č. 19
- r) Informace z územního plánu, regulačního plánu a z cenové mapy města Brna
- s) Internetové zdroje, s využitím zejména: www.cuzk.cz, www.cap.cz, www.mapy.cz, www.sreality.cz, www.brno.cz, a další
- t) Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, vydavatel akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2016
- u) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

B. NÁLEZ :

B.1. Vlastnické a evidenční údaje

Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno			
Kat.území: 610003 Město Brno	List vlastnictví: 716			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
CD CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno				
26234122				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
272/51	6357	ostatní plocha	jiná plocha	
272/56	2917	ostatní plocha	jiná plocha	



B.2. Dokumentace a skutečnost, popis nemovitých věcí:

Předmětné pozemky se nachází centrální části města Brna, v katastrálním území a městské části Brno-střed, a to v lokalitě mezi ulicemi Benešova a Koliště. Jedná se jednoznačně o lukrativní lokalitu z hlediska místa, neboť do samotného centra Brna (nám. Svobody) je vzdálenost cca 600, tj. přibližně 5 minut pěší chůzí, v ulici Benešova jezdí a zastavují tramvaje a autobusy MHD (denní i noční linky), vzdálenost hlavního vlakového nádraží, resp. hlavního přestupního uzlu v rámci MHD, je cca 450 m s docházkovou dobou přibližně 5 min. Pokud jde o ul. Koliště, jedná se o velmi frekventovanou páteřní komunikaci v rámci tzv. Malého brněnského okruhu, přičemž příjezd k pozemkům je odbočkou z Koliště v místě u hlavního nádraží, resp. přes ul. Nádražní a ul. Benešova. Napojení na komunikaci ul. Koliště není v současné době technicky provedeno. Pozemky bezprostředně sousedí s parkovištěm starého autobusového nádraží, odstavnými železničními plochami a půdovou magistrátou města Brna.

Zástavbu v místě lze charakterizovat jako smíšenou, tvořenou převážně vícepodlažními objekty, a to komerčních či bytových, nebo jejich kombinace. Vzhledem k centrální části Brna je nejen v blízkém okolí, ale také v docházkové vzdálenosti množství úřadů/veřejných institucí, kulturních zařízení, obchodů, služeb, restauračních zařízení, ale také památek či turistických cílů. Podrobnější popis města Brna, jakožto druhého největšího města v rámci ČR, se v tomto případě jeví jako bezpředmětná.



Pokud jde o vlastní popis pozemků, tak pozemek p.č. 272/51 je v KN k datu ocenění evidován jako ostatní plocha/jiná plocha o výměře 6357 m². Pozemek p.č. 272/56 je v KN k datu ocenění evidován také jako ostatní plocha/jiná plocha o výměře 2917 m². Celková výměra předmětných pozemků činí 9274 m². Oba pozemky spolu bezprostředně sousedí, geometrický půdorysný tvar je nepravidelný. Pozemky jsou rovinaté díky opěrné zdi, která se táhne podél celé východní hranice. Pozemky nejsou k datu



ocenění zastavěny žádnou budovou, na části ploch se rozkládá původní železniční svršek a zpevněné plochy z dlažebních křemenných kvádrů a žulových kostek. Dále byly zjištěny náletové porosty a travní porost, jakkoliv pěstebně neudržované. Na okraji pozemku u ul. Benešova se nachází billboard. Pozemky jsou z jihovýchodu a severovýchodu opatřeny oplocením proti vniknutí nežádoucích osob.



Jak vyplývá z dostupných podkladů, tak oceňované pozemky se nacházejí v území, které je od středověku součástí předměstské struktury Brna. Od 13. století se kolem města začal vytvářet v podstatě souvislý prstenec předměstí, která spadala pod pravomoc městské jurisdikce. Z uvedeného důvodu je zřejmé, že toto území s ohledem na platnou legislativu, bude dotčeno provedením záchranného archeologického výzkumu.

Pokud jde o povodně/záplavy, tak dle České asociace pojišťoven jsou oceňované pozemky vedena v zóně 1 (zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy).

Přístup a příjezd:

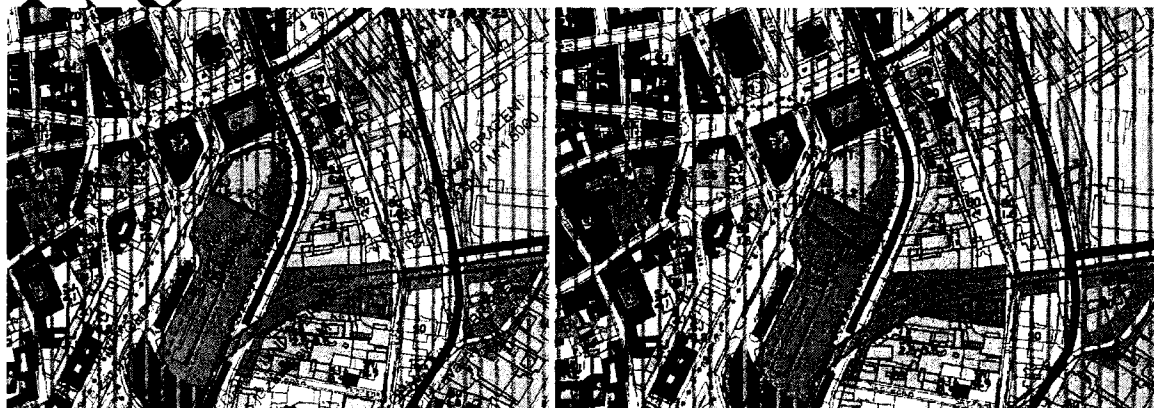
Přístup a příjezd k oceňovaným pozemkům je umožněn z komunikace na ulici Benešova, a to z p.č. 273/15 (ostatní plocha/ostatní komunikace) ve vlastnictví Statutárního města Brna, resp. p.č. 272/2 (ostatní plocha/ostatní komunikace) ve vlastnictví ČR, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro ÚZSVM.



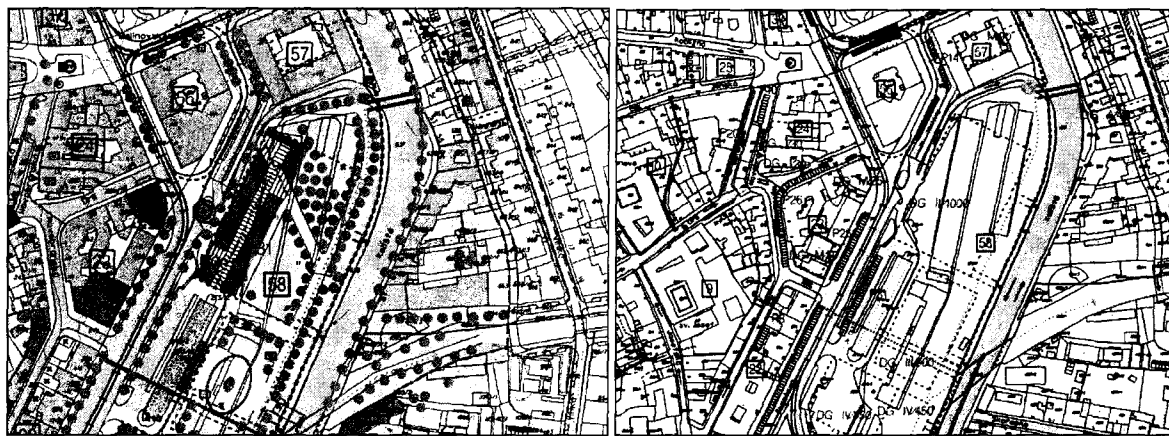
Územní plán:

Pokud jde o územní plán, tak pozemek p.č. 272/51 se nachází z převážné části v ploše stavební, návrhové, funkce: smíšená plocha, funkční typ: jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru (SJ), IPP 1,5 – 2,2 a v části v ploše nestavební – volné, návrhové, funkce: plocha městské zeleně, funkční typ: plocha parků (ZP).

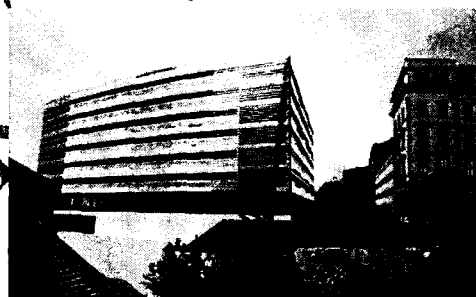
Pozemek p.č. 272/56 se nachází celý v ploše nestavební – volné, návrhové, funkce: plocha městské zeleně, funkční typ: plocha parků (ZP).



S ohledem na skutečnost, že oceňované pozemky leží v ploše Městské památkové rezervace, vztahuje se na jejich využití také Regulační plán MPR, jehož výřez z výkresu urbanistického a dopravního řešení – výhled je uveden dále. V rámci Regulačního plánu Městské památkové rezervace leží oceňované pozemky ve vymezených plochách řízené výstavby s zařazením jako BLOK 58.



Vlastník oceňovaných pozemků má dle sdělení připraven projekt/záměr výstavby administrativní budovy s komerčními prostory s názvem „PALACE CD“, jež je, dle původního návrhu, rozdělen do dvou samostatných objektů, a to stavba AB a stavba C. Parametry objektů „CD PALACE“ jsou následující: 3 podzemní podlaží, 9 nadzemních podlaží, výšková plocha budovy přibližně 33000 m², celková plocha budovy přibližně 63000 m², počet parkovacích míst 517. Jeden z návrhů architektonického výrazu obálky budovy je zřejmý z přiloženého obrázku.



Co se týče stupně/fáze projektu výstavby, tak se stavbou hlavního objektu nebylo započato. Projekt má však platné stavební povolení z roku 2005, přičemž přípravou území je možno stavbu považovat za zahájenou. Pro rozdělení projektu na dva samostatné objekty bylo vydáno nové územní rozhodnutí č. 226 z roku 2013, měnící územní rozhodnutí č. 136 vydané dne 18.09.2003 pod č.j. STU/0/0305104/000/005.

Změna projektu povoleného změnou územního rozhodnutí č. 226 z roku 2013 spočívá:

- v rozdělení objektu na dvě samostatné stavby - stavba 1 (blok AB) a stavba 2 (blok C). Toto rozdělení spočívá v oddělení obou bloků, navržení dvou vjezdů a rozdělení přípojek inženýrských sítí
- ve změně funkce užívání objektu SO 06 (blok C) na čistě administrativní provoz (ve stavebním povolení funkce hotelového ubytování)
- ve změně funkce užívání objektu SO 05 - blok AB na čistě administrativní provoz, přičemž v 1.NP jsou navrženy doprovodné komerční služby, oživující dvoranu mezi objekty (došlo k vypuštění převážné části obchodních jednotek, restauračních provozů a hypermarketu)
- ve změně užívání 1.PP (v úrovni ulice Koliště) - celé podlaží je navrženo pro parkování a technické zázemí, sklady (původně obchody)

- ve změně a zjednodušení napojení objektu z ulice Koliště - byly vypuštěny sjízdné rampy a tunel pod ulicí Koliště pro napojení do 4.PP
- ve vypuštění dvou parkovacích podlaží (4.PP a 5.PP)
- ve vypuštění třípodlažní pasáže, zahrnující obchodní plochy

Omezení vlastnických práv:

Na LV č. 716 pro k.ú. Město Brno jsou v části C zapsána následující omezení vlastnického práva ve formě zástavních práv smluvních a souvisejících zápisů, resp. zákazů zcizení a zatížení:

o Zástavní právo smluvní

ve výši 50.000.000,- Kč a příslušenství, budoucí pohledávky do výše 2.450.000,-Kč vzniklé do 1.6.2022, budoucí pohledávky do výše 50.000.000,- Kč vzniklé do 1.6.2022
UNILEASING a.s., Randova 214, Parcela: 272/51 V-12469/2016-702
Klatovy I, 33901 Klatovy, RC/IČO: 25205552

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.06.2016. Zápis proveden dne 23.06.2016.

V-12469/2016-702

Pořadí k 01.06.2016 14:28

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva - dle čl. X. 1) smlouvy

UNILEASING a.s., Randova 214, Parcela: 272/51 V-12469/2016-702
Klatovy I, 33901 Klatovy, RC/IČO: 25205552

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.06.2016. Zápis proveden dne 23.06.2016.

V-12469/2016-702

Pořadí k 01.06.2016 14:28

o Zástavní právo smluvní

ve výši 40.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 3.920.000,- Kč vzniklé do 13.9.2023, budoucí pohledávky do výše 40.000.000,- Kč vzniklé do 13.9.2023
UNILEASING a.s., Randova 214, Parcela: 272/51 V-21064/2016-702
Klatovy I, 33901 Klatovy, RC/IČO: 25205552 Parcela: 272/56 V-21064/2016-702

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

Pořadí k 14.09.2016 14:17

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-21064/2016-702

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva - dle čl. X. ods. 1. smlouvy

UNILEASING a.s., Randova 214, Parcela: 272/51 V-21064/2016-702
Klatovy I, 33901 Klatovy, RC/IČO: 25205552 Parcela: 272/56 V-21064/2016-702

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

Pořadí k 14.09.2016 14:17

Dle aktuální náhledu do KN je objekt dotčen změnou právního vztahu, řízení V-13858/2017 týkající se zástavního práva pro zástavního věřitele UNILEASING a.s.:

Informace o řízení

Číslo řízení:	V-13858/2017
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město
Datum přijetí:	09.06.2017 10:15
Stav řízení:	Odeslání informace o vyznačení plomby

Řízení se týká nemovitosti v k.u. Město Brno (610003)

Účastníci řízení

Jméno	Typ
UNILEASING a.s.	Navrhovatel
UNILEASING a.s.	Oprávněný
UNILEASING a.s.	Zástavní věřitel
CD CENTRUM a.s.	Navrhovatel
CD CENTRUM a.s.	Povinný
CD CENTRUM a.s.	Zástavce

Provedené operace

Operace	Datum
Založení řízení	09.06.2017
Zapísmobování	09.06.2017
Informace o vyznačení plomby	09.06.2017

Předměty řízení

Typ předmětu řízení
Zástavní právo
Poznámka
Zákaz zřízení nebo zabití

Žádné jiné omezení vlastnických práv ~~nebylo~~ zjištěno. S ohledem na účel zpracování předkládaného znaleckého posudku, nejsou předmětná zástavní práva ve výsledném návrhu tržní hodnoty majetku jakkoliv zohledněna, na majetek je v tomto smyslu pohlíženo jako prostý jakýchkoliv zástavních, ale i případných jiných omezení vlastnického práva.

C. POSUDEK :

C.1. Předpoklady a omezující podmínky:

Předkládané ocenění nemovitého majetku je vypracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo část této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
- 7) Odhadnutá hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.
- 8) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v tomto posudku.
- 9) **Znalecký ústav jednoznačně prohlašuje, že je nezávislý na předmětu tohoto znaleckého posudku, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posouzení a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k objednateli, zpracovatelích předchozích znaleckých posudků či předmětu posouzení (viz §11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů).**

Seznam podkladů a informací využitých pro zpracování znaleckého posudku je uveden výše v části A.2. Podklady pro zpracování posudku. Veškeré skutečnosti a závěry uváděné v tomto posudku jsou tedy založeny na zajištěných podkladech, poskytnutých dokumentech a informacích o předmětném majetku. Zpracovatel předkládaného posudku tak nepřebírá zodpovědnost za případné rozdíly a nedostatky v ocenění (posudku) vzniklé nesprávnými podklady či nepravdivými poskytnutými

údaji. Neověřovali jsme žádným způsobem pravost, pravdivost ani reálnost dokumentů a informací předaných znalci druhými osobami.

Ocenění je provedeno ve smyslu zadání ke dni provedení místního šetření, tj. 4.4.2017.

C.2. Metodika ocenění nemovitých věcí, obvyklá cena / tržní hodnota:

Legislativní definice pojmu „obvyklá cena“ je v zásadě uvedena pouze v §2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. V § 2, odst. 1 uvedeného zákona se uvádí:

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

V rámci předkládaného posudku je ve smyslu zadání a dále uvedenému možné obvyklou cenu chápat jako ekvivalent tržní hodnoty. Tržní hodnotu obecně navrhuje podle všeobecně uznávaných metod, které jsou reálně použitelné v daných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují hodnotu majetku, která je proměnlivá v čase a je také ovlivňována mnoha společenskými faktory, charakterizujícími ekonomickou situaci ve společnosti (koupěschopnost obyvatelstva), finanční a úvěrovou politiku a prosperitu podnikání. Proto objektivní stanovení tržní hodnoty nemovitosti vyžaduje zohlednění všech jejích technických, ekonomických a právních vlastností, jako i vyhodnocení relevantních informací o trhu nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku není žádným předpisem či nařízením v právním řádu České republiky jednoznačně specifikován postup jejího stanovení. Odbornou literaturou je pouze doporučeno užití porovnávacího, výnosového či nákladového přístupu, přičemž finální volba metody je vždy závislá na odborné úvaze zpracovatele ocenění (samozřejmě v závislosti na charakteristikách oceňované nemovitosti nebo souboru nemovitostí).

Podkladem pro sjednání tržní ceny (tj. má-li být tato realizována na trhu) je tímto oceněním odhadnutá tržní hodnota, mnohdy také právě připodobňovaná pojmu obvyklá cena. Tato tržní hodnota, která je vždy odhadem finanční částky, je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC.

Tržní hodnota (definice dle IVSC / TEGoVA) = odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým (ochotným) kupujícím a prodejčtivým (ochotným) prodávajícím v nezávislé transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku.

Cena obvyklá = statisticky vyhodnocená největší četnost skutečně realizovaných cen v daném místě a čase.

Považujeme za důležité také konstatovat, že proces stanovení tržní hodnoty nemovitosti je velmi individuální záležitostí, z tohoto pohledu tak nelze stanovení tržní hodnoty jakkoliv kodifikovat nebo hledat v tomto procesu univerzální a obecně platné algoritmy. Zároveň upozorňujeme, že hodnotu nemovitosti (myšleno v tomto případě tržní hodnotu) nelze „stanovit“ ve smyslu direktivně pojatého výpočtu, ale pouze odborně odhadnout.

Tržní hodnota je podmíněna předpokladem existence fungujícího volného trhu, je poplatná chování širšího počtu jeho účastníků a reaguje pouze na takové cenotvorné faktory a vlivy, které z tohoto prostředí vycházejí. Ocenění vedoucí ke zjištění tržní hodnoty přihlíží k nejpravděpodobnějšímu nejlepšímu a nejvyššímu využití předmětu ocenění a vyžaduje, aby v jeho rámci byl proveden přiměřený a relevantní průzkum trhu aby všechny použité postupy simulovaly pravděpodobné chování a uvažování kvalifikovaných účastníků v příslušném tržním segmentu.

- Odhadnutá částka – nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu. Odhadnutá částka není předem určená nebo skutečná prodejní cena. V rámci odhadu není posuzováno zvýšení nebo snížení ceny způsobené zvláštními faktory nebo okolnostmi.
- Směna – hodnota majetku je odhadnutá částka, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění
- Datum ocenění – vyjadřuje časové omezení platnosti odhadu tržní hodnoty.
- Dobrovolný kupující – nekupuje za každou cenu, kupuje podle situace na současném trhu, kupuje na základě aktuálních tržních očekávání, nezaplatí vyšší cenu, než jakou požaduje trh.
- Dobrovolný prodávající – neprodává za každou cenu, prodává podle situace na současném trhu, prodává za nejlepší možnou dosažitelnou cenu na otevřeném trhu po náležitém marketingu.
- Transakce mezi samostatnými a nezávislými partnery – subjekty nejsou osobami blízkými, mezi sebou nemají zvláštní vztahy, které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo že by cena byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty.
- Náležitý marketing – majetek by měl být uveden na trh nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu. Délka prezentování by měla být dostatečná, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících. Období prezentování předchází datu ocenění.

- Informované a rozumné jednání – kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a o stavu trhu k datu ocenění. Každá strana pro svou pozici ve svém zájmu jedná o nejlepší možnou cenu. Není nezbytně nerozumné, když prodávající (resp. kupující) prodá (resp. koupí) majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena.
- Bez nátlaku – každá strana je motivována k uskutečnění transakce, přičemž do uskutečnění transakce není žádná ze stran nucena jakýmkoliv způsobem.

Pro určení, resp. odhadnutí tržní hodnoty (jako ekvivalentu obvyklé ceny) nemovitosti se zpravidla používají dále uvedené dílčí metody ocenění a analýzou jejich výsledků je pak obvykle určen návrh výsledné hodnoty nemovitosti, přičemž se použijí ty metody, které mají pro daný případ vypovídací schopnost a pro které je k dispozici dostatek objektivních vstupních údajů a informací:

- Stanovení věcné hodnoty (u staveb) – reprodukční cena staveb snížená o přiměřené opotřebení, představuje odhad na základě nákladového způsobu ocenění
- Výnosová hodnota – vychází z předpokládaného výnosu daných nemovitých věcí při uplatnění stávajících kritérií pronájmu
- Porovnávací metoda – stanovení hodnoty na základě informací z trhu nemovitostí, tedy porovnání s realizovanými prodejmi obdobných nemovitostí v podobných lokalitách, případně srovnání s vhodnými reprezentanty nabízenými na realitním trhu
- Shrnutí a odborné stanovení obvyklé ceny (resp. návrhu tržní hodnoty) nemovitosti

Každá z výše uvedených metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot. Z výpočtových metod se obecně často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Pro určení odhadnutí tržní hodnoty oceňovaného nemovitého majetku (pozemků) se tak vznech k výše uvedenému nabízí v podstatě pouze jediný možný přístup k ocenění a to ocenění porovnávací metodou, která má u tohoto druhu nemovité věci nejvyšší vypovídací schopnost vzhledem k obvyklé ceně postavené na tržních principech. V neposlední řadě je zapotřebí mít na paměti, že se výsledné stanovené hodnoty nemovité věci neobejde bez odborného odhadu toho kterého zpracovatele, s příslušným komentářem/analýzou tržních aspektů s vlivem na hodnotu majetku. Použití jakýchkoliv jiných přímých metod ocenění není dle našeho názoru v tomto případě možné a relevantní. Nezbytně je však zapotřebí následně provést analýzu a komentář/diskusi k odhadu hodnoty nemovité věci.

C.3. Výnosová hodnota nemovitých věcí

Je zřejmé, že se nejedná v současné době o komerčně užívané pozemky (jako například stavebniny, autobazar, parkoviště apod.), tudíž vzhledem k charakteru

pozemků není dle našeho názoru vhodné, s dostatečnou vypovídací schopností ve vztahu k tržní hodnotě pozemků, výnosovou hodnotu vůbec aplikovat.

Pozemky evidované na LV č. 716 pro k.ú. Město Brno, obec Brno - celkem:

Výnosová hodnota	nestanovena
-------------------------	--------------------

C.4. Porovnávací hodnota nemovitých věcí a tržní aspekty s vlivem na hodnotu pozemků

Pro odhad obvyklé ceny se u takového druhu majetku (pozemků obecně) obvykle používá metoda porovnávací, která nejlépe odráží situaci na trhu s obdobnými nemovitostmi. Tato metoda pro ocenění je založena na porovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly realizovány na trhu, případně na porovnání s vhodnými reprezentanty nabízenými na trhu, přičemž ze získaných informací je možno po případných korekcích vyhodnotit hodnotu nemovitého majetku. Výhodou porovnávací metody bývá zpravidla zohlednění jednotlivých charakteristik majetku (způsob využití, druh plochy, územní plán, konfigurace, tvar apod.). Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty byla provedena analýza trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací.

Pokud jde obecně o použití nabídek RK pro porovnání, je při zohlednění těchto informací nanejvýše vhodné uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny.

S ohledem na vypovídací schopnost reálné tržní hodnotě nebude v tomto případě provedeno ocenění předmětných pozemků dle příslušného cenového předpisu, tedy aktuálně platné vyhlášky MF ČR. Je dobré mít na paměti, že výsledek takového ocenění většinou slouží jako základ pro výpočet daní, stanovení poplatků, pro další úřední potřebu apod., má podobu přesného čísla zaokrouhleného na desetikoruny a jeho přesný název je *cena zjištěná* dle toho kterého cenového předpisu. Proces zjišťování ceny je dle těchto vyhlášek založen na pevně stanovených výpočtových algoritmech, přičemž metodika ocenění i vstupní data jsou převážně předpisem diktována a postup výpočtu je jednoznačně určen. V tomto smyslu pouze doplňujeme, že dle cenové mapy stavebních pozemků města Brna se pozemky nacházejí v oblasti s nepřirazenou jednotkovou cenou.

Oproti tomu tržní oceňování nemovitých věcí není v ČR právně regulováno. Jak bylo uvedeno také výše, tak podstatou procesu je *odborný odhad*, spočívající v hledání záchytných bodů a v postupném vymezení a zužování pásma, v němž hledaná hodnota pravděpodobně leží, a to pomocí vhodně zvolených dílčích metod v rámci tří základních přístupů (nákladového, výnosového a porovnávacího). Zdrojem dat pro tyto metody je analýza trhu v příslušném segmentu a výsledky představují indicie, na jejichž základě je následně vyřknut závěrečný verdikt, který má v každém případě *formu odborného názoru a podle okolností může mít jak bodovou, tak i intervalovou podobu*. Při tržním oceňování se obvykle postupuje v souladu s Mezinárodními či Evropskými standardy, které se používají ve většině civilizovaného světa. Je však třeba podotknout, že ani ony si nedělají ambice být součástí legislativy

nějakého státu, neboť oceňování chápou jako nezávislou profesi, v níž oceňovací proces se podřizuje mínění účastníků trhu, nikoliv přáním státních institucí. Pro Mezinárodní i Evropské oceňovací standardy je charakteristické, že *nejsou založeny na pevných algoritmech a neobsahují pevné konstanty*, kterých by se musel hodnotitel „slepě“ držet. Mají spíše rámcový charakter, avšak velmi pečlivě definují, jakým podmínkám musí výsledek vyhovovat, a pro každý ze tří přístupů doporučují a vysvětlují principy celé řady osvědčených metod, přičemž předpokládají, že hodnotitel je skutečným odborníkem v oboru, sleduje trh s nemovitostmi a je tudíž schopen podle konkrétních okolností případu tyto metody vybrat a aplikovat. Tržní oceňování nejde cestou jediného „zaručeného“ výpočtu, je zaměřeno na argumentaci, při níž výpočty slouží spíše k podpoře formou testování správnosti odhadu.

Porovnávací hodnota je stanovena na základě dále uvedených informací o již obchodovaných nemovitých věcech, nejedná se tak o nabídky realitních kanceláří.

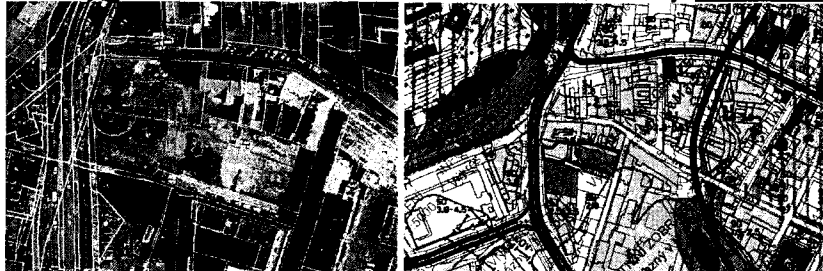
č. 1.

Prodej pozemků 1133/1, p.č. 1133/2 a p.č. 1133/3 / ostatní plocha, jiná plocha / o celkové výměře 1564 m², k.ú. Trnitá, ul. Mlýnská. Pozemky nejsou ničím zastavěny, jsou přístupné přímo z ul. Mlýnská. ÚP – stavební návrhová, smíšená plocha, jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru (SJ, IPP 2,50 – 3,5).
Prodejní v říjnu 2016 částku 21.550.100,- Kč, tj. 13.779,- Kč/m² plochy pozemků.



č. 2.

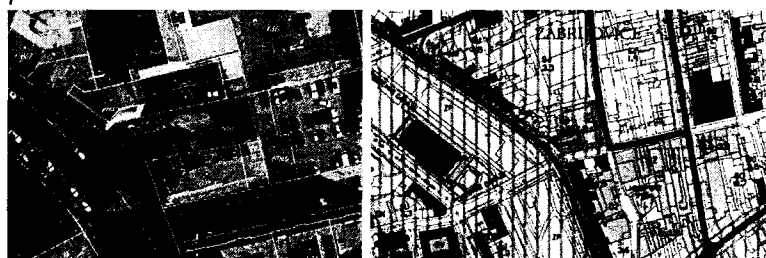
Prodej pozemků p.č. 1148 (zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště) a p.č. 1060/1 (ostatní plocha/zeleň) v k.ú. Trnitá, obec Brno. Jedná se o soubor dvou pozemků na rohu ulic Dorných a Mlýnská. Rovinatý charakter pozemků, bez staveb, oploceno, zcela nepravidelný půdorysný tvar. Pozemky jsou dle územního plánu města Brna vedeny z přibližně 2/3 v návrhové ploše jádrové, tj. smíšené ploše centrálního charakteru s IPP 2,5 – 3,5 a z přibližně 1/3 v ploše nestavební volné, ostatní městská zeleň. Celková plocha pozemků je 5358 m².
Prodejní v červnu 2016 částku 52.030.000,- Kč, tj. 9.711,- Kč/m² plochy pozemků.



č. 3.

Prodej pozemku p.č. 610 evidovaného v KN jako ostatní plocha/manipulační plocha na LV č. 2748 v k.ú. Zábrdovice. Pozemek není ničím zastavěn, je přístupný přímo z ul. Koliště, tvoří proluku v řadové zástavbě. Dle ÚP se pozemek nachází v ploše stavební návrhové, jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru (SJ, IPP 3 - 4). Výměra pozemku činí 585 m².

Prodejní cena činila v září 2014 částku 7.555.555,- Kč, tj. 12.915,- Kč/m² plochy pozemku.



č. 4.

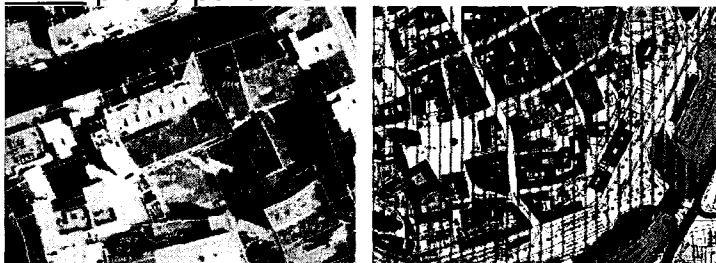
Prodej pozemku v k.ú. Staré Brno, na ul. Pekařská. Pozemek je mírně svažitého charakteru, přístupný přímo z ulice Anenská na pozemku p.č. 1099. Pozemek je nepravidelného tvaru a sahá od ulice Anenská až po ulici Pekařská, od které je však ještě oddělen. V místě je možné napojení na veřejné rozvody elektřiny, kanalizace a vody. Pozemek se dle podrobnější územně plánovací dokumentace nachází v území s režimem řízené výstavby vymezené závazně uvnitř plochy směrné.

Pozemek byl obchodován v červnu 2015 za částku 15.000.000,- Kč, tj. 20.576,- Kč/m² plochy pozemku.



č. 5.

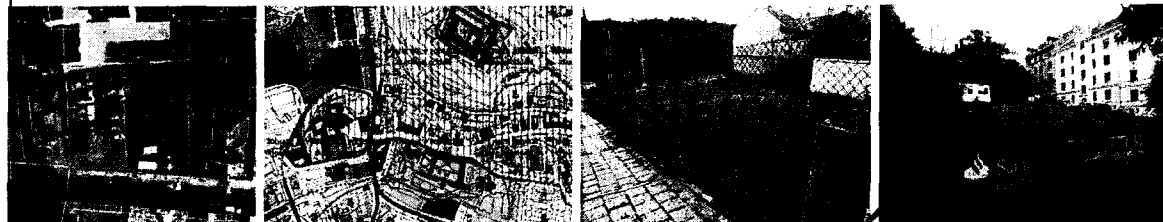
Prodej pozemku 207/2, 207/3, 209/9, 209/10, 209/3, 209/4 / zastavěná plocha a nádvůž a ostatní plocha/ 409 m², k.ú. Město Brno, ul. Orlí. Převážně zastavěno objektem ordinací č.p. 488 přístupných z ul. Orlí chodbou (pasáží) nebo z vnitrobloku, který je přístupný z ulice Františkánská přes Římské náměstí. ÚP – stavební, stabilizovaná, plocha všeobecného bydlení. Prodej v září 2014 za cenu 17.753,- Kč/m² plochy pozemku.



č. 6.

Prodej pozemků p.č. 19, p.č. 20 a p.č. 38, včetně příslušenství, v k.ú. Staré Brno, obec Brno. Jedná se o soubor pozemků na rohu ulic Sladová a Úvoz, v KN evidovány jako zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště. Svažité charakter pozemků, bez staveb, oploceno, proluka. Pozemky jsou dle územního plánu města Brna vedeny v návrhové ploše pro „uspořádání dopravy“, konkrétně sběrné komunikace se 2 nebo 3 jízdními pruhy. Celková plocha pozemků je 962 m².

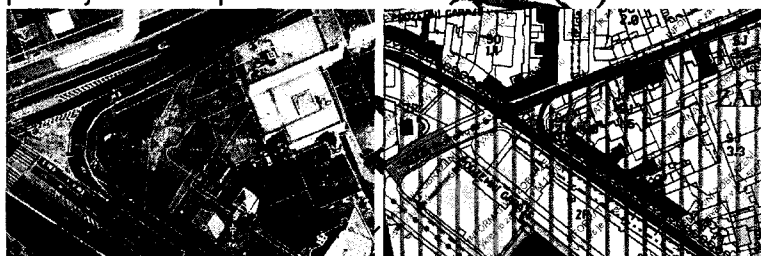
Prodejní cena činila v březnu 2016 částku 10.000.000,- Kč, tj. 10.395,- Kč/m² plochy pozemku.



č. 7.

Prodej souboru 7 pozemků o celkové ploše 1366 m² evidovaných na LV č. 3083 v k.ú. Zábřovice. Pozemky se nachází na rohu ulic Koliště a Milady Horákové, jsou rovinaté, ničím nezastavěné, volně přístupné, zcela nepravidelného půdorysného tvaru. Dle ÚP se pozemky nachází v ploše stavební návrhové, smíšená plocha, jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru (SJ, IPP 2 – 4,00).

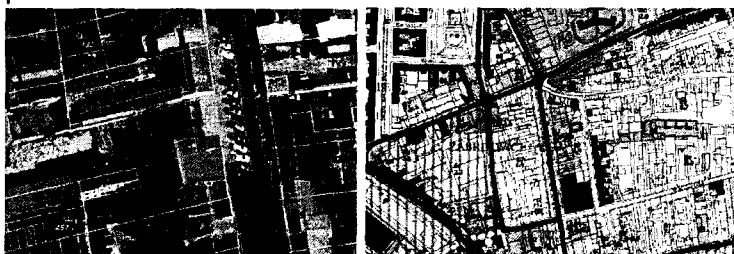
Prodejní cena činila v květnu 2016 částku 36.223.226,- Kč, tj. 26.518,- Kč/m² plochy pozemků, avšak včetně platného a účinného územního rozhodnutí a stavebního povolení na výstavbu obchodní a administrativní budovy o odhadované pronajimatelné ploše 10000 m².



č. 8.

Prodej pozemku p.č. 434 evidovaného v KN jako zastavěná plocha a nádvoří na LV č. 709 v k.ú. Zábřovice. Součástí pozemku je nepodsklepená jednopodlažní stavba objektu bydlení ve zhoršeném technickém stavu. Pozemek je přístupný přímo z ul. Stará. Dle ÚP se pozemek nachází v ploše stavební stabilizované, plocha všeobecného bydlení (BO, IPP 1,9). Výměra pozemku činí 357 m².

Prodejní cena činila v 03/2017 částku 9.000.000,- Kč, tj. 25.210,- Kč/m² plochy pozemku.



Komentář k odvození hodnoty pozemků:

Pokud bychom provedli čistý aritmetický průměr všech výše uvedených hodnot/cen, činila by tato částka 17.058,- Kč/m² a pokud by nebylo uvažováno s posledními dvěma nemovitostmi, v rámci kterých se obchoduje stavební povolení (některé smlouvy o sdružených dodávkách energií a další) v případě nem. č. 7, resp. původní přízemní objekt v případě nem. č. 8, činila by průměrná cena 14.617,- Kč/m². Takovýto přepočít je však bez dalšího uvedeného, resp. provedené analýzy poněkud zavádějící, neboť například u všech srovnávacích nemovitostí se jedná o celkové menší výměry pozemků, některé jsou vzdáleny dále od centra Brna apod.

Rozptyl u použitých srovnávacích nemovitostí se tak může jevit jako poměrně široký a činí od 9.711,- Kč/m² (srov. nem. 2) do 26.218,- Kč/m² (srov. nem. 7). Záměrně je však uvedeno toliko vstupních informací, aby bylo poukázáno na možné rozpětí, kde se hodnota nejpravděpodobněji pohybuje.

Obecně vliv na hodnotu pozemků má samozřejmě několik aspektů, jako je vyjma lukrativnosti lokality, využití pozemku, resp. možnosti případné zástavby v souladu s územním plánem, přístupovým možnostem, dostupnosti inženýrských sítí, také celková velikost pozemků, kdy bývá v praxi v některých případech měřitelné, že se vrůstající výměrou pozemků jednotková cena klesá (resp. může klesat), nebo například to, zda je obchodován podíl na pozemku, či pozemek jako celek, a to zejména s ohledem na vliv rozhodování, právní zatížení nemovité věci apod. V mnoha případech, z hlediska strategie, se však tento vliv jeví jako neopodstatněný.

Na základě všech výše uvedených vstupních a dostupných informací, několika důležitých a také níže v posudku uvedených tržních aspektů, spatřujeme cenu pozemků, které jsou z převážné části dle ÚP vedeny v ploše „smíšené jádrové s IPP 1,5 – 2,2 a dále z části v ploše „městské parkové zeleně“, včetně zohlednění současného stavu, ale především předpokladu budoucí výstavby na předmětných pozemcích, to vše v souladu s vydaným příslušným stavebním povolením, v jednotné částce 15.000,- Kč/m². Tato hodnota se jeví v případě obchodování volných pozemků jako dosažitelná, obzvláště měl-li by být na pozemcích realizován projekt výstavby obchodně administrativního objektu „CD PALACE“, nebo takovému projektu obdobný.

Výpočet/odvození porovnávací hodnoty ve smyslu výše vymezených úvah a tržních aspektů:

p.č.	druh pozemku dle KN	plocha (m ²)	jednotková cena (Kč/m ²)	porovnávací hodnota (Kč)
272/51	ostatní plocha/jiná plocha	6 357	15 000	95 355 000
272/56	ostatní plocha/jiná plocha	2 917	15 000	43 755 000
CELKEM				139 110 000

Pozemky evidované na LV č. 716 pro k.ú. Město Brno, obec Brno - celkem:

Porovnávací hodnota	139.110.000,- Kč
----------------------------	-------------------------

C.5. Závěrečná analýza / diskuse tržní hodnoty pozemků evidovaných na LV č. 716 pro k.ú. Město Brno:

Považujeme zde za důležité zmínit, že proces stanovení, resp. odhadnutí tržní hodnoty nemovitosti je individuální záležitostí a je ovlivněn také do jisté míry subjektivním pohledem toho kterého zpracovatele daného ocenění. Zároveň upozorňujeme, že tržní hodnotu oceňovaných pozemků nelze „stanovit“ ve smyslu direktivně pojatého výpočtu, ale pouze odborně odhadnout.

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a po posouzení cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovité věci, je návrh tržní hodnoty oceňovaného majetku stanoven s využitím výsledku metody porovnávací, neboť tato má jednoznačně v tomto případě největší vypovídací schopnost. Jinou dílčí oceňovací metody de facto nelze aplikovat. Jednotlivé silné a slabé stránky oceňovaného majetku jsou uvedeny v rámci tržních aspektů níže.

Skutečnosti a hlavní tržní aspekty ovlivňující obchodovatelnost (tržní hodnotu) pozemků:

- Pozemek p.č. 272/51 se nachází z převážné části v ploše stavební, návrhové, funkce: smíšená plocha, funkční typ: jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru (SJ), IPP 1,5 – 2,2 a v části v ploše nestavební – volné, návrhové, funkce: plocha městské zeleně, funkční typ: plocha parků (ZP). Pozemek p.č. 272/56 se nachází celý v ploše nestavební – volné, návrhové, funkce: plocha městské zeleně, funkční typ: plocha parků (ZP).
- Na pozemky, resp. plánovanou stavbu „PALACE CD“ bylo vydáno platné stavební povolení z roku 2005, přičemž opravou území je možno stavbu považovat za zahájenou. V tomto smyslu jednoznačně upozorňujeme na skutečnost, že předkládaný posudek je zpracován pro předpoklad i nadále možnosti výstavby obchodně administrativního objektu na předmětných pozemcích, tj. není uvažováno s variantou, kdy by případně již vydaná rozhodnutí legalizující výstavbu nebyla využita nebo pozbyla platnosti.
- Pozemky jsou situovány v centrální části Brna, v blízkosti MHD (včetně přestupního uzlu u vlakového nádraží), tzv. starého autobusového nádraží a hlavního vlakového nádraží
- Celková velikost pozemků činí 9274 m².
- Pozemky nejsou ničím zastavěny, jsou v podstatě bez příslušenství, pouze se na malé části nachází část původního železničního svršku a zpevněné plochy z dlažebních křemenných kvádrů a žulových kostek, a také náletové porosty.
- Nejbližší zástavba je tvořena převážně vícepodlažními objekty, a to komerčních či bytových, nebo jejich kombinace.
- Přístup a příjezd lze hodnotit jako problematický, pozemky jsou oploceny.
- Konfigurace pozemků je rovinatá, tvarově se jedná o různorodé pozemky.
- Riziko povodní/záplav- pozemky jsou vedeny v zóně 1 (zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy).

- Z hlediska technické infrastruktury je v místě dostupnost veškerých inženýrských sítí.
- Jak vyplývá z dostupných podkladů, tak oceňované pozemky se nacházejí v území, které je od středověku součástí předměstské struktury Brna. Od 13. století se kolem města začal vytvářet v podstatě souvislý prstenec předměstí, která spadala pod pravomoc městské jurisdikce. Z uvedeného důvodu je zřejmé, že toto území s ohledem na platnou legislativu, bude dotčeno provedením záchranného archeologického výzkumu.

Obvyklou cenu (jako ekvivalentu tržní hodnoty) pozemků p.č. 272/51 a p.č. 272/56 evidovaných na LV č. 716 pro k.ú. Město Brno, pakliže ji máme stanovit jedním číslem, tak na základě výše uvedeného (porovnávací hodnota následnou analýzou tržních aspektů) odhadujeme ve výši:

Tržní hodnota pozemků evidovaných na LV č. 716, k.ú. Město Brno, obec Brno	139.000.000,- Kč
---	-------------------------

Slovy: stotřicetdevětmilionů korun českých

C.6. Vyjádření k předchozím znaleckým posudkům:

Ve smyslu zadání je v rámci této kapitoly uvedeno vyjádření k následujícím znaleckým posudkům, které byly vypracovány v téže věci.

Znalecký posudek č. 770-00/2016, vypracoval: Ing. Tomáš Janas, Výzkumní 733/18, 644 00 Brno, ze dne 5.4.2016

Objednatelem posudku bylo Statutární město Brno, tedy stejně jako v případě předkládaného znaleckého posudku, přičemž účelem posudku bylo „určení obvyklé ceny pro majetkovou dispozici“.

K popisné a dokumentační části posudku uvedené na prvních 11 stranách posudku nemáme jakýchkoliv připomínek, neboť tato je provedena přehledně, výstižně a skutkově a obsahuje dle našeho názoru veškeré potřebné informace o hodnocení majetku i různých souvztažností.

V posudkové části je pak nejprve provedeno definování znaleckého úkolu, pojmu obvyklá cena nemovitosti a uvedení metodiky ocenění. Dále jsou v této části v kapitole 2.3.3 vymezeny variantní řešení, kdy dle požadavků objednatele posudku (Statutární město Brno) je v posudku provedeno ocenění obvyklou cenou pro variantu I. (tj. při využití vydaného územního a stavebního povolení) a pro variantu II. (tj. pro případ, kdy vadná rozhodnutí nejsou využita či pozbydou platnosti). Zde je nutno podotknout, že v předkládaném znaleckém posudku FAST VUT v Brně nebyl takový požadavek vznesen, tj. ocenění je provedeno ve variantě stávajícího stavu jak pozemku, tak vydaného územního rozhodnutí a stavebního povolení, ale také již se zohledněním zahájených prací v podobě zatímní sanace území. Následující vyjádření k výsledné ceně je tak provedeno již pouze pro variantu I., jak je označena znalcem Ing. Janasem.

Výsledná obvyklá cena předmětných pozemků byla stanovena ve výši 113.000.000,- Kč, přičemž jako dílčí oceňovací metoda byla použita, obdobně jako v případě předkládaného znaleckého posudku, metoda porovnávací. Tato byla odvozena na základě srovnání 10 reprezentantů (pozn.: v tabulce na str. 18 posudku, v rámci kap. 2.4.3. je uvedeno 11 nemovitostí, nicméně jak vyplývá z dalších částí posudku, jedná se pouze o chybu, kdy ve skutečnosti nemovitost v tabulce uvedená pod č. 9 není pro porovnání použita a není ani v kap. 2.4.2.3. popsána), které byly v minulosti obchodovány, nejedná se tak, stejně jako v případě předkládaného znaleckého posudku o nabídky realitních kanceláří. Vlastní porovnání bylo provedeno s využitím tzv. vícekritériální analýzy, kdy bylo stanoveno 6 korekčních koeficientů. Rozptyl jednotkových cen srovnávacích nemovitostí po celkové korekci činí od 7.125,- Kč/m² do 17.360,- Kč/m², když jako nemovitosti použité pro srovnání byly použity i takové, které se nachází dále od centra Brna (Veveří) a takové, které byly realizovány/obchodovány v letech 2007 až 2016. Považujeme také za vhodné uvést, že rozptyl výsledného cenového koeficientu zahrnujícího všech šest koeficientů dílčích, činí od 0,50 (v případě srov. nem. 8) až po 1,34 (v případě srov. nem. 5). V tomto smyslu také doplňujeme, že v rámci úpravných koeficientů není výslovně provedena korekce ceny s ohledem na časový posun od data realizace některých srovnávacích nemovitostí vůči datu ocenění, kdy rozdíl v případě například srov. nem. 5 (pozemek obchodován v roce 2007) a datem ocenění (r. 2016) činí 9 let.

Výsledná jednotková cena, která byla do výpočtu resp. stanovení obvyklé ceny použita pro celkovou plochu všech pozemků, byla stanovena jako průměry všech deseti nemovitostí použitých pro srovnání, konkrétně tedy ve výši 12.182,- Kč/m².

Závěrem je tak možno konstatovat, že se totožujeme s předchozím posudkem znalce Ing. Tomáše Janase co do popisné části posudku a uvedení několika tržních aspektů s vlivem na hodnotu pozemku, přičemž rozdíl obou posudků ve výsledné hodnotě pozemků je dán jednoznačně rozdílnými nemovitostmi použitými pro srovnání a jejich vyhodnocením ve vztahu k pozemkům oceňovaným, které je ovlivněno subjektivním vyhodnocením jednotlivých rozdílů/tržních aspektů toho kterého zpracovatele, které nelze při ocenění postaveném na tržních principech, jak bylo uvedeno také výše v teoretické pasáži předkládaného posudku, nikdy zcela vyloučit. Celkový rozdíl ve výsledných cenách obou posudků činí 18,70%.

Znalecký posudek č. 35/59/2015, vypracoval: Znalecký ústav ESTIMMO s.r.o.,
Trojská 169/28, 182 00 Praha 8, ze dne 25.10.2015

Objednatelem posudku byla společnost CD CENTRUM, a.s., tedy současný vlastník oceňovaných pozemků, přičemž účelem posudku bylo „určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby jedná o prodeji, případně směně pozemků“.

K popisné, dokumentační části posudku uvedené na prvních 18 stranách posudku nemáme také připomínek, neboť i v tomto případě příslušná část dle našeho názoru obsahuje potřebné informace o hodnoceném majetku i různých souvztažnostech.

V posudkové části je pak nejprve uvedeno, že srovnání je provedeno pomocí indexové porovnávací metody, tedy obdobně jako v předchozím případě multikritériální metodou, a zároveň jsou definována srovnávací kritéria (jednotlivé

koeficienty K1 až K13), kdy pro porovnání byly použity realizované ceny, tedy také nikoliv nabídky realitních kanceláří.

Výsledná obvyklá cena předmětných pozemků byla stanovena ve výši 160.000.000,- Kč, přičemž jak už bylo uvedeno, tak jako dílčí oceňovací metoda byla použita, obdobně jako v případě předkládaného znaleckého posudku, metoda porovnávací. Tato byla odvozena na základě srovnání 5 reprezentantů, které byly v minulosti obchodovány, nejedná se tak, stejně jako v případě předkládaného znaleckého posudku o nabídky realitních kanceláří. Vlastní porovnání bylo provedeno s využitím tzv. vícekriteriální analýzy, kdy bylo stanoveno 13 korekčních koeficientů. Rozptyl jednotkových cen srovnávacích nemovitostí po celkové korekci činí od 13.556,- Kč/m² do 23.007,- Kč/m², když jako nemovitosti použité pro srovnání byly použity i takové, které se nachází dále od centra Brna (Veveří) a takové, které byly realizovány/obchodovány v letech 2008 až 2014. V tomto smyslu také doplňujeme, že v rámci úpravných koeficientů (K13 – zdroj informací) je, oproti posudku znalce Ing. Janase, provedena korekce ceny s ohledem na časový posun od data realizace některých srovnávacích nemovitostí vůči datu ocenění, kdy rozdíly například srov. nem. 3 (pozemek obchodován v roce 2008) a datem ocenění (r. 2015) činí 7 let.

Výsledná jednotková cena, která byla do výpočtu, resp. stanovení obvyklé ceny použita pro celkovou plochu všech pozemků, byla stanovena jako aritmetický průměr všech pěti nemovitostí použitých pro srovnání, konkrétně tedy ve výši 17.304,- Kč/m².

V navazující části je pak uvedena, v podstatě doplňkově, informace o relacích cen dle cenové mapy stavebních pozemků města Brna u vedlejších pozemků. Jako poslední v rámci posudku je ještě určena cena administrativní pozemků, tj. cena zjištěná dle cenového předpisu (příslušné vyhlášky MF ČR platné k datu zpracování posudku). Výsledkem je cena 91.672.970,- Kč, přičemž jak bylo uvedeno výše, tak výsledek takového ocenění většinou slouží jako základ pro výpočet daní, stanovení poplatků, pro další úřední potřebu, apod. a má podobu přesného čísla zaokrouhleného na desetítkaruny. Proces zjišťování ceny je dle vyhlášky založen na pevně stanovených výpočtových algoritmech, přičemž metodika ocenění i vstupní data jsou převážně předpisem diktována a postup výpočtu je jednoznačně určen. Nejedná se tak o ocenění postavené na tržních principech, ocenění dle cenového předpisu nebylo v předkládaném znaleckém posudku použito a proto není dle našeho názoru účelné se k tomuto výpočtu jakkoliv vyjadřovat.

Závěrem je tak možno konstatovat, že se ztotožňujeme s předchozím posudkem znaleckého ústavu ESTIMMO s.r.o. co do popisné části posudku a uvedení několika tržních aspektů s vlivem na hodnotu pozemků, přičemž rozdíl obou posudků ve výsledné hodnotě pozemků je dán jednoznačně rozdílnými nemovitostmi použitými pro srovnání a jejich vyhodnocením ve vztahu k pozemkům oceňovaným, které je ovlivněno subjektivním vnímáním jednotlivých rozdílů/tržních aspektů toho kterého zpracovatele, které nelze při ocenění postaveném na tržních principech, jak bylo uvedeno také výše v teoretické pasáži předkládaného posudku, nikdy zcela vyloučit. Celkový rozdíl ve výsledných cenách obou posudků činí 15,11%.

D. ZÁVĚR :

D.1. Zadání posudku:

Předkládaný znalecký posudek je zpracován ve smyslu objednávky č. 9631700051 ze dne 24.2.2017, kdy je objednatelem požadováno vypracování revizního znaleckého posudku o ceně obvyklé nemovitých věcí – pozemku p.č. 272/51 a p.č. 272/56, včetně případných součástí a příslušenství, v k.ú. Město Brno. Objednatelem je dále požadováno provést revizi na znalecké posudky:

- č. 770-08/2016, který vypracoval Ing. Tomáš Janas dne 5.4.2016,
- č. 35/59/2015, který vypracoval Znalecký ústav ESTIMO s.r.o. dne 25.10.2015

Pouze pro upřesnění uvádíme, že se jedná o posudky uvedené pod písm. d) a e) výše uvedených podkladů.

D.2. Odpověď zpracovatele znaleckého posudku:

Tržní hodnotu nemovitých věcí – pozemků evidovaných na LV č. 716 v k.ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, stanovujeme, resp. odhadujeme ve stavu pozemků ke dni provedení místního šetření (4.4.2017) ve výši:

Tržní hodnota pozemků evidovaných na LV č. 716, k.ú. Město Brno, obec Brno	139.000.000,- Kč
---	-------------------------

Slovy: stotřicetdevětmilionů korun českých

Pozn.: Ve výše uvedené hodnotě nejsou s ohledem na účel zpracování předkládaného znaleckého posudku zástavní práva evidovaná na LV č. 716 pro k.ú. Město Brno jakkoliv zohledněna, na majetek je v tomto smyslu pohlíženo jako prostý jakýchkoliv zástavních práv.

Vyjádření k předchozím dvěma znaleckým posudkům je ve smyslu zadání (požadavku objednatele) uveden výše v kapit. C.6. na str. 19 až 21.

Seznam příloh:

1. Vypis z KN - LV č. 716 pro k.ú. Město Brno
2. Výřez z katastrální mapy vč. ortofoto
3. Fotodokumentace
4. Situační mapy
5. Zpráva o nebezpečí povodně

Znalecký ústav si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znaleckému ústavu známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební je zapsána v seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, ve II. oddíle seznamu vedeného Ministerstvem spravedlnosti (Ústřední věstník ČSR, částka 5 z roku 1986) pro obory:

Geodézie a kartografie

*Inženýrská geodézie
Katastr nemovitostí*

Stavebnictví

Pozemní stavby, stavebně materiálové inženýrství, konstrukce a dopravní stavby, vodní hospodářství a vodní stavby, ekonomika a řízení stavebnictví, diagnostika staveb.

Ekonomika

Oceňování nemovitostí

Znalecký posudek je zapsán pod č. 78/2017 seznamu znaleckých posudků fakulty.

Brno 20.6.2017

.....
Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
vedoucí ústavu THD

ELEKTRONICKÁ VERZE

Příloha č.1:

VÝPIS Z KN – LV č. 716

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2017 23:55:02					
Okres: CZ0642 Brno-město			Obec: 582786 Brno		
Kat.území: 610003 Město Brno			List vlastnictví: 716		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A	Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo					
CD CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno 26234122					
B	Nemovitosti				
Pozemky					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
272/51	6357	ostatní plocha	jiná plocha		
272/56	2917	ostatní plocha	jiná plocha		
E1	Jiná práva - Bez zápisu				
C	Omezení vlastnického práva				
Typ vztahu	Oprávnění pro				
Oprávnění pro	Povinnost k				
o Zástavní právo smluvní					
ve výši 50.000.000,- Kč a příslušenství, budoucí pohledávky do výše 2.450.000,-Kč vzniklé do 1.6.2022, budoucí pohledávky do výše 50.000.000,- Kč vzniklé do 1.6.2022					
UNILEASING a.s., Randova 214, Parcela: 272/51 V-12469/2016-702					
Klatovy I, 33901 Klatovy, RC/IČO: 25205552					
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.06.2016. Zápis proveden dne 23.06.2016.					
Pořadí k 01.06.2016 14:28 V-12469/2016-702					
o Zákaz zřízení a zatížení					
po dobu trvání zástavního práva - dle č. X. 1) smlouvy					
UNILEASING a.s., Randova 214, Parcela: 272/51 V-12469/2016-702					
Klatovy I, 33901 Klatovy, RC/IČO: 25205552					
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.06.2016. Zápis proveden dne 23.06.2016.					
Pořadí k 01.06.2016 14:28 V-12469/2016-702					
o Zástavní právo smluvní					
ve výši 40.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 3.920.000,- Kč vzniklé do 13.9.2023, budoucí pohledávky do výše 40.000.000,- Kč vzniklé do 13.9.2023					
UNILEASING a.s., Randova 214, Parcela: 272/51 V-21064/2016-702					
Klatovy I, 33901 Klatovy, RC/IČO: Parcela: 272/56 V-21064/2016-702					
25205552					
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město					
Pořadí k 14.09.2016 14:17 V-21064/2016-702					
Související zápisy					
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh					
V-21064/2016-702					

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2017 23:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610003 Město Brno List vlastnictví: 716
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-21064/2016-702

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

o Zákaz zřízení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva - dle čl. X. ods. 1. smlouvy

UNILEASING a.s., Randova 214, Parcela: 272/51 V-21064/2016-702
Klatovy I, 33901 Klatovy, RC/IČO: Parcela: 272/56 V-21064/2016-702
25205552

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

Poradí k 14.09.2016 14:17

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2005.

V-8295/2005-702

Pro: CD CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno RČ/IČO: 26234122

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2017 03:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město
Kat.území: 610003 Město Brno

Obec: 582706 Brno
List vlastnictví: 716

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 dávkovým přístupem

Vyhotoveno: 04.04.2017 00:11:36

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 3

Příloha č.2: VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY VČ. ORTOFOTO



Příloha č.3:

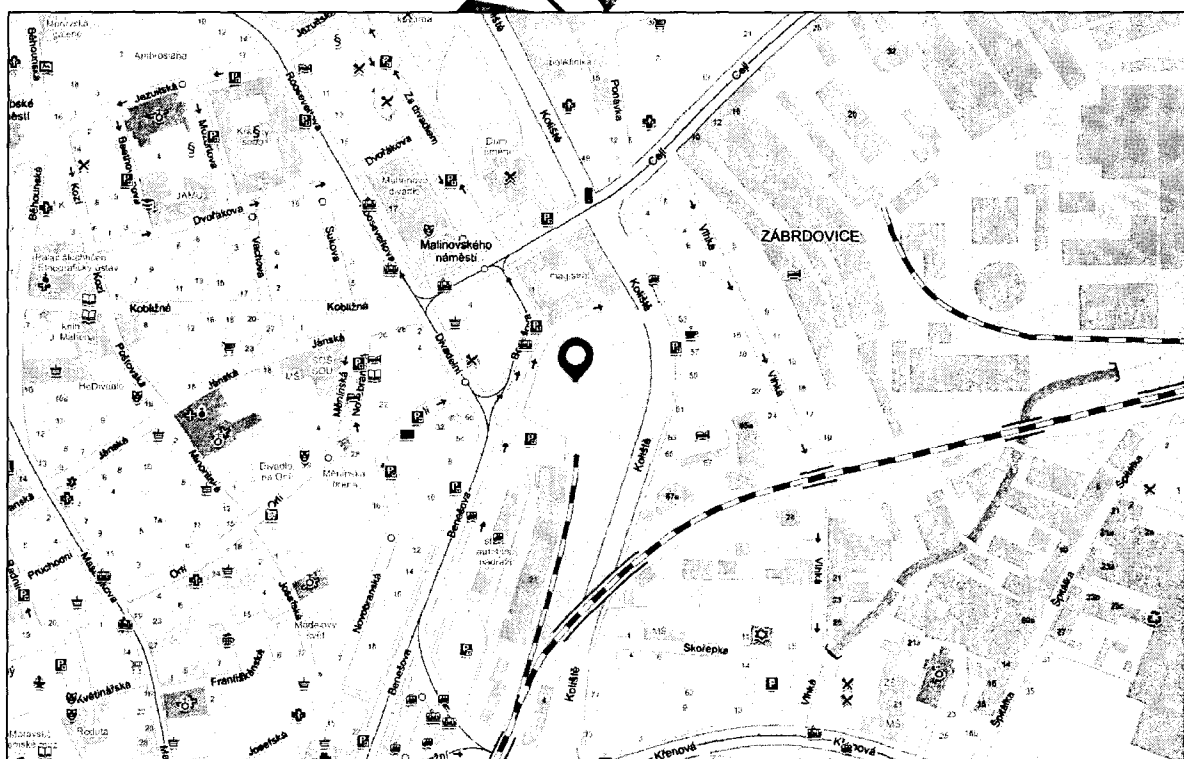
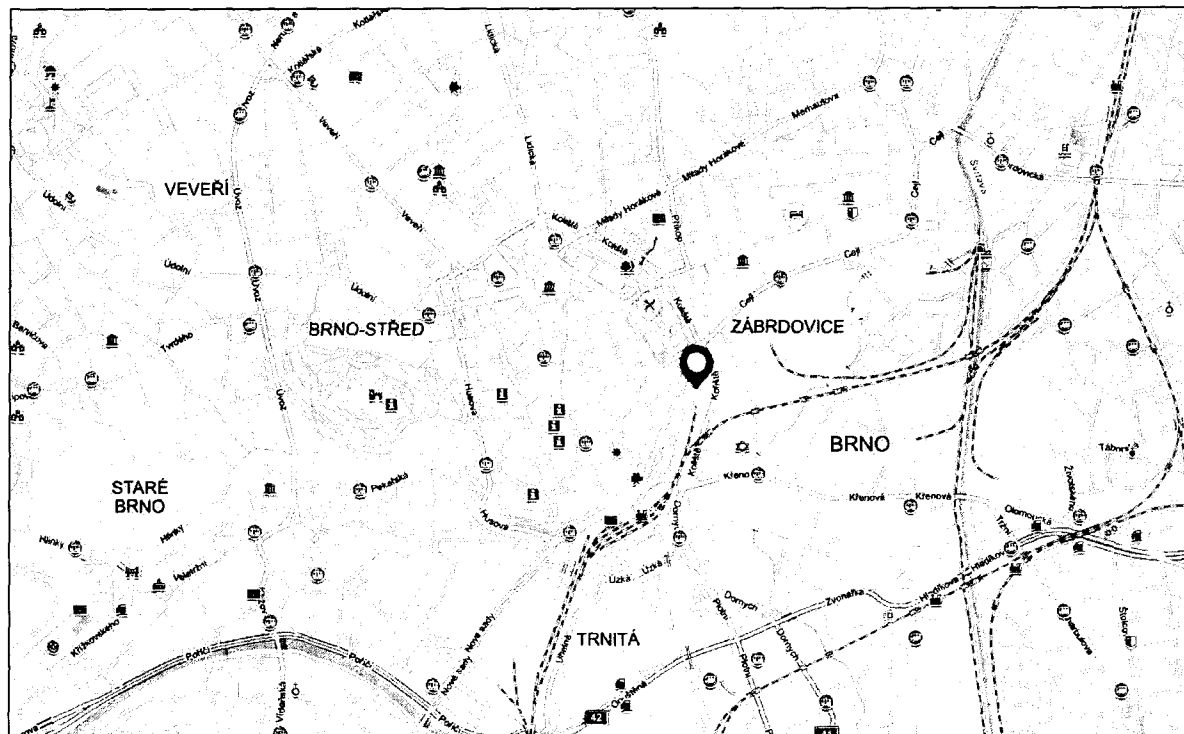
FOTODOKUMENTACE



ELLEN
VIC

Příloha č.4:

SITUAČNÍ MAPY





ELEKTRONICKÁ

Příloha č.5:

ZPRÁVA O NEBEZPEČÍ POVODNĚ



Zpráva o nebezpečí povodně

čap

Adresa

Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec - část obce: Brno

Ulice, č.p./č.o.:
PSČ:

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -597621,82 Y: -1160837,46

Souřadnice GPS: N: 49°11'40,91" E: 16°36'55,89"

Kód adresy: (dle registru RUIAN)



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

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

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předává kód adresního místa dle registru RUIAN

Poskytovatelé služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

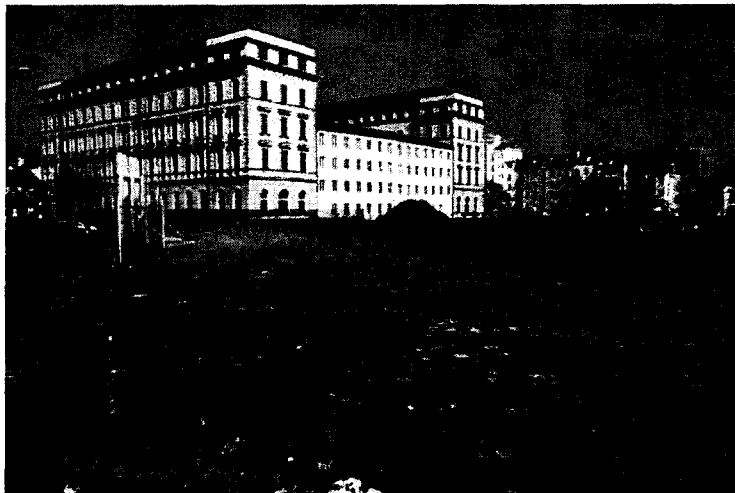
INTERMAP

Tento posudek a příloha tvoří součást znaleckého posudku. Informace jsou poskytnuty podle stavu k datu vydání posudku. Posudek je vypracován v souladu s vyhlášenými právy a povinnostmi.
Copyright © Intermap - zpracováno na základě RUIAN.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 770-08/2016

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku parc.č. 272/51 a pozemku parc.č. 272/56, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listu vlastnictví č.716, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.



Objednatel posudku:	Statutární město Brno Dominikánské náměstí 1 601 67 Brno
Účel posudku:	Určení obvyklé ceny pro majetkovou dispozici
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Janas Výzkumní 733/18, 644 00 Brno tel.: 542 210 745
Datum místního šetření:	18. 03. 2016
Ocenění provedeno k datu:	18. 03. 2016
Zvláštní požadavky objednatele:	Určit obvyklou cenu pozemků variantně: a) při využití vydaných správních rozhodnutí b) pro případ využití za jiným účelem
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění platném k datu ocenění
Posudek obsahuje:	117 stran, včetně strany titulní a příloh
Vyhotovení číslo:	1 – 2 – 3
V Brně, dne:	05. 04. 2016

Tento znalecký posudek byl vypracován ve třech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží objednatel v tištěné podobě a jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

OBSAH

1. NÁLEZ	4
1.1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.2. ROZSAH OCENĚNÍ.....	4
1.3. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	4
1.4. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.4.1 Podklady dodané objednatelem	4
1.4.2 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku	5
1.4.3 Použité předpisy, literatura a další podklady	6
1.4.4 Místní šetření	6
1.5. SITUACE	6
1.5.1 Popis města a městské části	6
1.5.2 Umístění pozemků.....	7
1.5.3 Celkový popis	7
1.5.4 Popis z hlediska vydaných správních rozhodnutí	7
1.5.5 Popis z hlediska územního plánování	8
1.5.6 Popis z hlediska archeologie	11
2. POSUDEK	12
2.1. ZNALECKÝ ÚKOL	12
2.2. DEFINOVÁNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ	12
2.3. METODIKA ŘEŠENÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU	12
2.3.1 Určení obvyklé ceny	12
2.3.2 Obecně k metodě porovnání	12
2.3.3 Variantní řešení	13
2.3.4 Varianta I. - Cena pozemků při využití vydaného UR a SP	13
2.3.5 Varianta II - Cena pozemků při využití pozemků pro jiný záměr.....	13
2.4. VARIANTA I. - OCENĚNÍ POZEMKŮ PŘI ZOHLEDNĚNÍ VYUŽITÍ VYDANÝCH SPRÁVNÍCH ROZHODNUTÍ.....	14
2.4.1 Povolený záměr výstavby	14
2.4.2 Analýza trhu	14
2.4.3 Výpočet porovnávací hodnoty	18
2.5. VARIANTA II - OCENĚNÍ POZEMKŮ PŘI NEVYUŽITÍ VYDANÝCH SPRÁVNÍCH ROZHODNUTÍ ČI POZBYTÍ JEJICH PLATNOSTI	20
2.5.1 Možnosti výstavby	20
2.5.2 Ocenění pozemků v ploše jádrové, centrálního charakteru.....	21
2.5.3 Ocenění pozemků v ploše parků	26
2.5.4 Rekapitulace	31
2.6. VYVOLANÉ INVESTICE S OHLEDEM NA POVINNOST PROVEDENÍ ZÁCHRANNÉHO ARCHEOLOGICKÉHO VÝZKUMU.....	31
2.6.1 Cena ZAV v případě Varianty I. - využití vydaných správních rozhodnutí.....	32
2.6.2 32	
2.7. REKAPITULACE A URČENÍ OBVYKLÉ CENY	32
2.8. ZÁVĚR	33
3. ZNALECKÁ DOLOŽKA	33

SEZNAM PŘÍLOH

1. Fotodokumentace ze dne 18. 03. 2016
2. Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 716 ze dne 25. 02. 2016
3. Výřez z katastrální mapy z internetového serveru www.cuzk.cz
4. Výřezy z map
5. Výřez z cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10
6. Výřez z Regulačního plánu MPR Brno
7. Výřez z Územního plánu města Brna
8. Stavební povolení z roku 2005
9. Územní rozhodnutí č. 226 z roku 2013
10. Změna stavby před jejím dokončením z roku 2016
11. Projektová dokumentace povolené stavby - koordinační situace
12. Projektová dokumentace povolené stavby - půdorys 1.NP
13. Projektová dokumentace povolené stavby - západní pohled
14. Textová část Návrhu řešení záchranného archeologického výzkumu při akci „CD Palác Brno“
15. Objednávka znaleckého posudku č. 9631600050

1. NÁLEZ

1.1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky č. 9631600050 ze dne 29. 02. 2016. Znaleckým úkolem je určit obvyklou cenu pozemků parc.č. 272/51 a parc.č. 272/56, vše v k.ú. Město Brno.

1.2. Rozsah ocenění

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých Ing. Pavlem Sršněm Ph. D., vedoucím Majetkového odboru MMB, pana Ing. Jiřího Ošchatky, vedoucího referátu cenové mapy a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém dne 18. 03. 2016 a podle podmínek trhu v době jeho zpracování.

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětných prostorech dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a informace z ostatních zdrojů (zejména veřejných zdrojů) jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Znalec dále nepřijímá jakoukoli odpovědnost v případě, že objednatel ocenění, nepředložil všechny podklady, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku. Znalec provedl posudek podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání posudku. Znalecký posudek je platný pouze pro uvedený účel ocenění, k datu ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.

1.3. Identifikační údaje dle katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		k datu: 25. 02. 2016		
Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno		
Katastrální území: 610003 Město Brno		List vlastnictví: 716		
A Vlastník, jiný oprávnění	Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo				
CD Centrum, a.s., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno		26234122		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
272/51	6357	Ostatní plocha	Jiná plocha	
272/56	2917	Ostatní plocha	Jiná plocha	
B1 Jiná práva – Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva – Viz LV v příloze znaleckého posudku				
D Jiné zápisy – Bez zápisu				
Plomby a upozornění – Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz LV v příloze znaleckého posudku				
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Bez zápisu				
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město			Vyhotoveno:	25. 02. 2016

1.4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1.4.1 Podklady dodané objednatelem

- Kopie snímku z katastrální mapy
- LV č. 716 ze dne 25. 02. 2016, vydané KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.
- Kopie územního rozhodnutí č. 136, vydaného ÚMČ Brno střed, odbor výstavby a územního rozvoje dne 18. 09. 2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005
- Kopie územního rozhodnutí č. 137, vydaného ÚMČ Brno střed, odbor výstavby a územního rozvoje dne 09. 12.

2003 pod č.j. STU/01/0305958/000/003

- Kopie stavebního povolení – Veřejná vyhláška, vydané MMB, odborem dopravy, oddělením pozemních komunikací a speciálním stavebním úřadem dne 22. 04. 2004 pod č.j. OD-11/26/10942/04-Čer.
- Kopie Rozhodnutí – vyhlášky o vydání stavebního povolení, vydaného MMB, odborem vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Vodoprávním úřadem dne 13. 09. 2004 pod č.j. VLHZ-3333/04-No/Dr
- Kopie rozhodnutí – vyhlášky o vydání povolení nakládání s podzemními vodami, vydané dne 15. 12. 2004 MMB, odborem vodního a lesního hospodářství a zemědělství, vodoprávní úřad, pod č.j. VLHZ-6146/04-No/Dr
- Kopie rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, vydané dne 04. 04. 2005 pod č.j. JMK 4482//2005-OŽP-Ja
- Kopie rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, vydané dne 12. 09. 2005 pod č.j. JMK 26636R/2005-OŽP-Ja
- Kopie stavebního povolení na výstavbu „Palace CD-I. Etapa, vydané ÚMČ Brno-střed, odborem výstavby a územního rozvoje dne 26. 10. 2005 pod č.j. STU/01/0502270/000/002
- Kopie rozhodnutí o změně stavby před dokončením, vydané Drážním úřadem, sekci stavební, oblast Olomouc dne 01. 08. 2006 pod č.j. 21-5113/04-11872-Dů/Sc
- Kopie rozhodnutí o změně stavby před dokončením, vydané ÚMČ Brno-střed, odborem výstavby a územního rozvoje, stavebním úřadem dne 13. 12. 2006 pod č.j. 060121324/UHNL/STU/002
- Kopie rozhodnutí o změně stavby před dokončením, vydané ÚMČ Brno-střed, odborem výstavby a územního rozvoje, stavebním úřadem dne 24. 09. 2007 pod č.j. 070080262/UHNL/STU/004
- Kopie rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení, vydané ÚMČ Brno-střed, odborem výstavby a územního rozvoje, stavebním úřadem dne 24. 09. 2007 pod č.j. 070080262/UHNL/STU/003
- Kopie rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení, vydané MMB, odborem vodního a lesního hospodářství a zemědělství, vodoprávní úřad, dne 07. 11. 2007 pod č.j. VLHZ-sp.zn. 1721/07-č.j. 4648/07/-Záv/Dr-18
- Kopie rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení, vydané ÚMČ Brno-střed, odborem výstavby a územního rozvoje, stavebním úřadem dne 31. 12. 2008 pod č.j. 080109469/UHNL/STU/004
- Kopie rozhodnutí o změně stavby před dokončením, vydané ÚMČ Brno-střed, odborem výstavby a územního rozvoje, stavebním úřadem dne 31. 12. 2008 pod č.j. 080109469/UHNL/STU/005
- Kopie rozhodnutí o změně stavby před dokončením, vydané ÚMČ Brno-střed, odborem výstavby a územního rozvoje, stavebním úřadem dne 31. 12. 2008 pod č.j. 080109470/UHNL/STU/002
- Kopie veřejné vyhlášky - rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení o nakládání s podzemními vodami, vydané MMB, odborem vodního a lesního hospodářství a zemědělství, vodoprávní úřad, dne 16. 07. 2010 pod č.j. MMB/0260560/2010
- Kopie rozhodnutí o změně stavby před dokončením, vydané ÚMČ Brno-střed, odborem výstavby a územního rozvoje, stavebním úřadem dne 25. 10. 2011 pod č.j. 110086125/UHNL/STU/002
- Kopie veřejné vyhlášky – územní rozhodnutí č. 226, měnicí rozhodnutí č. 136, vydané dne 18. 09. 2003, vydané ÚMČ Brno-střed, odborem výstavby dne 14. 11. 2013 pod č.j. 130039763/ZED/UR/002
- Kopie rozhodnutí o změně stavby před dokončením, vydané ÚMČ Brno-střed, odborem výstavby a územního rozvoje, stavebním úřadem dne 09. 03. 2016 pod č.j. MCBS/2016/0037297/Škar

1.4.2 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku

- Vlastní průzkum, měření a fotografická dokumentace ze dne 18. 03. 2016.
- Informace z vlastní databáze.
- Inzerce realitních kanceláří na internetových serverech www.sreality.cz, jiho.moravskereality.cz, www.reals.cz, www.nemovitosti.cz a na dalších realitních serverech k datu ocenění.
- Informace o Územním plánu města Brna ze serveru www.brno.cz.
- Informace o Regulačním plánu Městské památkové rezervace města Brna
- Informace o pozemcích z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Návrh řešení záchranného archeologického výzkumu při akci „CD Palác Brno“, vypracovaný společností ARCHAIA BRNO, o.p.s., č.j. 042/10

1.4.3 Použité předpisy, literatura a další podklady

1.4.3.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách**, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb.
- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb. a zákona č. 344/2013 Sb.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku** (oceňovací vyhláška).

1.4.3.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.4.3.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitostí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016.
- [2] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2016*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2015.
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.
- [4] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty pozemků*. Nakladatelství Economica, 2007.
- [5] ORT P.: *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.

1.4.4 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na místě samém dne 18. 03. 2016 za účasti znalce Ing. Tomáše Janase. Při místním šetření byly prohlédnuty předmětné pozemky a příslušenství, které se na pozemcích nachází.

V rámci šetření bylo provedeno porovnání s předloženými podklady, kontrolní měření a byla pořízena fotodokumentace.

1.5. Situace

1.5.1 Popis města a městské části

Brno je statutární město na jihu Moravy, druhé největší město v České republice a správní středisko Jihomoravského kraje. Dle MLO 2015 má k datu 01.01.2016 celkem 377 440 obyvatel. Je situováno na soutoku řek Svratky a Svitavy. Jako okres Brno-město je Brno, vedle Plzně a Ostravy (respektive i Prahy), jedním ze tří (respektive 4) městských okresů České republiky a je také jedinou obcí ve správním obvodu Brno. Brno je také historickou metropolí Moravy. Brno je významným železničním uzlem České republiky. Pravidelná vlaková spojení má ve směrech Hamburk-Berlín-Drážďany-Praha-Česká Třebová-Vídeň, Brno-Přerov-Ostrava aj. Brno je významnou dálniční křižovatkou, jeho jižním okrajem prochází dálnice D1 přes Jihlavu dále na Vyškov a Kroměříž, respektive po R46 na Olomouc dále do Ostravy; v Brně se od ní odděluje Dálnice D2 do Bratislavy. Ve městě sídlí Ústavní soud, Nejvyšší soud a Nejvyšší správní soud České republiky, dále pak Nejvyšší státní zastupitelství, Úřad na ochranu hospodářské soutěže a Kancelář veřejného ochránce práv (tj. ombudsman). Brno je také významným centrem vzdělání s 26 fakultami univerzit a vysokých škol. Obec má nejširší spektrum služeb a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Předmětné nemovité věci jsou v rámci města Brna situovány v městské části Brno-střed, v městské čtvrti a katastrálním území Město Brno.

Brno-střed je od roku 1990 jednou z 29 městských částí a zabírá centrální prostor statutárního města Brna. Je největší městskou částí – žije v ní kolem 80 000 obyvatel. Městská část Brno-střed je přirozeným turistickým, kulturním, vzdělanostním a obchodním centrem jihomoravské metropole.

Katastrální území Staré Brno se rozkládá v údolí Svratky pod jednou z hlavních brněnských památek hradem Špilberk a Žlutým kopcem. Hranice čtvrti vedou ze severu přes ulici Pellicova, dále přes Tvrdého, Vinařskou, Hlinky, Křížkovského,

Poříčí, Nové Sady a Husova. Celá čtvrť má výrazně městský charakter. Centrem Starého Brna je Mendlovo náměstí. Celou čtvrť tvoří 3-6 patrové bytové domy, obchodní centra, jsou tu také restaurace, herny, obchody atd. Mezi nejvýznamnější ulice na Starém Brně patří Poříčí, Nové Sady, Hybešova, Pekařská, Křížová, Úvoz, Hlinky a Veletržní. Sídli zde Fakultní nemocnice u svaté Anny, Masarykův onkologický ústav či pivovar Starobrnno. Staré Brno nabízí z katastrálních území statutárního města Brna druhé největší množství památek, např. gotický augustiniánský Starobrněnský klášter s bazilikou Nanebevzetí Panny Marie, založený roku 1323 Eliškou Rejčkou, Mendlovo muzeum MU či Letohrádek Mitrovských.

1.5.2 Umístění pozemků

Oceňované pozemky parc.č. 272/51, parc.č. 272/56 jsou vymezeny ulicemi Benešova - Koliště a budovami MMB na Malinovského náměstí a autobusovým nádražím na ulici Benešova. V rámci katastrálního území Město Brno jsou pozemky situovány při jeho jihovýchodní hranici. Přístup a příjezd k oceňovaným pozemkům je umožněn z komunikace na ulici Benešova. Napojení na komunikaci na ulici Koliště k datu ocenění není. Ulice Benešova je frekventovanou ulicí, sloužící jako jeden z příjezdů k Malinovského náměstí a dále jako trasa tramvaje z Hlavního nádraží ve směru na ulici Cejl. Ulice Koliště je podstatnou, nezbytnou a značně vytěžovanou komunikací, která je součástí Malého brněnského okruhu.

Oceňované nemovité věci bezprostředně sousedí s parkovištěm starého autobusového nádraží, odstavnými železničními plochami, již zmíněným autobusovým nádražím a budovou magistrátu.

Nejbližší zastávka MHD (Malinovské náměstí, tramvaje č. 1, 2, 4, 9, 11, autobusy č. 67, 181 a noční linky č. 89, 90, 91, 92, 93, 94, 97, 99) je situována vedle oceňovaných pozemků ve vzdálenosti do 15 m. Malinovské náměstí s Mahenovým divadlem se nachází ve vzdálenosti do 100 m. Ve velmi krátké docházkové vzdálenosti se nachází také Brno hlavní nádraží, které tvoří komunikační uzel města.

Občanská vybavenost ve formě širokého spektra obchodů, restaurací, pošty, úřadů a dalších služeb je rozmístěna v bezprostřední blízkosti oceňovaných pozemků. Z hlediska umístění lze oceňované pozemky hodnotit jako velmi atraktivní.

1.5.3 Celkový popis

Oceňované nemovité věci jsou tvořeny pozemky parc.č. 272/51, parc.č. 272/56. Pozemek parc.č. 272/51 je v KN k datu ocenění evidován jako ostatní plocha-jiná plocha o výměře 6 357 m². Pozemek parc.č. 272/56 je v KN k datu ocenění evidován jako ostatní plocha-jiná plocha o výměře 2 917 m². Pozemky spolu bezprostředně sousedí, geometrický půdorysný tvar je nepravidelný. Pozemky jsou rovinaté díky opěrné zdi, která se táhne podél celé východní hranice. Pozemky nejsou k datu ocenění zastavěny žádnou budovou, na části ploch se rozkládá původní železniční svršek a zpevněné plochy z dlažebních křemenných kvádrů a žulových kostek. Pozemky jsou z jihovýchodu a severovýchodu opatřeny oplocením proti vniknutí nežádoucích osob.

Přístup a příjezd na pozemky je umožněn branou z pozemku parc.č. 272/2, v KN evidovaného jako ostatní plocha-ostatní komunikace ve vlastnictví České republiky.

1.5.4 Popis z hlediska vydaných správních rozhodnutí

1.5.4.1 Povolení záměr výstavby

Vlastníkem projektu CD PALACE je společnost CD CENTRUM, a.s., se sídlem Lidická 3020/20, 60200 Brno, IČ: 26234122. Společnost má k dispozici dva sousedící pozemky v k.ú. Město Brno o celkové výměře 9 274 m²:

- pozemek parc.č. 272/51 o výměře 6 357 m²
- pozemek parc.č. 272/56 o výměře 2 917 m²

Na předmětných pozemcích má společnost připraven projekt s názvem CD PALACE, který je rozdělen do dvou samostatných objektů - stavba AB a stavba C.

Objekt AB na pozemku parc.č. 272/51 umožňuje vybudovat 3 podzemní podlaží se 367 parkovacími místy a 9 nadzemních podlaží administrativní budovy, zahrnující administrativní plochy, komerční plochy, schodiště komunikace a dvoranu s užitnou plochou 26 258 m².

Objekt C na pozemku parc.č. 272/56 umožňuje vybudovat 3 podzemní podlaží se 150 parkovacími místy a 8 nadzemních podlaží administrativní budovy, zahrnující administrativní plochy, komerční plochy, schodiště komunikace s užitnou plochou 11 607 m².

1.5.4.2 Územní rozhodnutí a stavební povolení

Projekt má platné stavební povolení z roku 2005, přičemž přípravou území byla stavba zahájena. Pro rozdělení projektu na dva samostatné objekty bylo vydáno nové územní rozhodnutí č. 226 z roku 2013, měnící územní rozhodnutí č. 136 vydané dne 18.09.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005.

Změna projektu povoleného změnou územního rozhodnutí č. 226 z roku 2013 spočívá:

- v rozdělení objektu na dvě samostatné stavby - stavba 1 (blok AB) a stavba 2 (blok C). Toto rozdělení spočívá v oddílování obou bloků, navržení dvou vjezdů a rozdělení přípojek inženýrských sítí
- ve změně funkce užívání objektu SO 06 (blok C) na čistě administrativní provoz (ve stavebním povolení funkce hotelového ubytování)
- ve změně funkce užívání objektu SO 05 - blok AB na čistě administrativní provoz, přičemž v 1.NP jsou navrženy doprovodné komerční služby, oživující dvoranu mezi objekty (došlo k vypuštění převážné části obchodních jednotek, restauračních provozů a hypermarketu)
- ve změně užívání 1.PP (v úrovni ulice Koliště) - celé podlaží je navrženo pro parkování a technické zázemí, sklady (původně obchody)
- ve změně a zjednodušení napojení objektu z ulice Koliště - byly vypuštěny sjízdné rampy a tunel pod ulicí Koliště pro napojení do 4.PP
- ve vypuštění dvou parkovacích podlaží (4.PP a 5.PP)
- ve vypuštění třípodlažní pasáže, zahrnující obchodní plochy

Nadzemní část má kapacitu 37 865 m².

1.5.5 Popis z hlediska územního plánování

Rozsah využití pozemků je dán platným územním plánem města Brna, ve kterém se oceňované pozemky nachází ve dvou funkčních plochách. S ohledem na skutečnost, že oceňované pozemky leží v ploše Městské památkové rezervace, vztahuje se na jejich využití také Regulační plán MPR.

1.5.5.1 Využití dle Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno

Oceňované pozemky se nacházejí v ploše, které jsou z hlediska územně-plánovací dokumentace dotčeny:

- Skutečností, že pozemky leží v ploše Městské památkové rezervace
- Skutečností, že výstavbu v Městské památkové rezervaci upravuje Regulační plán
- Skutečností, že závazné části Regulačního plánu Městské památkové rezervace upravuje Obecně závazná vyhláška č. 28/2006 Statutárního města Brna.

V rámci Regulačního plánu Městské památkové rezervace leží oceňované pozemky **ve vymezených plochách řízené výstavby s zařazením jako BLOK 58.**

Pozemky Bloku 58 jsou v textové části Regulačního plánu MPR zařazeny:

A) jako pozemky s funkcí občanské vybavenosti

7.5.2 UPLATNĚNÉ ZÁSADY PRO ŘEŠENÍ FUNKCÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

Mezi nové plochy veřejné potřeby a veřejného zájmu jsou řazeny:

- vyhrazené parcely při ulici Údolní, při Benešově třídě..... bloky č. 78, 58
- proluky při ulicích Veselá - Besední, Panenská, Úvoz..... bloky č. 44, 19, 34, 89
- plochy nové městské zeleně..... bloky č. 72, 73, 78, 58, 59

B) jako pozemky městské zeleně s opatřením ve formě podzemních parkovacích garáží

7.8 MĚSTSKÁ ZELENĚ A ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

7.8.3 ZÁSADY NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

7.8.3.7 Doprovodné prvky a opatření v systému městské zeleně

e) PODZEMNÍ PARKOVACÍ GARÁŽE V PLOCHÁCH ZELENĚ

Pod určitými plochami zeleně, zejména po obvodu MPR, jsou navrženy PPG. Tuto skutečnost chápeme jako nutnost, která však nesmí natrvalo negativně ovlivnit vlastní plochu zeleně. Tato zde zůstává funkcí prioritní. To vyžaduje už v projektu zabezpečit navržení (a následné provedení) specifických technických opatření tak, aby obnovená plocha zeleně byla plnohodnotná, trvalá městská parková zeleně. Upozorňujeme na potřebu legislativních opatření k dodržení uvedeného záměru, např. zpracováním dodatku k Vyhlášce MMB o zeleni.

C) jako pozemky s dislokací veřejně prospěšných staveb – parkovacích garáží se záchytnou funkcí pro MPR

17.2 JMENOVITÝ SEZNAM A DISLOKACE VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

A STAVBY DOPRAVNÍ

A1 severojižní podpovrchový diametr MHD včetně technického vybavení

A2 tramvajový tunel pod Špilberkem, vč. oboustranného vyústění

A3 tunel IAD Úvoz vč. vyústění

A4 zastávky MHD

Parkovací garáže se záchytnou funkcí pro MPR

včetně technického vybavení a komunikačního připojení

A5 blok 58 - 1. objekt

A6 blok 58 - 2. objekt

D) jako pozemky s vymezenou plochou řízené výstavby

20.3 VYMEZENÉ PLOCHY ŘÍZENÉ VÝSTAVBY, PARAMETRY SOUTĚŽÍ

Podle zásady zakotvené v Územním plánu města Brna (1994), jsou na území MPR prověřovány urbanisticky zvlášť náročné a důležité lokality veřejně - soutěžními formami. Tyto lokality jsou označeny jako „vymezené plochy řízené výstavby“ s ředem stanovenými regulačními podmínkami.

Vymezené plochy řízené výstavby jsou vyznačeny na výkrese č. C02 - Regulační plán, včetně

závazných regulativů. Tyto regulativy určují základní koordináty pro dané lokality v následujících parametrech:

a) vjezdy a vstupy do území, vyplývající z dopravních systémů MPR (obsluha, pěší provoz, cyklistický provoz, resp. dal.)

b) předepsané funkce a jejich kapacity (kapacita garáží, veřejné WC, infosystém, resp. dal.)

c) závazné regulace, uplatněné orgány památkové péče, případně také ochrany zeleně a životního prostředí, např.

nepřekročitelnou nebo minimální výšku zástavby apod.

d) procentuální zastoupení rozsahu funkčních ploch

e) výjimečně i specifické regulační požadavky dle širších koncepčních podmínek, např. určené rozhraní funkčních ploch, respektování širších osových vazeb apod.

f) pro urbanisticko - dopravní soutěže jsou závazné trasy a zapojení do dopravních systémů dle RP

g) při vypisování soutěží na území MPR Brno (mimo NKP, které podléhají přímo Ministerstvu kultury), je nezbytné požádat předem o závazné stanovisko k záměru, které vydá Odbor památkové péče MMB. Toto stanovisko je rozhodnutím za jakých podmínek památkové péče, uplatňovaných na území MPR, lze soutěžní záměr připravovat. Podmínky, stanovené Odborem památkové péče MMB musí být soutěží zohledněny. Nestane-li se tak, pak výsledky soutěže nebudou pro orgány státní správy závazné. Výčet lokalit vymezených ploch řízené výstavby je totožný s přehledem veřejných soutěží, uvedeným v oddílu 21.4 této zprávy.

E) Jako pozemky s požadavkem na realizaci veřejně urbanisticko-architektonické soutěže

20.4 LOKALITNÍ PŘEHLED A KATEGORIZACE SOUTĚŽÍ

Odpovídá počtu a rozsahu vymezených ploch řízené výstavby ve výkrese č. C02 – Regulační plán.

20.4.2 VEŘEJNĚ URBANISTICKO - ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE

b) Benešova třída (součást Okružní třídy), blok č. 58

Prostor stávajícího autobusového nádraží umožňuje po odstranění skladů ČD dokončit pás zeleně kolem historického jádra. Zástavba při Benešově třídě vyžaduje charakter podélné obestavby této třídy. Doporučuje se využít řešený prostor pro objekty administrativního charakteru s obchodním přízemím, případně ve dvoupodlažním uspořádání s pasážemi a galeriemi. Prostory směrem do pásu zeleně by měly být společensky využité pro mládež s vestavbou ponořeného náměstí s kavárnou, cukrárnou, hernami, barem v návaznosti na rekonstruovanou budovu stávajícího nástupiště, památkově chráněného, s novou funkcí např. galerie moderní plastiky. Železniční plochy lze částečně urbanizovat i před odsunem stávajícího Hlavního nádraží ČD a výstavba nových administrativně - komerčních objektů, včetně podzemních garáží, by už v 1. etapě výrazně obohatila a dotvořila jižní část historického jádra.

členění ploch

• parkové plochy	65%
• nová zástavba	18%
• stará zástavba	3%
• plochy komunikační	14%
• parkovací garáže 2400 míst	

1.5.5.2 Závazné části Regulačního plánu MPR dle Obecně závazné Vyhlášky č. 28/2006 Statutárního města Brna

Obecně závazná vyhláška Statutárního města Brna stanovuje závazné části Regulačního plánu MPR.

V této vyhlášce již nejsou specifikovány plochy „Řízené výstavby“ a tato vyhláška území, která byla řízenou výstavbou řešena, neřeší a pro tyto plochy nestanoví režim, kterým by měly být využity.

Členění ploch, tak jak jsou v Regulačním plánu Městské památkové rezervace, vyhláška ponechává.

1.5.5.3 Využití dle platného Územního plánu města Brna

Pozemek parc.č. 272/51 se nachází z převážné části v návrhové stavební ploše smíšené „SJ - JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU“.

FUNKCE: SMÍŠENÉ PLOCHY

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

SJ JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU

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

Přípustné jsou:

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

Podmínečně mohou být přípustné na základě prověření v ÚPD zóny:

- maloobchodní provozovny do 5 000 m² prodejní plochy

Závazně nejsou vymezeny:

- podíly přípustné podlažní plochy bydlení v ostatních jádrových plochách.
Tato podmínka může být vymezena (když to vyžadují zvláštní městotvorné důvody) na základě územně plánovací dokumentace zóny.

Malá část tohoto pozemku se pak nachází v ploše nestavební, volné, s funkcí městské zeleně a ve funkčním typu „ZP – PLOCHY PARKU“.

FUNKCE: PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ

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

ZP PLOCHY PARKŮ

představují soubory vegetačních prvků a vybavenosti, které jsou:

- součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu,
- památkou zahradního umění,
- plochami pro každodenní rekreaci obyvatel.

Přípustné jsou:

- vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na související ochranné režimy (režim památkové ochrany, urbánního ÚSES, apod. – viz další text),
- pozemní objekty, stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou funkci, např. hřiště, odpočívadla, altánky, veřejné WC, apod.,
- vodo hospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky.

V této ploše se také v celém rozsahu nachází celý oceňovaný pozemek parc.č. 272/56.

1.5.6 Popis z hlediska archeologie

Oceňované pozemky se nacházejí v území, které je od středověku součástí předměstské struktury Brna. Od 13. století se kolem města začal vytvářet v podstatě souvislý prstenec předměstí, která spadala pod pravomoc městské jurisdikce.

Z uvedeného důvodu je zřejmé, že toto území s ohledem na platnou legislativu, bude dotčeno provedením záchranného archeologického výzkumu.

Záchranný archeologický výzkum (dále jen ZAV) je odbornou archeologickou činností vyvolanou ohrožením či narušením území s archeologickými nálezy. Výsledkem ZAV je soubor artefaktů (movitých nálezů) a nálezová zpráva (zpráva o výsledcích výzkumu dle díky §21, odst. 3 zákona č. 20/87Sb., v platném znění), která detailně dokumentuje a interpretuje archeologické situace nenávratně zničené stavební, těžební či jinou činností. Z tohoto důvodu se ZAV rozumějí veškeré etapy archeologické práce na území s archeologickými nálezy až do stadia nálezové zprávy, tedy vlastní terénní práce (odkryv), provedení úplné dokumentace odkrytých situací, geodetické zaměření plochy ZAV, evidence a ošetření movitých archeologických nálezů, další zpracování terénní dokumentace podle obvyklého standardu (např. překreslení plánů, digitalizace), dokumentace movitých nálezů včetně jejich případné konzervace, uložení movitých nálezů do vhodného depozitáře, analýza odebraných vzorků (kromě artefaktů také např. zvířecích a lidských kostí, zbytků rostlin, mineralogických materiálů atd.) a komplexní vyhodnocení výsledků ZAV. Nedílnou součástí ZAV je i jeho přípravná fáze, tj. terénní průzkum území s archeologickými nálezy podle potřeby (např. povrchový sběr, geofyzikální měření, letecké snímkování), shromáždění informací o starších nálezech z odborných archivů a jejich vyhodnocení.

Podrobný popis předpokládaného ZAV tvoří přílohu tohoto posudku a je vypracován odbornou společností ARCHAIA BRNO, o.p.s., která je tyto ZAV oprávněna provádět.

2. POSUDEK

2.1. Znalecký úkol

Jak je uvedeno v nálezové části posudku v kapitole 1., z objednávky ze dne 09. 02. 2016 je patrný znalecký úkol:

Určit obvyklou cenu pro část pozemku parc.č. 619/1 a objekt trafostanice na části pozemku, vše v k.ú. Město Brno.

Na základě zvláštního požadavku objednatele je úkol znalce rozdělen na dvě varianty:

- Při zohlednění využití vydaného územního rozhodnutí a stavebního povolení
- Pro případ, kdy vydaná rozhodnutí nejsou využita či pozbydou platnosti

2.2. Definování obvyklé ceny nemovitostí

Obvyklá (obecné, tržní) cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

V zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a průměrného zisku.

2.3. Metodika řešení znaleckého úkolu

2.3.1 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětného pozemku určena porovnáním.

Ocenění porovnáním – určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména nemovité věci v totožné lokalitě, jako jsou nemovité věci oceňované, v případě malého vzorku porovnávaných nemovitých věcí pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíl mezi vlastnostmi porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí.

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o kupní ceně, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou kupní cenu nebo cenu kupcem požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

2.3.2 Obecně k metodě porovnání

Pro stanovení nájemného je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných resp. inzerovaných pronájmech podobných objektů je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozeno tržní nájemného předmětného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti předmětnému objektu. Z takto získané hodnoty následným statistickým vyhodnocením je zjištěna hodnota

průměrná, i hodnota minimální a maximální.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména objekty v totožné lokalitě, v případě malého vzorku porovnávaných objektů pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíl mezi vlastnostmi porovnávaných a předmětných objektů. Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o výši nájemného, tedy jedná-li se o skutečně realizované nájemné nebo nájemné požadované, u kterého lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání jeho úpravu.

2.3.3 Variantní řešení

K datu ocenění jsou pozemky dotčeny správním rozhodnutím – platným územním rozhodnutím a stavebním povolením na výstavbu objektu „Paláce CD“. Tyto rozhodnutí zásadním způsobem ovlivňují využití území a tedy i hodnotu pozemků, avšak pouze v případě, že tyto vydaná rozhodnutí budou v budoucnu využita. V případě, že uvedená rozhodnutí pro povolená rozsah zástavby pozbydou platnosti, až už z důvodu konce platnosti lhůty na kterou byly vydány, či z důvodu jejich změny, původní hodnota pozemků dozná zásadní změny.

Vydané územní rozhodnutí má také dle Zákona č. 151/1997 Sb., vliv na zařazení oceňovaných pozemků (či jejich částí) mezi pozemky stavební či nestavební.

S ohledem na výše uvedené požaduje objednatel posudku určení obvyklé ceny posuzovaných pozemků ve dvou variantách:

- 1) Varianta I. - při využití vydaného územního a stavebního povolení
- 2) Varianta II. - pro případ, kdy vydaná rozhodnutí nejsou využita či pozbydou platnosti

2.3.4 Varianta I. - Cena pozemků při využití vydaného UR a SP

Na oceňované pozemky bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení na výstavbu budovy s názvem „Palác CD“. Jedná se o polyfunkční budovu, rozdělenou na dvě etapy, s využitím pro administrativu, retail a parkování.

S ohledem na výše uvedené je možné dle Zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), označit pro tento případ oceňované pozemky jako stavební.

§ 9 – Členění pozemků

(2) **Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na**

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, **kteřé byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění;** je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

Terminologicky „jako stavební“, tedy pozemky, které je možné zastavět, je v tomto případě považuje i realitní trh.

V tomto případě je tedy možné jako stavební označit ty plochy, které jsou k zástavbě vydaným UR povoleny, v oceňovaném případě se tedy jedná o celou plochu pozemku parc.č. 272/51 a parc.č. 272/56 – celkem tedy 9 274 m².

2.3.5 Varianta II - Cena pozemků při využití pozemků pro jiný záměr

V případě, kdy vydaná rozhodnutí pozbydou platnosti, či je zřejmé, že povolený záměr nebude realizován, je cena oceňovaných pozemků ovlivněna platnou územně plánovací dokumentací.

S ohledem na výše uvedené je možné dle Zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), označit jako stavební pouze tu část, která je určena k zastavění regulačním plánem.

§ 9 – Členění pozemků

(2) **Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na**

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, **kteřé byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k**

zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

S ohledem na uvedené, oceňované pozemky je tedy možno chápat jako stavební pouze v ploše, která byla regulačním plánem určena k zastavění. Ostatní plochy pozemků je pak nutno chápat jako pozemky s funkcí, určenou územně-plánovací dokumentací.

2.4. Varianta I. - Ocenění pozemků při zohlednění využití vydaných správních rozhodnutí

2.4.1 Povolený záměr výstavby

Vlastníkem projektu CD PALACE je společnost CD CENTRUM, a.s., se sídlem Lidická 3020/20, 60200 Brno, IČ: 26234122. Společnost má k dispozici dva sousedící pozemky v k.ú. Město Brno o celkové výměře 9 274 m²:

- pozemek parc.č. 272/51 o výměře 6 357 m²
- pozemek parc.č. 272/56 o výměře 2 917 m²

Na předmětných pozemcích má společnost připraven projekt s názvem CD PALACE, který je rozdělen do dvou samostatných objektů - stavba AB a stavba C.

Objekt AB na pozemku parc.č. 272/51 umožňuje vybudovat 3 podzemní podlaží se 367 parkovacími místy a 9 nadzemních podlaží polyfunkční budovy, zahrnující administrativní plochy, komerční plochy, schodiště a komunikace a dvoranu s užitnou plochou 26 258 m².

Objekt C na pozemku parc.č. 272/56 umožňuje vybudovat 3 podzemní podlaží se 150 parkovacími místy a 8 nadzemních podlaží polyfunkční budovy, zahrnující administrativní plochy, komerční plochy, schodiště a komunikace s užitnou plochou 11 607 m².

S ohledem na výše uvedené, pro porovnání bude průzkum trhu zaměřen na prodej pozemků pro výstavbu polyfunkčních objektů v centru, či širším centru města Brna.

2.4.2 Analýza trhu

Stanovení porovnávací hodnoty je možno provést na základě dvou standardních postupů:

- 1/ Srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými cenami, vycházející z průzkumu realitního trhu.
- 2/ Srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich skutečně realizovanými cenami, vycházející z průzkumu katastru nemovitostí - nemovitých věcí s cenovými údaji.

2.4.2.1 Průzkum realitního trhu

Pro stanovení porovnávací hodnoty provedl znalec průzkum realitního trhu ve městě Brně, jeho katastrálním území Město Brno a nejbližším okolí ulic Koliště-Benešova, se zaměřením na prodej pozemků, určených primárně pro komerční a smíšenou výstavbu, přičemž k sestavení databáze pro porovnání byly vybrány pozemky:

- určené převážně pro smíšenou zástavbu
- umístěné v bezprostřední blízkosti centra města v atraktivní lokalitě s dobrou dostupností MHD
- s maximální možnou intenzitou zástavby dle ÚP

Na realitním trhu se k datu ocenění v katastrálním území Město Brno a blízkém okolí ulic Koliště-Benešova **žádné pozemky obdobného charakteru k prodeji nenabízejí.**

Z uvedeného důvodu znalec přistoupil k rozšíření okruhu na sousední katastrální území s nabídkou pozemků s obdobným charakterem, blízcímu se charakteru souboru oceňovaných pozemků. Ani v těchto lokalitách a jiném území města Brna se žádné pozemky obdobného charakteru k prodeji k datu ocenění nenabízejí.

Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz, www.jiho.moravskereality.cz a www.reality.cz, a na dalších. Na základě výše uvedeného znalec došel k závěru, že není možné sestavit plnohodnotnou databázi nabízených pozemků k prodeji.

2.4.2.2 Průzkum katastru nemovitostí

Pro stanovení porovnávací hodnoty znalec přistoupil k sestavení databáze **realizovaných prodejů** v letech 2007 - 2016. Znalec v tomto případě využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2007 - 2016.

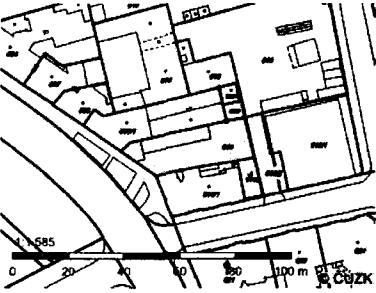

Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje pozemků, určených primárně pro komerční a smíšenou výstavbu, přičemž k sestavení databáze pro porovnání byly vybírány pozemky:


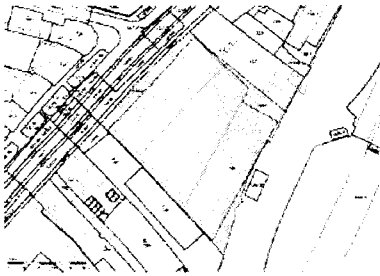

- určené převážně pro smíšenou zástavbu
- umístěné v bezprostřední blízkosti centra města v atraktivní lokalitě s dobrou dostupností MHD
- s maximální možnou intenzitou zástavby dle ÚP

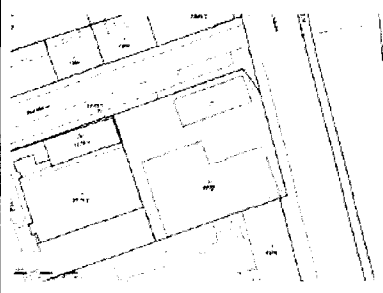
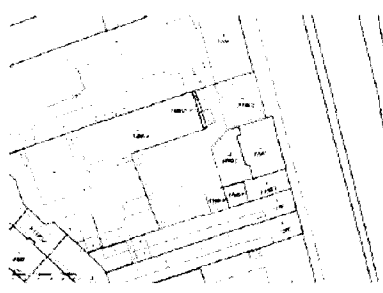
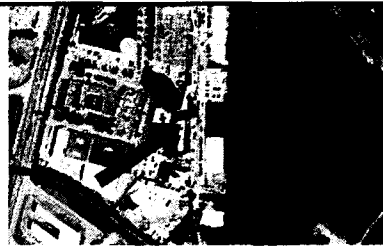
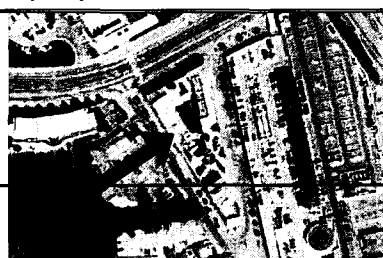
Databáze byla dále doplněna o pozemky, které již byly v rámci developerské činnosti od doby prodeje pozemků k datu ocenění zastavěny administrativními objekty popř. objekty bytových domů, doplněných o obchodní, administrativní či další komerční prostory.


Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.

2.4.2.3 Prodej stavebních pozemků

1	<p>Prodej pozemku</p> <p>Kupní cena: 7 555 555 Kč Datum vkladu: 21. 10. 2014 Jednotková cena: 12 915 Kč/m² Podíl: 1/1 Cenová mapa: 9 180 Kč/m² Plocha celkem: 585 m² Adresa: Koliště, Zábřovice Kupující: 1. TÝNSKÁ, s.r.o.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 610 ostatní plocha - manipulační plocha o výměře 585 m² v k.ú. Zábřovice zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví 2748, pro katastrální území Zábřovice, obec Brno, okres Brno-město.</p> <p>Kupující bere na vědomí, že předmětný pozemek</p> <p>a) je dle ÚPmB i Regulačního plánu bloku Příkop - Bratislavská - Koliště - Milady Horákové (RP Příkop) součástí návrhové smíšené plochy jádrové a je určen k dostavbě fronty domů při ul. Koliště, resp. k dostavbě nároží ulic Koliště - Bratislavská</p> <p>b) je na základě nájemní smlouvy oprávněna užívat třetí osoba</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku ve výši 7 555 555,- Kč.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-20393/2014		
2	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 110 000 000 Kč Datum vkladu: 12. 02. 2015 Jednotková cena: 8 380 Kč/m² Podíl: 1/1 Cenová mapa: 6 370 Kč/m² Plocha celkem: 13 127 m² Adresa: Leitnerova, Staré Brno Kupující: IMOS development</p> <p>Popis: - Pozemek parc.č. 1545, o výměře 1232 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba č.pop., jiná st. - Pozemek parc.č. 1546, o výměře 467 m², ostatní plocha - zeleň. - Pozemek parc.č. 1547/1, o výměře 1023 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č.pop./č.ev., obč. vyb. Pozemek parc.č. 1547/2, o výměře 246 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č.pop./č.ev., jiná stavba. - Pozemek parc.č. 1547/3, o výměře 17 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č.pop./č.ev., jiná stavba. - Pozemek parc.č. 1547/4, o výměře 18 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č.pop./č.ev., jiná stavba. - Pozemek parc.č. 1548/1, o výměře 977 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný důr.</p>	

	<p>- Pozemek parc.č. 1548/2, o výměře 109 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr. - Pozemek parc.č. 1549, o výměře 25 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba č.pop. 341, obč. vyb. - Pozemek parc.č. 1550, o výměře 865 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště. - Pozemek parc.č. 1554/1, o výměře 1935 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr. - Pozemek parc.č. 1555, o výměře 84 m², ostatní plocha - jiná plocha. - Pozemek parc.č. 1556, o výměře 3265 m², zahrada. - Pozemek parc.č. 1557/1, o výměře 2197 m², ostatní plocha - zeleň. - Pozemek parc.č. 1558, o výměře 667 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba č.pop. 288, jiná st. Vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, pro obec Brno, katastrální území Staré Brno, na LV č. 6552. Kupní cena za pozemky činí 110 000 000,- Kč.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-1699/2015		
3	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 143 951 500 Kč Jednotková cena: 5 500 Kč/m² Cenová mapa: neoceněno (nejbližší 6 370 Kč/m²) Adresa: Mendlovo nám., Staré Brno</p> <p>Datum vkladu: 08. 01. 2016 Podíl: 1/1 Plocha celkem: 26 173 m² Kupující: Mendel Plaza, a.s.</p> <p>Popis: Pozemky parc.č. 819/1; parc.č. 819/3; parc.č. 819/4; parc.č. 820/1; parc.č. 820/2; parc.č. 822/1; parc.č. 822/2; parc.č. 822/3; parc.č. 822/4; parc.č. 823/1; parc.č. 824/9; parc.č. 826/5; parc.č. 915/1; parc.č. 916/1; parc.č. 916/2; parc.č. 916/3; parc.č. 917; parc.č. 918/1; parc.č. 918/2; parc.č. 918/3; parc.č. 918/4; parc.č. 919; parc.č. 921; parc.č. 922/2; parc.č. 922/4; parc.č. 923, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, zapsané na LV č. 3477. Dílčí kupní cena - cena pozemků činí 143 951 500,- Kč.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-31262/2015		
4	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 95 105 990 Kč Jednotková cena: 11 872 Kč/m² Cenová mapa: 11 870 Kč/m² Adresa: Nové Sady, Staré Brno</p> <p>Datum vkladu: 2008 Podíl: 1/1 Plocha celkem: 8 011 m² Kupující: JRA Estate, a.s.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 1341, o výměře 1768 m², druh; zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc.č. 1342, o výměře 119 m²; zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc.č. 1343, o výměře 6124 m²; zastavěná plocha a nádvoří. Vše v obci Brno, katastrální území Staré Brno, zapsaných na listu vlastnictví č. 4395 katastru nemovitostí, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Kupní cena činí 95 105 990,- Kč s DPH.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-13556/2008		
5	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 1 550 000 Kč Jednotková cena: 13 080 Kč/m² Cenová mapa: 11 030 Kč/m² Adresa: Anenská, Staré Brno</p> <p>Datum vkladu: 2007 Podíl: 1/2 Plocha celkem: 237 m² Kupující: MAGNUM Living, s.r.o.</p> <p>Popis: Spoluvlastnický podíl 1/2 pozemku parc.č. 1110 - ostatní plocha o celkové výměře 39 m² a pozemku parc.č. 1111 - ostatní plocha o celkové výměře 198 m², včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Staré Brno, oba zapsané na LV č. 671, vedeném pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okrem Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální</p>	

	<p>pracoviště Brno-město. Kupní cena činí 1 550 000,- Kč.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-2517130/2007		
6	<p>Prodej pozemku Kupní cena: 17 000 000 Kč Jednotková cena: 5 771 Kč/m² Cenová mapa: 7 880 Kč/m² Adresa: Lidická, Veverí</p> <p>Datum vkladu: 2013 Podíl: 1/1 Plocha celkem: 2 946 m² Kupující: VENDROM Consulting s.r.o.</p> <p>Popis: Pozemek parcelní číslo 1172 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 2 946 m², včetně součástí a příslušenství, v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno - město, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 890.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-964/2013		
7	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 13 081 500 Kč Jednotková cena: 9 180 Kč/m² Cenová mapa: 7 880 Kč/m² Adresa: Lidická, Veverí</p> <p>Datum vkladu: 2013 Podíl: 1/1 Plocha celkem: 1 425 m² Kupující: Master Realty s.r.o.</p> <p>Popis: Pozemek parcelní číslo 1196/1 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 1 363 m², včetně součástí a příslušenství a pozemek parc.č. 1196/8 (ostatní plocha), o výměře 62 m², včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno - město, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 2635.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-9109/2013		
8	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 45 734 920 Kč Jednotková cena: 8 680 Kč/m² Cenová mapa: 5 680 Kč/m² Adresa: Pražákova, Štýřice</p> <p>Datum vkladu: 2011 Podíl: 1/1 Plocha celkem: 5 269 m² Kupující: AZ TOWER a.s.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 1684/47, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 617 m², pozemek parc.č. 1684/48, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 448 m², pozemek parc.č. 1684/54, ostatní plocha o výměře 1288 m², pozemek parc.č. 1684/73, ostatní plocha o výměře 712, pozemek parc.č. 115/74, ostatní plocha o výměře 39 m², pozemek parc.č. 115/75, ostatní plocha o výměře 39 m², pozemek parc.č. 1684/89, ostatní plocha o výměře 233 m², pozemek parc.č. 1684/31, ostatní plocha o výměře 1893 m², včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno - město, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 4808.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-9160/2011		
9	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 22 742 700 Kč Jednotková cena: 12 300 Kč/m² Cenová mapa: 12 300 Kč/m² Adresa: Úzká-Trnitá, Trnitá</p> <p>Datum vkladu: 2010 Podíl: 1/1 Plocha celkem: 1 849 m² Kupující: Vodička, a.s.</p>	

	<p>Popis: Pozemek parc.č. 913/1 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc.č. 913/6 - ostatní plocha a pozemek parc.č. 913/7 - ostatní plocha, zapsáno na LV č. 1017. Celková výměra 1 849 m². Kupní cena činí 22 742 700,- Kč.</p>	
	Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-12275/2010	
10	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 17 048 340 Kč Jednotková cena: 7 860 Kč/m² Cenová mapa: 7 860 Kč/m² Adresa: Plotní, Trnitá</p> <p>Datum vkladu: 2012 Podíl: 1/1 Plocha celkem: 2 169 m² Kupující: CAMASTRO a.s..</p> <p>Popis: Pozemky parc.č. 723/1, parc.č. 724/1, parc.č. 725/1, parc.č. 727, parc.č. 728/1, všechny zapsány na LV č. 257, vedeném pro katastrální území Trnitá, obec Brno, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Kupní cena činí 17 048 340,- Kč.</p>	
	Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-20295/2012	

Z uvedeného průzkumu trhu je patrné, že jednotkové kupní ceny srovnatelných pozemků v katastrálním území Město Brno a blízkém okolí oceňovaných pozemků se pohybují v rozmezí od 5 500 Kč/m² do 13 080 Kč/m².

2.4.3 Výpočet porovnávací hodnoty

Přímé porovnání - část 1				
Č.	Lokalita	Velikost pozemků (m ²)	Územní plán, IPP	Vlastnosti
Oceň. objekt	Benešova-Koliště, Brno	9 274	SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru, IPP: 1.5 - 2.2 ZP - plocha parků	Viz popisy výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Koliště, Zábrdovice	585	SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru, IPP: 3 - 4	Viz popis výše
2	Leitnerova, Staré Brno	13 127	OZ - veřejná vybavenost - zdravotnictví BO - plocha všeobecného bydlení u, IPP: 1.5 - 2.5	Viz popis výše
3	Mendlovo nám., Staré Brno	26 173	SO - smíšená plocha obchodu a služeb, IPP: 4	Viz popis výše
4	Nové Sady, Staré Brno	8 011	BO - plocha všeobecného bydlení, IPP: 2.5 - 3.5 SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru, IPP: 3.5 - 4.5	Viz popis výše
5	Anenská, Staré Brno	237	BO - plocha všeobecného bydlení, IPP: 1.5	Viz popis výše
6	Lidická, Veverží	2 946	BO - plocha všeobecného bydlení, IPP: 2.4	Viz popis výše
7	Lidická, Veverží	1 425	BO - plocha všeobecného bydlení, IPP: 2.4	Viz popis výše
8	Pražákova, Štýřice	5 269	SV - smíšená plocha výroby a služeb, IPP: 3.5	Viz popis výše
9	Antonína Slavíka, Černá Pole	572	BC - plocha čistého bydlení, IPP: 0.7	Viz popis výše
10	Úzká-Trnitá, Trnitá	1 849	SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru, IPP: 5.5	Viz popis výše
11	Plotní, Trnitá	2 169	SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru, IPP: 3 - 4	Viz popis výše

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K6. V daném případě jsou zohledněny koeficienty úpravy na:

- polohu (K1) – zohledňující atraktivitu v rámci struktury členění města,
- vliv celkové výměry pozemků (K2),
- relevantnost cenové mapy – zohledňující poměr mezi skutečně realizovanou cenou a cenou, uvedenou v cenové mapě, váha použitá v porovnání: 20 % (K3),
- přístup a příjezd, dostupnost MHD (K4),
- intenzitu využití v souvislosti s IPP (index podlažní plochy), který vyjadřuje intenzitu využití území a je definovaný jako poměr hrubé podlažní plochy k celkové výměře konkrétních pozemků, váha použitá v porovnání: 25 % (K5),
- vliv lokality z ceny pozemku (K6) - s ohledem na umístění oceňovaných nemovitých věcí v historickém jádru centra města Brna kde jsou ceny pozemků několikanásobně vyšší než v ostatních katastrálních územích
- odborná úvaha znalce (K8).

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací K_{CR} (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Přímé porovnání - část 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K_{CR}	Cena po redukci Kč / m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO K1...K6	Cena jednotková odvozená Kč / m ²
	Kč	Kč / m ²										
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	7 555 555	12 915	1,00	12 915	1,00	1,30	0,94	0,95	0,793	0,96	0,88	14 676
2	110 000 000	8 380	1,00	8 380	0,90	0,99	0,95	0,90	0,875	1,00	0,67	12 507
3	143 951 500	5 500	1,00	5 500	0,85	0,99	1,03	0,85	0,750	1,02	0,56	9 821
4	95 105 990	11 872	1,00	11 872	0,95	1,00	1,00	0,95	0,793	1,00	0,72	16 489
5	1 550 000	13 080	1,00	13 080	1,00	1,76	0,97	0,90	0,906	0,96	1,34	9 761
6	17 000 000	5 771	1,00	5 771	0,90	1,04	1,07	0,95	0,850	1,00	0,81	7 125
7	13 081 500	9 180	1,00	9 180	0,90	1,11	0,97	0,95	0,850	0,96	0,75	12 240
8	45 734 920	8 680	1,00	8 680	0,80	1,02	0,93	0,80	0,793	1,05	0,50	17 360
9	22 742 700	12 300	1,00	12 300	0,95	1,08	1,00	0,95	1,094	1,00	1,07	11 495
10	17 048 340	7 860	1,00	7 860	0,95	1,07	1,00	0,95	0,793	1,00	0,76	10 342
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	12 182
Celková výměra pozemků											m ²	9 274
Celkem cena											Kč	112 975 868
K1 Koeficient úpravy na polohu pozemků												
K2 Koeficient úpravy na velikost pozemků												
K3 Koeficient úpravy na relevantnost cenové mapy												
K4 Koeficient úpravy na přístup a příjezd, dostupnost MHD												
K5 Koeficient úpravy na intenzitu a využití (IPP)												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Porovnáním byla stanovena jednotková cena pozemků ve výši 12 182 Kč/m², při celkové ploše 9 274 m² činí porovnávací hodnota nemovitých věcí 112 975 868 Kč.

Porovnávací hodnota nemovitých věcí k datu ocenění činí (zaokrouhleně) 112 975 868,00 Kč

2.5. Varianta II - Ocenění pozemků při nevyužití vydaných správních rozhodnutí či pozbytí jejich platnosti

2.5.1 Možnosti výstavby

V případě, že vydaná správní rozhodnutí nejsou využita, či jejich platnost skončí, je využití oceňovaných pozemků pro výstavbu limitováno územně plánovací dokumentací a jejími regulacemi.

Pro oceňované pozemky je platnou územně plánovací dokumentací:

- Územní plán města Brna
- Regulační plán Městské památkové rezervace

2.5.1.1 Možnosti výstavby dle Regulačního plánu Městské památkové rezervace

Závazné části Regulačního plánu MPR řeší Obecně závazná vyhláška Statutárního města Brna, k datu ocenění předmětných pozemků je touto vyhláškou Obecně závazná vyhláška č. 28/2006 Statutárního města Brna.

V grafické části Regulačního plánu MPR jsou oceňované pozemky situované v ploše vyznačené bílou barvou s textací a uvedením závazných regulativů (výřez grafické části tvoří přílohu posudku). Tato bílá plocha dle textové části Regulačního plánu MPR označuje plochy či území „Řízené výstavby“, tedy plochy, kde je využití vázáno na využití dle výsledků *VEŘEJNÉ URBANISTICKO - ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE*. Dále je zde uvedeno členění ploch v limitech:

- *parkové plochy* 65%
- *nová zástavba* 18%
- *stará zástavba* 3%
- *plochy komunikační* 14%

S ohledem na zařazení této plochy mezi místa s dislokací veřejně prospěšných staveb – parkovacích garáží se záchytnou funkcí pro MPR, je zde definován parametr:

- *parkovací garáže 2400 míst*

Podrobnější popis regulativů pro Městskou památkovou rezervaci a jejich vliv na využití pozemků je uveden v kapitole č. 1.5.5.1. tohoto posudku.

2.5.1.2 Závazné části regulativů RP MPR dle Obecně závazné vyhlášky č. 28/2006 Statutárního města Brna

Tato vyhláška, která upravuje závazné části regulativů RP MPR, ve svém textu již nedefinuje plochy s řízenou výstavbou a tedy plochy s povinností zástavbu řešit s ohledem na výsledky veřejné urbanisticko-architektonické soutěže.

S ohledem na tuto skutečnost a skutečnost, že plocha s oceňovanými pozemky je tedy z hlediska využití neřešena, zůstávají platné tyto parametry pro využití oceňovaných pozemků:

- Limity ploch dle RP MPR a dále požadovaný počet parkovacích stání
- Členění ploch dle platného Územního plánu města Brna

S ohledem na skutečnost, že tento závěr znalec stanovil s ohledem na stav územně plánovací dokumentace, pro získání právní jistoty provedl konzultaci na Odboru plánování a územního rozvoje Magistrátu města Brna u arch. Dominika, který takovýto závěr potvrdil s odkazem na jeho správnost a případné potvrzení v rámci žádosti o územně plánovací informaci.

2.5.1.3 Možnosti výstavby dle Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna se oceňované pozemky nacházejí ve dvou plochách, a to ploše jádrové smíšené centrálního charakteru a v ploše parků.

V ploše vymezené územním plánem jako **jádrová tj. smíšená centrálního charakteru** se nachází plocha oceňovaných pozemků, odečtená z územního plánu, o **výměře 4 399 m²**.

V ploše, vymezené územním plánem jako **parky**, se nachází zbylá plocha oceňovaných pozemků, o **výměře 4 875 m²**.

2.5.2 Ocenění pozemků v ploše jádrové, centrálního charakteru

S ohledem na možnosti zástavby a definice stavebních pozemků, je tedy možné plochu určenou k zástavbě regulačním plánem MPR, označit jako plochy STAVEBNÍCH POZEMKŮ.

2.5.2.1 Analýza trhu

Stanovení porovnávací hodnoty je možno provést na základě dvou standardních postupů:

1/ Srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými cenami, vycházející z průzkumu realitního trhu.

2/ Srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich skutečně realizovanými cenami, vycházející z průzkumu katastru nemovitostí - nemovitých věcí s cenovými údaji.

2.5.2.2 Průzkum realitního trhu

Pro stanovení porovnávací hodnoty provedl znalec průzkum realitního trhu ve městě Brně, jeho katastrálním území Město Brno a nejbližším okolí ulic Koliště-Benešova, se zaměřením na prodej pozemků, určených primárně pro komerční a smíšenou výstavbu, přičemž k sestavení databáze pro porovnání byly vybírány pozemky:

- určené převážně pro smíšenou zástavbu
- umístěné v bezprostřední blízkosti centra města v atraktivní lokalitě s dobrou dostupností MHD
- s maximální možnou intenzitou zástavby dle ÚP

Na realitním trhu se k datu ocenění v katastrálním území Město Brno a blízkém okolí ulic Koliště-Benešova **žádné pozemky obdobného charakteru k prodeji nenabízejí.**

Z uvedeného důvodu znalec přistoupil k rozšíření okruhu na sousední katastrální území s nabídkou pozemků s obdobným charakterem, bližícimu se charakteru souboru oceňovaných pozemků. Ani v těchto lokalitách a jiném území města Brna se žádné pozemky obdobného charakteru k prodeji k datu ocenění nenabízejí.

Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz, www.jiho.moravskereality.cz a www.reality.cz, a na dalších.

Na základě výše uvedeného znalec došel k závěru, že není možné sestavit plnohodnotnou databázi nabízených pozemků k prodeji.

2.5.2.3 Průzkum katastru nemovitostí

Pro stanovení porovnávací hodnoty znalec přistoupil k sestavení databáze **realizovaných prodejů** v letech 2007 - 2016. Znalec v tomto případě využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2007 - 2016.

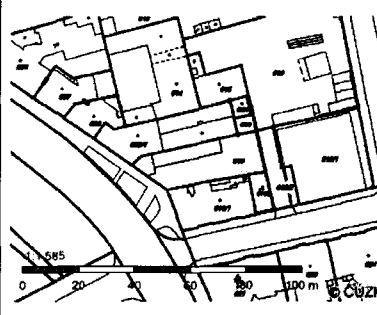
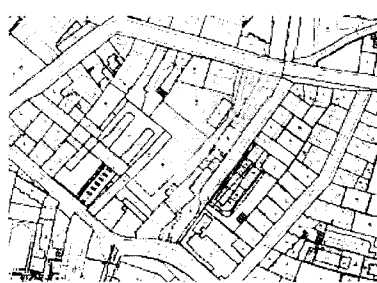
Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje pozemků, určených primárně pro komerční a smíšenou výstavbu, přičemž k sestavení databáze pro porovnání byly vybírány pozemky:


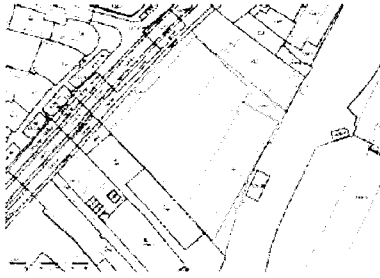
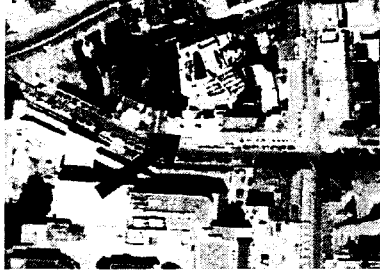
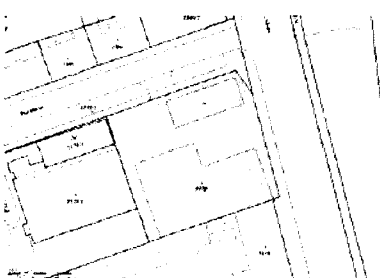
- určené převážně pro smíšenou zástavbu
- umístěné v bezprostřední blízkosti centra města v atraktivní lokalitě s dobrou dostupností MHD
- s maximální možnou intenzitou zástavby dle ÚP

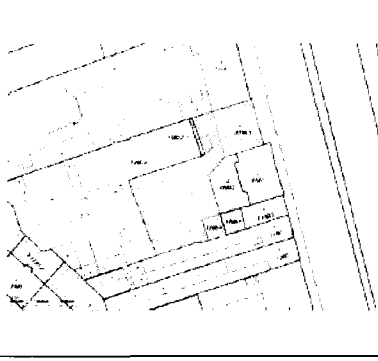

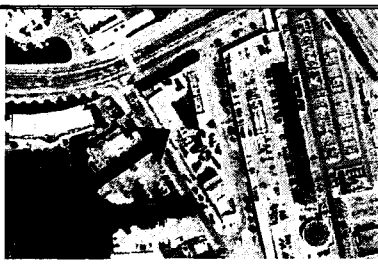

Databáze byla dále doplněna o pozemky, které již byly v rámci developerské činnosti od doby prodeje pozemků k datu ocenění zastavěny administrativními objekty popř. objekty bytových domů, doplněných o obchodní, administrativní či další komerční prostory.

Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.

2.5.2.4 Prodej stavebních pozemků

1	<p>Prodej pozemku</p> <p>Kupní cena: 7 555 555 Kč Datum vkladu: 21. 10. 2014 Jednotková cena: 12 915 Kč/m² Podíl: 1/1 Cenová mapa: 9 180 Kč/m² Plocha celkem: 585 m² Adresa: Koliště, Zábrdovice Kupující: 1. TÝNSKÁ, s.r.o.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 610 ostatní plocha - manipulační plocha o výměře 585 m² v k.ú. Zábrdovice zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví 2748, pro katastrální území Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město.</p> <p>Kupující bere na vědomí, že předmětný pozemek a) je dle ÚPmB i Regulačního plánu bloku Příkop - Bratislavská - Koliště - Milady Horákové (RP Příkop) součástí návrhové smíšené plochy jádrové a je určen k dostavbě fronty domů při ul. Koliště, resp. k dostavbě nároží ulic Koliště - Bratislavská b) je na základě nájemní smlouvy oprávněna užívat třetí osoba</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku ve výši 7 555 555,- Kč.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-20393/2014		
2	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 110 000 000 Kč Datum vkladu: 12. 02. 2015 Jednotková cena: 8 380 Kč/m² Podíl: 1/1 Cenová mapa: 6 370 Kč/m² Plocha celkem: 13 127 m² Adresa: Leitnerova, Staré Brno Kupující: IMOS development</p> <p>Popis: - Pozemek parc.č. 1545, o výměře 1232 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba č.pop., jiná st. - Pozemek parc.č. 1546, o výměře 467 m², ostatní plocha - zeleň. - Pozemek parc.č. 1547/1, o výměře 1023 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č.pop./č.ev., obč. vyb. - Pozemek parc.č. 1547/2, o výměře 246 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č.pop./č.ev., jiná stavba. - Pozemek parc.č. 1547/3, o výměře 17 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č.pop./č.ev., jiná stavba. - Pozemek parc.č. 1547/4, o výměře 18 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba bez č.pop./č.ev., jiná stavba. - Pozemek parc.č. 1548/1, o výměře 977 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr. - Pozemek parc.č. 1548/2, o výměře 109 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr. - Pozemek parc.č. 1549, o výměře 25 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba č.pop. 341, obč. vyb. - Pozemek parc.č. 1550, o výměře 865 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště. - Pozemek parc.č. 1554/1, o výměře 1935 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr. - Pozemek parc.č. 1555, o výměře 84 m², ostatní plocha - jiná plocha. - Pozemek parc.č. 1556, o výměře 3265 m², zahrada. - Pozemek parc.č. 1557/1, o výměře 2197 m², ostatní plocha - zeleň. - Pozemek parc.č. 1558, o výměře 667 m², zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba č.pop. 288, jiná st.</p> <p>Vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, pro obec Brno, katastrální území Staré Brno, na LV č. 6552.</p> <p>Kupní cena za pozemky činí 110 000 000,- Kč.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-1699/2015		

3	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 143 951 500 Kč Jednotková cena: 5 500 Kč/m² Cenová mapa: neoceněno (nejbližší 6 370 Kč/m²) Adresa: Mendlovo nám., Staré Brno</p> <p>Datum vkladu: 08. 01. 2016 Podíl: 1/1 Plocha celkem: 26 173 m² Kupující: Mendel Plaza, a.s.</p> <p>Popis: Pozemky parc.č. 819/1; parc.č. 819/3; parc.č. 819/4; parc.č. 820/1; parc.č. 820/2; parc.č. 822/1; parc.č. 822/2; parc.č. 822/3; parc.č. 822/4; parc.č. 823/1; parc.č. 824/9; parc.č. 826/5; parc.č. 915/1; parc.č. 916/1; parc.č. 916/2; parc.č. 916/3; parc.č. 917; parc.č. 918/1; parc.č. 918/2; parc.č. 918/3; parc.č. 918/4; parc.č. 919; parc.č. 921; parc.č. 922/2; parc.č. 922/4; parc.č. 923, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, zapsané na LV č. 3477.</p> <p>Dílčí kupní cena - cena pozemků činí 143 951 500,- Kč.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-31262/2015		
4	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 95 105 990 Kč Jednotková cena: 11 872 Kč/m² Cenová mapa: 11 870 Kč/m² Adresa: Nové Sady, Staré Brno</p> <p>Datum vkladu: 2008 Podíl: 1/1 Plocha celkem: 8 011 m² Kupující: JRA Estate, a.s.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 1341, o výměře 1768 m², druh; zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc.č. 1342, o výměře 119 m²; zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc.č. 1343, o výměře 6124 m²; zastavěná plocha a nádvoří. Vše v obci Brno, katastrální území Staré Brno, zapsaných na listu vlastnictví č. 4395 katastru nemovitostí, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena činí 95 105 990,- Kč s DPH.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-13556/2008		
5	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 1 550 000 Kč Jednotková cena: 13 080 Kč/m² Cenová mapa: 11 030 Kč/m² Adresa: Anenská, Staré Brno</p> <p>Datum vkladu: 2007 Podíl: 1/2 Plocha celkem: 237 m² Kupující: MAGNUM Living, s.r.o.</p> <p>Popis: Spoluvlastnický podíl 1/2 pozemku parc.č. 1110 - ostatní plocha o celkové výměře 39 m² a pozemku parc.č. 1111 - ostatní plocha o celkové výměře 198 m², včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Staré Brno, oba zapsané na LV č. 671, vedeném pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okrese Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena činí 1 550 000,- Kč.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-2517130/2007		
6	<p>Prodej pozemku Kupní cena: 17 000 000 Kč Jednotková cena: 5 771 Kč/m² Cenová mapa: 7 880 Kč/m² Adresa: Lidická, Veverí</p> <p>Datum vkladu: 2013 Podíl: 1/1 Plocha celkem: 2 946 m² Kupující: VENDROM Consulting s.r.o.</p> <p>Popis: Pozemek parcelní číslo 1172 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 2 946 m², včetně součástí a příslušenství, v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno - město, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 890.</p>	

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-964/2013		
7	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 13 081 500 Kč Datum vkladu: 2013 Jednotková cena: 9 180 Kč/m² Podíl: 1/1 Cenová mapa: 7 880 Kč/m² Plocha celkem: 1 425 m² Adresa: Lidická, Veveří Kupující: Master Realty s.r.o.</p> <p>Popis: Pozemek parcelní číslo 1196/1 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 1 363 m², včetně součástí a příslušenství a pozemek parc.č. 1196/8 (ostatní plocha), o výměře 62 m², včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Veveří, obec Brno, okres Brno - město, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 2635.</p>	
	Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-9109/2013	
8	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 45 734 920 Kč Datum vkladu: 2011 Jednotková cena: 8 680 Kč/m² Podíl: 1/1 Cenová mapa: 5 680 Kč/m² Plocha celkem: 5 269 m² Adresa: Pražákova, Štýřice Kupující: AZ TOWER a.s.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 1684/47, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 617 m², pozemek parc.č. 1684/48, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 448 m², pozemek parc.č. 1684/54, ostatní plocha o výměře 1288 m², pozemek parc.č. 1684/73, ostatní plocha o výměře 712, pozemek parc.č. 115/74, ostatní plocha o výměře 39 m², pozemek parc.č. 1684/89, ostatní plocha o výměře 233 m², pozemek parc.č. 1684/31, ostatní plocha o výměře 1893 m², včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno - město, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 4808.</p>	
	Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-9160/2011	
9	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 22 742 700 Kč Datum vkladu: 2010 Jednotková cena: 12 300 Kč/m² Podíl: 1/1 Cenová mapa: 12 300 Kč/m² Plocha celkem: 1 849 m² Adresa: Úzká-Trnitá, Trnitá Kupující: Vodička, a.s.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 913/1 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc.č. 913/6 - ostatní plocha a pozemek parc.č. 913/7 - ostatní plocha, zapsáno na LV č. 1017. Celková výměra 1 849 m². Kupní cena činí 22 742 700,- Kč.</p>	
	Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-12275/2010	
10	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 17 048 340 Kč Datum vkladu: 2012 Jednotková cena: 7 860 Kč/m² Podíl: 1/1 Cenová mapa: 7 860 Kč/m² Plocha celkem: 2 169 m² Adresa: Plotní, Trnitá Kupující: CAMASTRO a.s..</p> <p>Popis: Pozemky parc.č. 723/1, parc.č. 724/1, parc.č. 725/1, parc.č. 727, parc.č. 728/1, všechny zapsány na LV č. 257, vedeném pro katastrální území Trnitá, obec Brno, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Kupní cena činí 17 048 340,- Kč.</p>	
	Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-20295/2012	

Z uvedeného průzkumu trhu je patrné, že jednotkové kupní ceny srovnatelných pozemků v katastrálním území Město Brno a blízkém okolí oceňovaných pozemků se pohybují v rozmezí od 5 500 Kč/m² do 13 080 Kč/m².

2.5.2.5 Výpočet porovnávací hodnoty

Přímé porovnání - část 1				
Č.	Lokalita	Velikost pozemků (m ²)	Územní plán, IPP	Vlastnosti
Oceň. objekt	Benešova-Koliště, Brno	9 274	SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru, IPP: 1.5 - 2.2 ZP - plocha parků	Viz popisy výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Koliště, Zábrdovice	585	SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru, IPP: 3 - 4	Viz popis výše
2	Leitnerova, Staré Brno	13 127	OZ - veřejná vybavenost - zdravotnictví BO - plocha všeobecného bydlení u, IPP: 1.5 - 2.5	Viz popis výše
3	Mendlovo nám., Staré Brno	26 173	SO - smíšená plocha obchodu a služeb, IPP: 4	Viz popis výše
4	Nové Sady, Staré Brno	8 011	BO - plocha všeobecného bydlení, IPP: 2.5 - 3.5 SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru, IPP: 3.5 - 4.5	Viz popis výše
5	Anenská, Staré Brno	237	BO - plocha všeobecného bydlení, IPP: 1.5	Viz popis výše
6	Lidická, Veverí	2 946	BO - plocha všeobecného bydlení, IPP: 2.4	Viz popis výše
7	Lidická, Veverí	1 425	BO - plocha všeobecného bydlení, IPP: 2.4	Viz popis výše
8	Pražákova, Štýřice	5 269	SV - smíšená plocha výroby a služeb, IPP: 3.5	Viz popis výše
9	Antonína Slavíka, Černá Pole	572	BC - plocha čistého bydlení, IPP: 0.7	Viz popis výše
10	Úzká-Trnitá, Trnitá	1 849	SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru, IPP: 5.5	Viz popis výše
11	Plotní, Trnitá	2 169	SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru, IPP: 3 - 4	Viz popis výše

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K6. V daném případě jsou zohledněny koeficienty úpravy na:

- polohu (K1) – zohledňující atraktivitu v rámci struktury členění města,
- vliv celkové výměry pozemků (K2),
- relevantnost cenové mapy – zohledňující poměr mezi skutečně realizovanou cenou a cenou, uvedenou v cenové mapě, váha použitá v porovnání: 20 % (K3),
- přístup a příjezd, dostupnost MHD (K4),
- intenzitu využití v souvislosti s IPP (index podlažní plochy), který vyjadřuje intenzitu využití území a je definovaný jako poměr hrubé podlažní plochy k celkové výměře konkrétních pozemků, váha použitá v porovnání: 25 % (K5),
- vliv lokality z ceny pozemku (K6) - s ohledem na umístění oceňovaných nemovitých věcí v historickém jádru centra města Brna kde jsou ceny pozemků několikanásobně vyšší než v ostatních katastrálních územích
- odborná úvaha znalce (K8).

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací K_{CR} (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Přímé porovnání - část 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí Kč / m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO K1...K6	Cena jednotková odvozená Kč / m ²
	Kč	Kč / m ²										
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	7 555 555	12 915	1,00	12 915	1,00	1,13	0,94	0,95	1,223	0,96	1,19	10 853
2	110 000 000	8 380	1,00	8 380	0,90	0,99	0,95	0,90	1,020	1,00	0,77	10 883
3	143 951 500	5 500	1,00	5 500	0,85	0,98	1,03	0,85	1,291	1,02	0,96	5 729
4	95 105 990	11 872	1,00	11 872	0,95	0,99	1,00	0,95	1,223	1,00	1,09	10 892
5	1 550 000	13 080	1,00	13 080	1,00	1,35	0,97	0,90	0,953	0,96	1,08	12 111
6	17 000 000	5 771	1,00	5 771	0,90	1,01	1,07	0,95	1,074	1,00	0,99	5 829
7	13 081 500	9 180	1,00	9 180	0,90	1,04	0,97	0,95	1,074	0,96	0,89	10 315
8	45 734 920	8 680	1,00	8 680	0,80	1,00	0,93	0,80	1,223	1,05	0,76	11 421
9	22 742 700	12 300	1,00	12 300	0,95	1,03	1,00	0,95	1,493	1,00	1,38	8 913
10	17 048 340	7 860	1,00	7 860	0,95	1,02	1,00	0,95	1,223	1,00	1,13	6 956
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	9 390
Celková výměra pozemků											m ²	4 399
Celkem cena											Kč	41 306 610
K1 Koeficient úpravy na polohu pozemků												
K2 Koeficient úpravy na velikost pozemků												
K3 Koeficient úpravy na relevantnost cenové mapy												
K4 Koeficient úpravy na přístup a příjezd, dostupnost MHD												
K5 Koeficient úpravy na intenzitu a využití (IPP)												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce průměrně nižší												
KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Porovnáním byla stanovena jednotková cena pozemků ve výši 9 390 Kč/m², při celkové ploše 4 399 m² činí porovnávací hodnota nemovitých věcí 41 306 610 Kč.

Porovnávací hodnota nemovitých věcí k datu ocenění činí (zaokrouhleně) 41 306 610,00 Kč

2.5.3 Ocenění pozemků v ploše parků

S ohledem na možnosti zástavby těchto ploch dané regulačním plánem a definicí stavebních pozemků, lze části oceňovaných ploch zařadit mezi POZEMKY NESTAVEBNÍ – S VYUŽITÍM JAKO PLOCHY VEŘEJNÉ.

2.5.3.1 Analýza trhu

Stanovení porovnávací hodnoty je možno provést na základě dvou standardních postupů:

1/ Srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými cenami, vycházející z průzkumu realitního trhu.

2/ Srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich skutečně realizovanými cenami, vycházející z průzkumu katastru nemovitostí - nemovitých věcí s cenovými údaji.

2.5.3.2 Průzkum realitního trhu

Pro stanovení porovnávací hodnoty provedl znalec průzkum realitního trhu ve městě Brně, jeho katastrálním území Město Brno a nejbližším okolí ulic Koliště-Benešova, se zaměřením na prodej pozemků, které jsou v převážné ploše tvořeny plochami parků, zeleně, prostranství místního významu, komunikacemi či jinak zastavěnými zpevněnými plochami, které tvoří příslušenství k hlavním stavbám popř. jsou umístěny buď v rámci dopravních koridorů a ploch zeleně s charakterem veřejně prospěšné stavby.

Na realitním trhu se k datu ocenění v katastrálním území Město Brno a blízkém okolí ulic Koliště-Benešova žádné pozemky obdobného charakteru k prodeji nenabízejí.

Z uvedeného důvodu znalec přistoupil k rozšíření okruhu na sousední katastrální území s nabídkou pozemků s obdobným charakterem, blízcímu se charakteru souboru oceňovaných pozemků. Ani v těchto lokalitách a jiném území města Brna se žádné pozemky obdobného charakteru k prodeji k datu ocenění nenabízejí.

Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz, www.jiho.moravskereality.cz a www.reality.cz, a na dalších.

Na základě výše uvedeného znalec došel k závěru, že není možné sestavit plnohodnotnou databázi nabízených pozemků k prodeji.

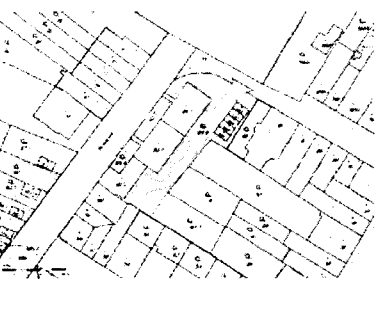

2.5.3.3 Průzkum katastru nemovitostí

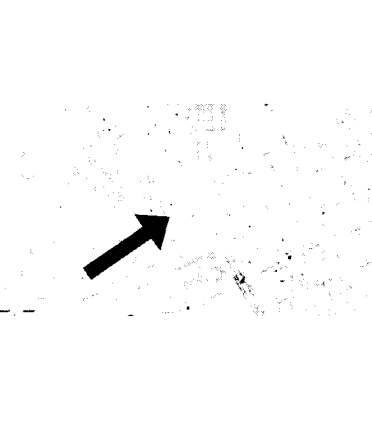


Pro stanovení porovnávací hodnoty znalec přistoupil k sestavení databáze realizovaných prodejů v letech 2014 - 2016. Znalec v tomto případě využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2014 - 2016.

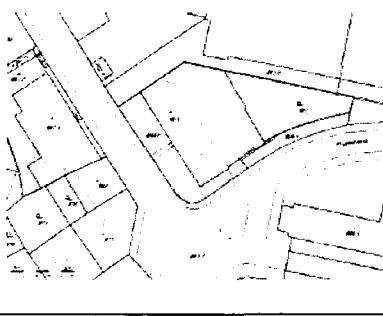


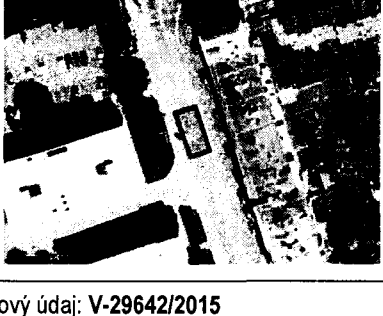
Znalec sestavil databázi z pozemků druhu ostatní plocha - ostatní komunikace, ostatní plocha - jiná plocha, zahrada a ostatní plocha - zeleň s charakterem parků, ploch zeleně, veřejných komunikací, ploch pro dopravu, veřejných prostranství a ploch sloužících pro pěší komunikaci. Databáze byla dále doplněna o pozemky, které nemají jednoznačně charakter veřejných komunikací, avšak slouží pro přístup, příjezd a parkování v rámci komerčních areálů.

Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.

2.5.3.4 Prodej ostatních pozemků

1	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 2 500 000 Kč Datum vkladu: 09. 10. 2015 Jednotková cena: 2 750 Kč/m² Podíl: 1/1 Cenová mapa: 2 580 Kč/m² Plocha celkem: 909 m² Adresa: Rotalova, Husovice Kupující: Technologický park Brno</p> <p>Popis: Předmětem dražby je pozemek parc.č. 61/3 - zahrada, způsob ochrany ZPF, výměra 837 m² a dále pozemek parc.č. 61/4 - zahrada, způsob ochrany ZPF, výměra 72 m², vše zapsáno v evidenci Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, KP Brno-město, obec Brno, k.ú. Husovice na LV č. 1977. Cena dosažená vydražením činí 2 500 000,- Kč.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-8925/2014		
2	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 120 576 188 Kč Datum vkladu: 18. 12. 2014 Jednotková cena: 773 Kč/m² Podíl: 1/1 Cenová mapa: neoceněno Plocha celkem: 156 012 m² Adresa: Cimburkova-Sportovní, Kupující: Bainbridge Czech Republic Brno Královo Pole Holding s.r.o. Ponava</p> <p>Popis: Pozemky parc.č. 604/19; 604/20;604/31; 832/1; 832/4; 832/5; 832/7; 832/11; 832/26; 832/28; 832/29; 832/30; 832/33; 832/34; 832/38; 832/39; 832/40; 832/41; 832/42; 832/43; 832/46; 832/48; 832/49; 832/52; 832/55; 832/56; 832/57; 832/58; 832/61; 832/62; 832/63; 832/64; 832/65; 832/68; 832/69; 832/70; 832/113; 832/114; 832/115; 832/117; 832/118; 832/119; 832/120; 834/11; 834/12; 834/15; 834/16; 834/17; 844/4; 844/40; 844/41; 844/42; 844/43; 844/44; 844/45; 844/46; 844/47; 844/48; 844/49; 844/50; 844/51; 844/52; 844/53; 844/55; 844/57; 845/3; 845/4; 845/5; 845/6; 845/7; 845/22; 845/23; 845/26; 845/28; 845/31; 845/32; 845/35; 845/36; 845/51; 845/53; 845/54; 845/55; 845/56; 845/57; 845/58; 845/59; 845/60; 845/61; 845/62; 845/69; 845/70; 845/71; 845/72; 845/74; 845/77; 845/81; 845/83; 845/84; 845/85; 845/86; 845/128; 845/129; 845/132; 845/135; 845/136; 845/142; 845/143; 845/144; 845/145; 845/146; 845/147; 845/148; 845/149; 845/152; 845/155; 845/156; 845/157;</p>	

	<p>845/158; 846/1; 846/3; 846/5; 847/1; 847/3; 848/1; 848/2; 848/3; 850/5; 868/4; 868/6; 868/16; 868/21; 876/4; 876/27; 876/28; 876/29; 877; 878/66 o celkové výměře 156 012 m², zapsané na LV č. 1204. Celková kupní cena pozemků bez inženýrských sítí činí 120 576 188,- Kč.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-21778/2014		
3	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 526 750 Kč Datum vkladu: 09. 10. 2015 Jednotková cena: 1 804 Kč/m² Podíl: 1/4 Cenová mapa: 3 030 Kč/m² Plocha celkem: 1 168 m² Adresa: Technická, Královo Pole Kupující: Technologický park Brno</p> <p>Popis: Spoluvlastnický podíl id. 1/4 pozemků parc.č. 4767/158 (ostatní plocha-jiná plocha), 4767/348 (ostatní plocha-jiná plocha), 4767/362 (ostatní plocha-zeleň), 4767/421 (ostatní plocha-jiná plocha), 4767/424 (ostatní plocha-ostatní komunikace), 4767/425 (ostatní plocha-jiná plocha), 4767/428 (ostatní plocha-zeleň), 4767/429 (ostatní plocha-jiná plocha), 4767/431 (ostatní plocha-jiná plocha), 4767/432 (ostatní plocha-jiná plocha), 4765/18 (ostatní plocha-ostatní komunikace) a 4765/43 (ostatní plocha-jiná plocha), vše v k.ú. Královo Pole, zapsaných a LV č. 3930, s celkovou výměrou 1 117 m² (v dohodnuté ceně 503 750,- Kč) plus 51 m² (v dohodnuté ceně 23 000,- Kč), dohromady tedy 1 168 m².</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-23793/2015		
4	<p>Prodej pozemků Kupní cena: 1 025 000 Kč Datum vkladu: 22. 10. 2014 Jednotková cena: 1 125 Kč/m² Podíl: 1/2 Cenová mapa: 2 900 Kč/m² Plocha celkem: 1 823 m² Adresa: Palackého třída, Král. Pole Kupující: Statutární město Brno</p> <p>Popis: Spoluvlastnický podíl id. 1/2 pozemků parc.č. 1381/39 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 62 m², parc.č. 1381/50 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 132 m², parc.č. 1381/57 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 246 m², parc.č. 1381/59 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 13 m², parc.č. 1381/60 (ostatní plocha-ostatní komunikace) o výměře 71 m², parc.č. 1381/62 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 4 m², parc.č. 1381/63 (ostatní plocha-ostatní komunikace) o výměře 158 m², parc.č. 1381/65 (ostatní plocha-ostatní komunikace) o výměře 61 m², parc.č. 1381/67 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 34 m², parc.č. 1381/68 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 42 m², parc.č. 1381/69 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 51 m², parc.č. 1381/70 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 83 m², parc.č. 1381/71 (ostatní plocha-ostatní komunikace) o výměře 309 m², parc.č. 1381/73 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 266 m², parc.č. 5043/3 (ostatní plocha-zeleň) o výměře 166 m², parc.č. 5044/2 (ostatní plocha-ostatní komunikace) o výměře 125 m², vše k.ú. Královo Pole, zapsaných v katastru nemovitostí u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Brno, k.ú. Královo Pole, s celkovou výměrou 1 823 m², včetně všech součástí a příslušenství za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 1 025 000,- Kč.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-20691/2014		
5	<p>Prodej pozemku Kupní cena: 536 292 Kč Datum vkladu: 24. 10. 2014 Jednotková cena: 1 554 Kč/m² Podíl: 1/1 Cenová mapa: 2 780 Kč/m² Plocha celkem: 345 m² Adresa: Žitná, Řečkovice Kupující: Statutární město Brno</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 3125/442 (ostatní plocha-ostatní komunikace), o výměře 345 m², v katastrálním území Řečkovice, obec Brno, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město na listu vlastnictví 10001 pro katastrální území Řečkovice, obec</p>	

	<p>Brno. Výše spoluvlastnického podílu 1/1 složená ze spoluvlastnického podílu id. 1/9 první prodávající, spoluvlastnického podílu id. 1/9 druhé prodávající, spoluvlastnického podílu id. 1/3 třetí prodávající, spoluvlastnického podílu id. 1/3 čtvrté prodávající a spoluvlastnického podílu id. 1/9 páté prodávající.</p>	
	Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-20916/2014	
6	<p>Prodej pozemku Kupní cena: 503 000 Kč Datum vkladu: 31. 03. 2016 Jednotková cena: 870 Kč/m² Podíl: 1/1 Cenová mapa: 2 800 Kč/m² Plocha celkem: 578 m² Adresa: Radlas, Zábřovice Kupující: Ústav využití plynu Brno</p> <p>Popis: Pozemek parcelní číslo 900/2 (ostatní plocha-ostatní komunikace), o výměře 578 m², zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, v katastru nemovitostí pro obec Brno a k.ú. Zábřovice na LV č. 660. Kupní cena činí 503 000,- Kč</p>	
	Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-5080/2016	
7	<p>Prodej pozemku Kupní cena: 23 250 Kč Datum vkladu: 20. 02. 2014 Jednotková cena: 1 550 Kč/m² Podíl: 1/1 Cenová mapa: 2 210 Kč/m² Plocha celkem: 15 m² Adresa: Jabloňová, Medlánky Kupující: Statutární město Brno</p> <p>Popis: Pozemek parcelní číslo 666/34 (orná půda), o výměře 15 m², v k.ú. Medlánky, způsob ochrany zemědělský půdní fond, obec Brno, okres Brno - město, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 10001.</p>	
	Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-250/2014	
8	<p>Prodej pozemku Kupní cena: 573 000 Kč Datum vkladu: 07. 08. 2015 Jednotková cena: 2 604 Kč/m² Podíl: 1/1 Cenová mapa: 2 310 Kč/m² Plocha celkem: 220 m² Adresa: Palackého třída, Medlánky Kupující: BRNOCAR a.s.</p> <p>Popis: Pozemek parcelní číslo 783/4 (ostatní plocha-jiná plocha), o výměře 220 m², včetně jeho součástí a příslušenství, v k.ú. Medlánky, obec Brno, okres Brno - město, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 3928.</p>	
	Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-18548/2015	
9	<p>Prodej pozemku Kupní cena: 27 720 Kč Datum vkladu: 18. 12. 2015 Jednotková cena: 1 260 Kč/m² Podíl: 1/4 Cenová mapa: 3 290 Kč/m² Plocha celkem: 88 m² Adresa: Purkyňova, Královo Pole Kupující: Statutární město Brno</p> <p>Popis: Spoluvlastnický podíl id. 1/4 na pozemku parc.č. 3618/5 (ostatní plocha-ostatní komunikace), o výměře 88 m², v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno - město, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 3313.</p>	
	Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-29642/2015	

Z uvedeného průzkumu trhu je patrné, že jednotkové kupní ceny srovnatelných pozemků v městské části Brno - Medlánky a blízkém okolí se pohybují v rozmezí od 773 Kč/m² do 2 750 Kč/m².

2.5.3.5 Výpočet porovnávací hodnoty

Přímé porovnání - část 1				
Č.	Lokalita	Velikost pozemků (m ²)	Využití pozemku dle územního plánu/skutečnost	Vlastnosti
Oceň. objekt	Benešova-Koliště, Brno	4 875	ZP - plocha městské zeleně, plocha parků	Viz popisy výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Rotalova, Husovice	909	BO - plocha všeobecného bydlení, IPP: 0.7, ve skutečnosti zpevněné a zelené plochy okolo budovy	Viz popis výše
2	Cimburkova-Sportovní, Ponava	156 012	ZO - plocha ostatní městské zeleně	Viz popis výše
3	Technická, Královo Pole	1 168	SO - smíšená plocha obchodu a služeb, IPP: 0.5, DP - plocha pro dopravu - významná parkoviště, ve skutečnosti zp. a zelené plochy okolo budovy	Viz popis výše
4	Palackého třída, Královo Pole	1 823	ZO - plocha ostatní městské zeleně	Viz popis výše
5	Žitná, Řečkovice	345	BC - plocha čistého bydlení, IPP: 0.7, ve skutečnosti zpevněné plochy komunikace a chodníku	Viz popis výše
6	Radlas, Zábřovice	578	PV - plocha pro výrobu, ve skutečnosti zpevněné a zelené plochy okolo budovy	Viz popis výše
7	Jabloňová, Medlánky	15	SO - smíšená plocha obchodu a služeb, ve skutečnosti zpevněná plocha chodníku na ulici Jabloňová	Viz popis výše
8	Palackého třída, Medlánky	220	SV --smíšená plocha výroby a služeb, IPP: 0.2, ve skutečnosti zpevněné přístupové a příjezdové plochy do areálu	Viz popis výše
9	Purkyňova, Královo Pole	88	Plochy komunikací a prostranství místního významu	Viz popis výše

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K6. V daném případě jsou zohledněny koeficienty úpravy na:

- polohu (K1) – zohledňující atraktivitu v rámci struktury členění města,
- vliv celkové výměry pozemků (K2),
- relevantnost cenové mapy – zohledňující poměr mezi skutečně realizovanou cenou a cenou, uvedenou v cenové mapě, váha použitá v porovnání: 20 % (K3),
- součásti a příslušenství (K4),
- veřejné / komerční využití (K5), zohledňující skutečnost, zda pozemek slouží veřejnosti, jako veřejné prostranství nebo je využíván k podnikatelské činnosti, ze které mohou plynout výnosy
- odbornou úvahu znalce (K6), kde byla zohledněna především skutečnost, zda byl předmětem převodu pozemek celý či jeho spoluvlastnický podíl.

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací K_{CR} (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Přímé porovnání - část 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcii Kč / m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO K1...K6	Cena jednotková odvozená Kč / m ²
	Kč	Kč / m ²										
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	2 500 000	2 750	1,00	2 750	0,75	1,10	1,01	1,10	1,000	0,99	0,91	3 022
2	120 576 188	773	1,00	773	0,85	0,50	1,00	0,95	1,100	1,02	0,45	1 718
3	526 750	1 804	1,00	1 804	0,70	1,10	0,86	1,10	1,000	0,95	0,69	2 614
4	1 025 000	1 125	1,00	1 125	0,85	1,05	0,68	1,00	0,950	0,95	0,55	2 045
5	536 292	1 554	1,00	1 554	0,75	1,15	0,84	1,05	0,950	0,97	0,70	2 220

6	503 000	870	1,00	870	0,80	1,10	0,56	1,00	1,050	0,99	0,51	1 706
7	23 250	1 550	1,00	1 550	0,70	1,50	0,91	1,00	0,950	0,97	0,88	1 761
8	573 000	2 605	1,00	2 605	0,70	1,25	1,02	1,10	1,100	1,00	1,08	2 412
9	27 720	1 260	1,00	1 260	0,75	1,40	0,68	1,05	0,950	0,95	0,68	1 853
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	2 150
Celková výměra pozemků											m ²	4 875
Celkem cena											Kč	10 481 250
K1 Koeficient úpravy na polohu pozemků												
K2 Koeficient úpravy na velikost pozemků												
K3 Koeficient úpravy na relevantnost cenové mapy												
K4 Koeficient úpravy na součásti a příslušenství												
K5 Koeficient úpravy na veřejné / komerční využití												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Porovnáním byla stanovena jednotková cena pozemků ve výši 2 150 Kč/m², při celkové ploše 4 875 m² činí porovnávací hodnota nemovitých věcí 10 481 250 Kč.

Porovnávací hodnota nemovitých věcí k datu ocenění činí (zaokrouhleně) 10 481 250,00 Kč

2.5.4 Rekapitulace

Porovnávací hodnota části pozemků v ploše jádrové, smíšené k datu ocenění činí 41 306 610,00 Kč

Porovnávací hodnota části pozemků v ploše parků datu ocenění činí 10 481 250,00 Kč

Porovnávací hodnoty pro Variantu II. činí 51 787 860,00 Kč

2.6. Vyvolané investice s ohledem na povinnost provedení záchranného archeologického výzkumu

Oceňované pozemky se nacházejí v území, které je od středověku součástí předměstské struktury Brna. Od 13. století se kolem města začal vytvářet v podstatě souvislý prstenec předměstí, která spadala pod pravomoc městské jurisdikce.

Z uvedeného důvodu je zřejmé, že toto území s ohledem na platnou legislativu, bude dotčeno provedením záchranného archeologického výzkumu.

Záchranný archeologický výzkum (dále jen ZAV) je odbornou archeologickou činností vyvolanou ohrožením či narušením území s archeologickými nálezů. Výsledkem ZAV je soubor artefaktů (movitých nálezů) a nálezová zpráva (zpráva o výsledcích výzkumu dle díky §21, odst. 3 zákona č. 20/87Sb., v platném znění), která detailně dokumentuje a interpretuje archeologické situace nenávratně zničené stavební, těžební či jinou činností. Z tohoto důvodu se ZAV rozumějí veškeré etapy archeologické práce na území s archeologickými nálezů až do stadia nálezové zprávy, tedy vlastní terénní práce (odkryv), provedení úplné dokumentace odkrytých situací, geodetické zaměření plochy ZAV, evidence a ošetření movitých archeologických nálezů, další zpracování terénní dokumentace podle obvyklého standardu (např. překreslení plánů, digitalizace), dokumentace movitých nálezů včetně jejich případné konzervace, uložení movitých nálezů do vhodného deponitáře, analýza odebraných vzorků (kromě artefaktů také např. zvířecích a lidských kostí, zbytků rostlin, mineralogických materiálů atd.) a komplexní vyhodnocení výsledků ZAV. Nedílnou součástí ZAV je i jeho přípravná fáze, tj. terénní průzkum území s archeologickými nálezů podle potřeby (např. povrchový sběr, geofyzikální měření, letecké snímkování), shromáždění informací o starších nálezů z odborných archivů a jejich vyhodnocení.

S ohledem na skutečnost, že oceňované pozemky se nachází z hlediska archeologické péče v jednom z nejcenějších nálezových fondů současné archeologie v rámci města Brna, je s ohledem na odborný názor znalce s náklady na jeho provedení při stanovení obvyklé ceny počítat a při jejím stanovení v ceně zohlednit.

2.6.1 Cena ZAV v případě Varianty I. - využití vydaných správních rozhodnutí

Podrobný popis předpokládaného ZAV tvoří přílohu tohoto posudku a je vypracován odbornou společností ARCHAIA BRNO, o.p.s., která je tyto ZAV oprávněna provádět. V této zprávě je také stanovena předpokládaná cena za **povedení tohoto ZAV** v případě realizace stavebního záměru dle vydaných správních rozhodnutí, a to ve výši **17 500 000,- Kč (bez DPH), tedy 21 175 000,- Kč s DPH.**

2.6.2

Cenu předpokládaného ZAV pro jiný účel není možné při současné znalosti využití oceňovaných pozemků stanovit. Průzkum bude proveden pouze v rozsahu, ve kterém bude území dotčeno stavbou.

Důvodně lze očekávat, že záměr výstavby v jiném rozsahu, než je záměr povolen vydanými správními rozhodnutími, bude zcela jistě realizován v území, situovaném územním plánem v ploše **jádrová tj. smíšená centrálního charakteru o výměře 4 399 m².**

V ploše, vymezené územním plánem jako **parky**, se nachází zbylá plocha oceňovaných pozemků, **o výměře 4 875 m².** Tato plocha je sice charakterizovaná jako nestavební a v tomto případě by ZAV v této ploše nebyl proveden, přesto je zde povolena výstavba podzemních parkovacích ploch. V případě jejich výstavby by bylo nutné ZAV provést také a pak by se ZAV týkal celkové výměry oceňovaných pozemků stejně, jako v případě zástavby dle vydaných správních rozhodnutí.

2.7. Rekapitulace a určení obvyklé ceny

Na základě výše uvedené metody porovnáním, byly vypočteny porovnávací hodnoty oceňovaných pozemků pro jednotlivé varianty v následujících výších:

- Hodnota pozemků stanovená porovnáním pro Variantu I. činí **112 975 868,00 Kč**
- Hodnota pozemků stanovená porovnáním pro Variantu II. činí **51 787 860,00 Kč**

Porovnávací hodnoty, stanovené v kapitolách tohoto posudku pro Variantu I. i Variantu II., byly vypočteny na základě porovnání s obdobnými nemovitostmi při zohlednění všech souvislostí a zásad. **S ohledem na neznalost informací o ceně ZAV u porovnávacích pozemků, nemohl znalec tuto skutečnost ve výpočtu zohlednit formou koeficientu a z uvedeného důvodu a při zachování pravidla pro porovnání všech totožných parametrů, není možné do obvyklé ceny oceňovaných pozemků náklady související s provedením ZAV započítat, tedy cenu ZAV od hodnoty stanovené porovnáním prostě odečíst.**

Z uvedeného důvodu vyčísluje znalec cenu ZAV samostatně bez zohlednění v obvyklé ceně a to i přesto, že výše cena za ZAV výrazně ovlivní cenu, v konečném důsledku sjednanou mezi prodávajícím a kupujícím.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zároveň je zde však uvedeno, že „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění*“.

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodně předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o vyšší kupní ceny v částce, která bude do jisté míry zaokrouhlena.

S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi oběma stranami.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaných pozemků určit znalec obvyklou cenu:

- Pro Variantu I., tedy při zohlednění využití vydaných správních rozhodnutí ve výši **113 000 000,00 Kč**
- Pro Variantu II., tedy pro jiný účel ve výši **52 000 000,00 Kč**
- Cena provedení záchranného archeologického průzkumu pro plochu 9 274 m² **21 175 000,00 Kč**

Obvyklá cena pro Variantu II., je stanovena za podmínky, kdy část pozemků, určená platnou územně plánovací dokumentací pro výstavbu bude využita pro jiný účel zástavby, část pozemků určená UPD jako nestavební, bude využita jako nestavební veřejná a nebude realizováno podzemní parkování.

2.8. Závěr

Znalecký úkol č.1

Určit obvyklou cenu pro pozemky parc.č. 272/51 a 272/56, k.ú. Město Brno, pro případ, kdy je využito vydaných správních rozhodnutí.

Odpověď na znalecký úkol:

Obvyklá cena pozemků parc.č. 272/51 a parc.č. 272/56, včetně příslušenství, vše v k.ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, při využití platnosti vydaných správních rozhodnutí, k datu ocenění činí

113 000 000,00 Kč

(slovy: devadesátdevětmilionůtřistisíckorunčeských)

Znalecký úkol č.2

Určit obvyklou cenu pro pozemky parc.č. 272/51 a 272/56, k.ú. Město Brno, pro případ, kdy je využito pozemků pro jiný účel

Odpověď na znalecký úkol:

Obvyklá cena pozemků parc.č. 272/51 a parc.č. 272/56, včetně příslušenství, vše v k.ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, při využití pozemků pro jiný, než správními rozhodnutími povolený účel, k datu ocenění činí

52 000 000,00 Kč

(slovy: padesátdvamilionůdevětsettisíckorunčeských)

Cena ZAV

Cena provedení záchranného archeologického průzkumu pro plochu 9 274 m² za předpokladu provedení odborně způsobilou společností činí:

21 175 000,00 Kč

(slovy: dvacetjednamilionůjednostosedmdesátšesttisíckorunčeských)

V Brně dne 28. 05. 2016

podpis znalce

otisk znalecké pečeti

3. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. července 2004, č.j. Spr 2703/2004 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví – stavby obytné, stavby průmyslové.

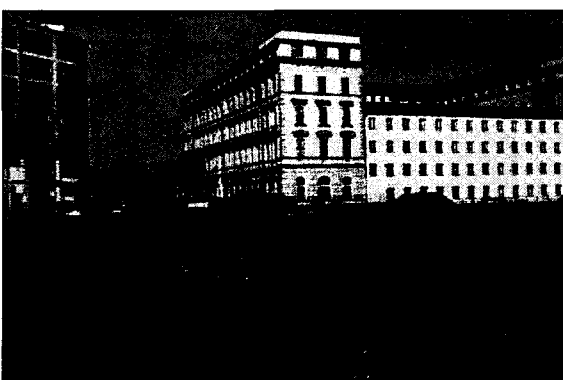
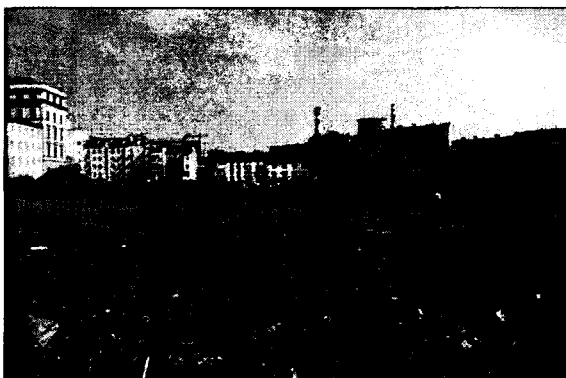
Znalecký posudek je zapsán pod č. 770-08/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

podpis znalce

PŘÍLOHY

1. Fotodokumentace ze dne 18. 03. 2016



2. Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 716 ze dne 25. 02. 2016

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2016 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: - pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610003 Město Brno

List vlastnictví: 716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CD CENTRUM,a.s., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno 26234122		
B Nemovitosti		
Pozemky		
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku
272/51	6357	ostatní plocha
272/56	2917	ostatní plocha
Způsob využití		
jiná plocha		
Způsob ochrany		
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu		
D Jiné zápisy - Bez zápisu		
E Plomby a upozornění - Bez zápisu		
F Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 08.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2005.

V-8295/2005-702

Pro: CD CENTRUM,a.s., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno

RČ/IČO: 26234122

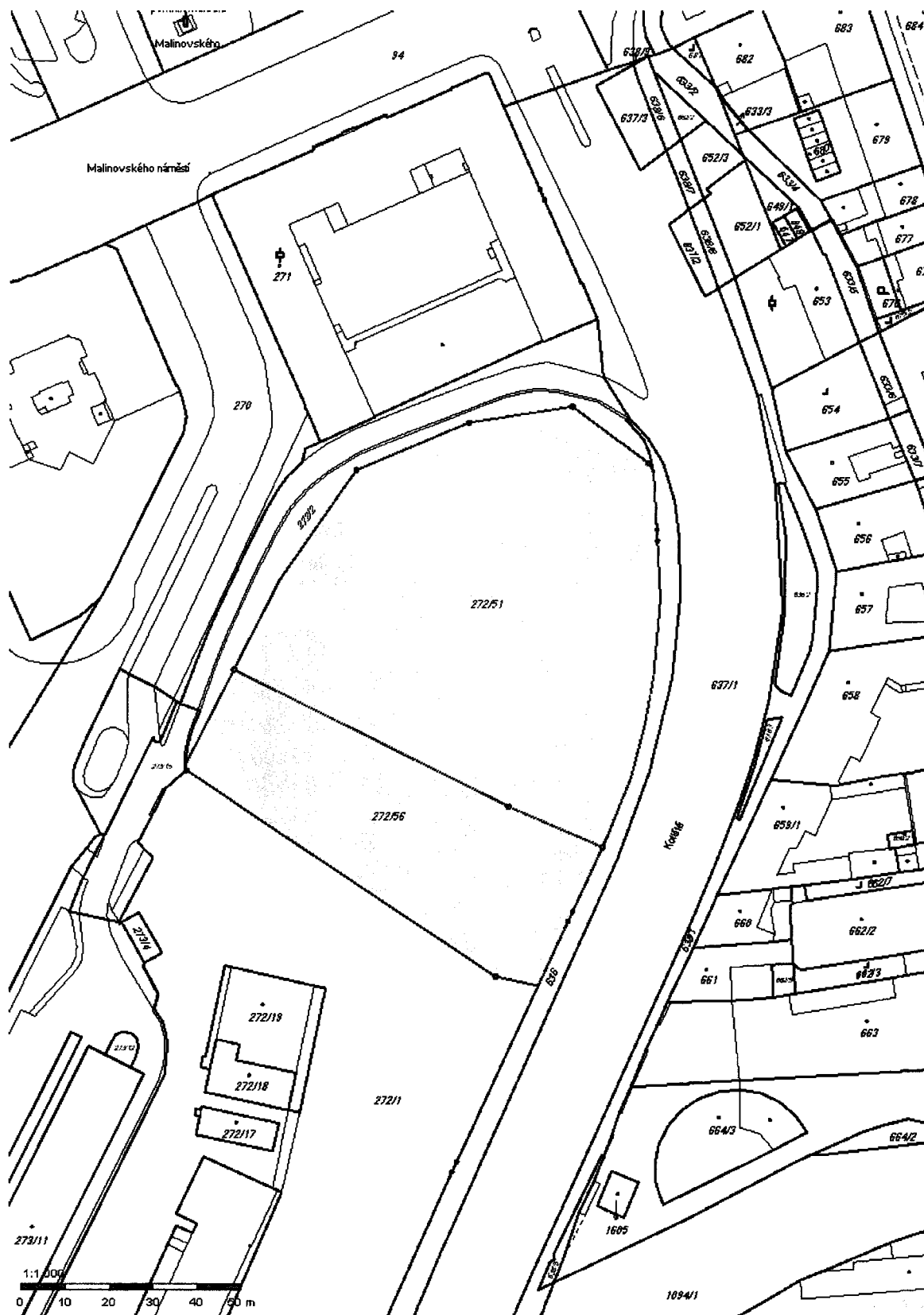
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

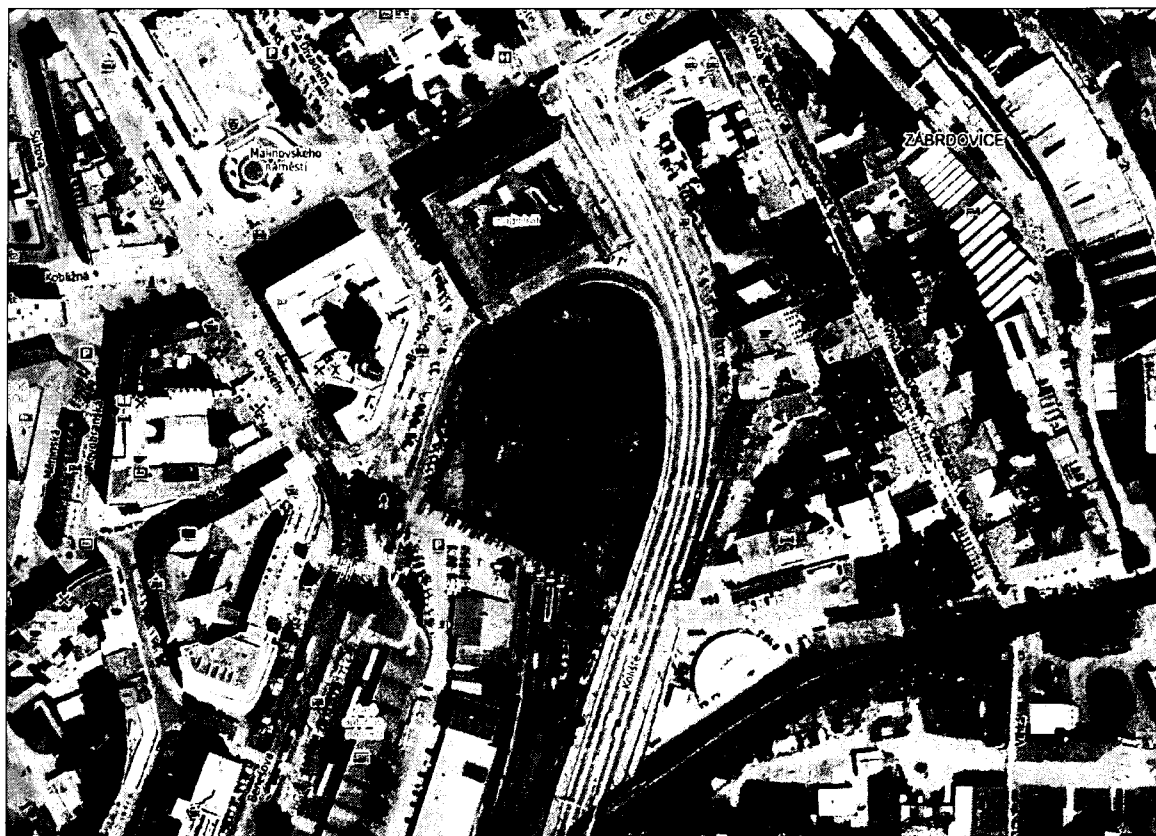
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.02.2016 12:12:49

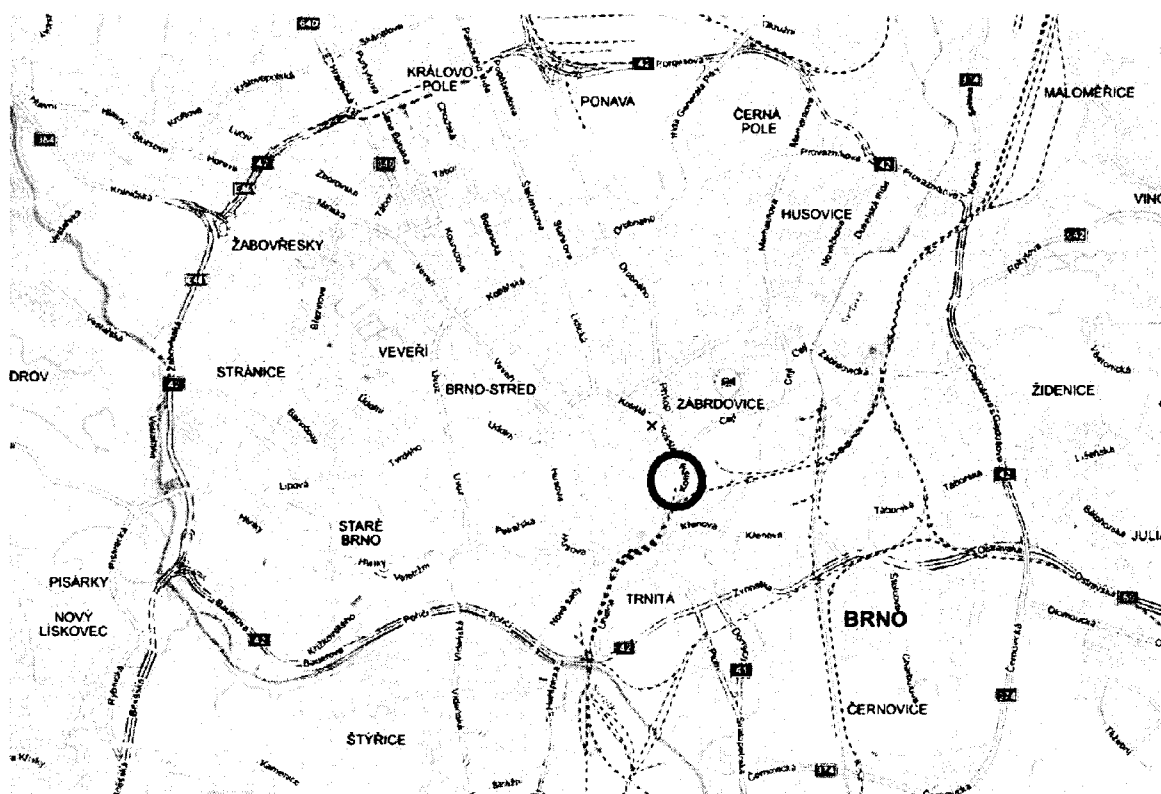
3. Výřez z katastrální mapy z internetového serveru www.cuzk.cz



4. Výřezy z map

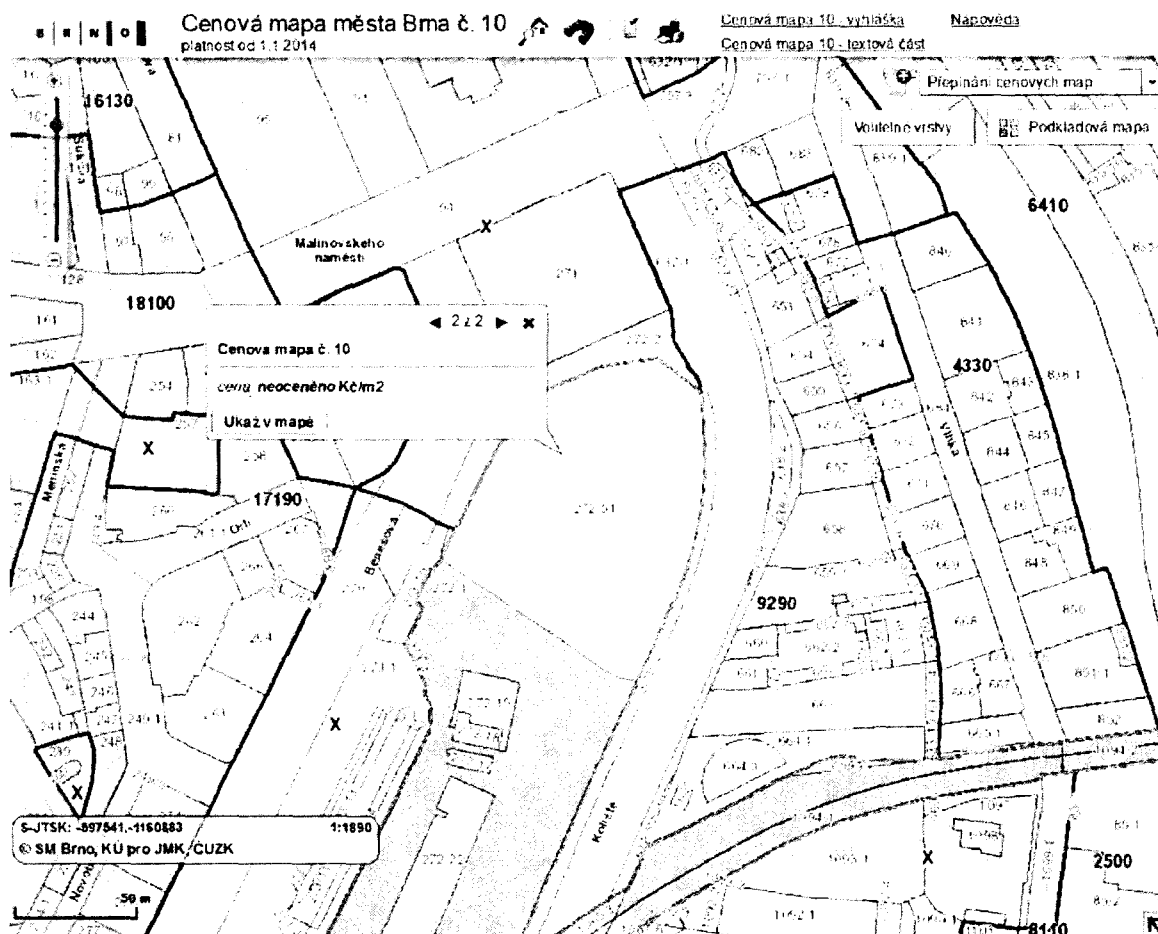


Výrez z letecké mapy znázorňující umístění předmětných pozemků a jejich nejbližší okolí.

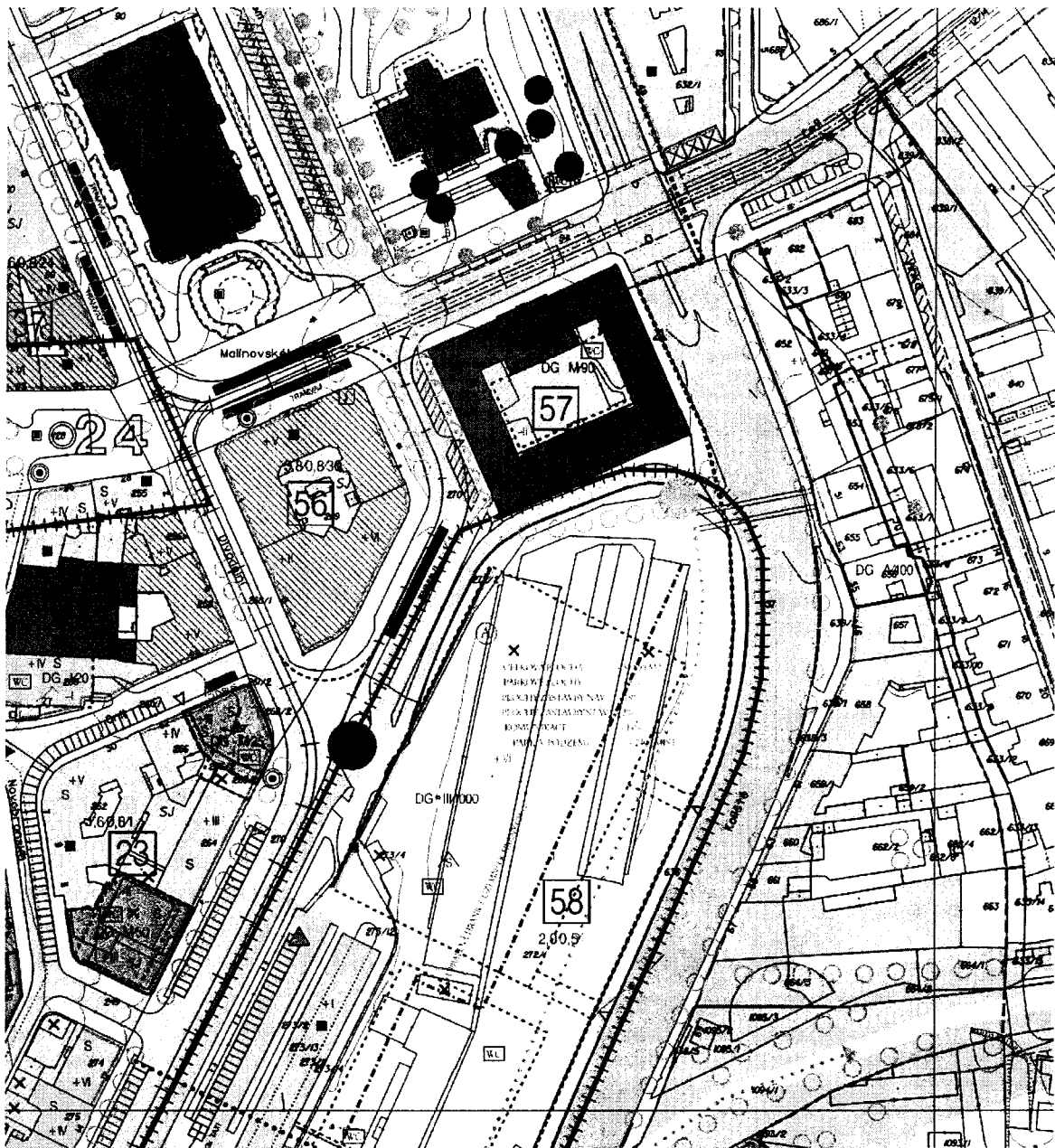


Mapa oblasti s vyznačením polohy v rámci města Brna

5. Výřez z cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10



6. Výřez z Regulačního plánu MPR Brno



POŘIZOVATEL: ÚHA MĚSTA BRNA

ZPRACOVATEL: INAD, SPOL. S R. O. - AUTÓRI - ING. ARCH. J. MIKŠÍK, ING. ARCH. J. NĚMEC, CS - INAD, S.R.O., DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ - ING. J. ŘÍHA

24

7. Výřez z Územního plánu města Brna



JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU
- slouží převážně k umístění obchodních provozoven zařízení správy, hospodářství a kultury.



PLOCHY PARKŮ
představují soubory vegetačních prvků a vybavenosti, které jsou:
- součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu
- památkou zahradního umění
- plochami pro každodenní rekreaci obyvatel.

8. Stavební povolení z roku 2005

Úřad městské části města Brna, Brno - střed

Odbor výstavby a územního rozvoje

stavební úřad

601 69 BRNO, Dominikánská 2



Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 19.11.2005

Úřad městské části města Brna,
Brno-střed
odbor výstavby a územního rozvoje
stavební úřad
Dominikánská 2, BRNO

Ověřil dne: 23.11.2005

V Brně dne 26.10.2005

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002
Číslo došlého podání: DD050020857
Vyřizuje: Ing. Míluše Uhnává, tel.: 542526416, fax: 542526499

CD CENTRUM, a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno

Věc:

"PALACE CD - I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno"

Stavbou je dotčen pozemek parc. čís. 272/51 /původně pozemky parc. čís. 272/1, 272/19, 272/20/, k.ú. Město Brno, obec Brno. Přípojkami inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky parc. čís. 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky parc. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno.

STAVEBNÍ POVOLENÍ

Úřad městské části města Brna Brno-střed, odbor výstavby a územního rozvoje stavební úřad (dále jen stavební úřad), příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen "stavební zákon"), projednal žádost obchodní společnosti CD CENTRUM, a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno v zastoupení obchodní společnosti

MORÁVKA CENTRUM, a.s, Lidická 20, 602 00 Brno ze dne 27.09.2005 o stavební povolení na stavbu nazvanou: "PALACE CD - I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno", stavbou je dotčen pozemek parc. čís. 272/51 /původně pozemky parc. čís. 272/1, 272/19, 272/20/, k.ú. Město Brno, obec Brno, Přípojkami inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky parc. čís. 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky parc. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno s dotčenými orgány státní správy a se známými účastníky řízení.

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

stavba nazvaná:

"PALACE CD - I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno"

Stavbou je dotčen pozemek parc. čís. 272/51 /původně pozemky parc. čís. 272/1, 272/19, 272/20/, k.ú. Město Brno, obec Brno.

- 2 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Přípojkami inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky parc. čísel 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky parc. čísel 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno.

se podle § 66 stavebního zákona

povoluje.

Na stavbu bylo vydáno zdejší stavebním úřadem územní rozhodnutí č.136 dne 18.9.2000 pod č.j.:STU/01/0305164/000/005. II.etapa stavby bude obsahovat SO 25 PALACE CD pěší lávka přes ul. Koliště.

Stavba obsahuje:

Polyfunkční objekt přibližně trojúhelníkového tvaru, který je rozdělen na tři křídla - blok A, B, C. Bloky A a B jsou využity jako obchodně administrativní prostory, blok C jako hotel. Uprostřed objektů je prostorná krytá dvorana, která propojuje 1.PP - 2.NP všech bloků.

Celý objekt má pět podzemních podlaží

5.PP - parking

4.PP - parking, strojovna sprinklerů, vjezdová rampa

3.PP - 2.PP - parking, sklady, technická zařízení objektu, výměňková stanice, strojovny vzduchotechniky, klimatizace a chlazení

Celkový počet parkovacích míst je 736, z toho 38 pro imobilní. Do 2. a 3.PP ústní vjezdové a výjezdové rampy z ul. Koliště.

1.PP - velkoprodejna, sklady, trafostanice, odpadové hospodářství, vstupní hala, dvorana s obchodní, společenskou a kulturní funkcí, hygienická zázemí, místnost ostrahy objektu

Blok A má devět nadzemních podlaží (8. a 9. NP odstupující), 1.NP - obchodní prostory, 2.NP - obchodní prostory, 3. - 7.NP - administrativní prostory, 8. - 9.NP - mezonetové byty

Blok B má sedm nadzemních podlaží, 1.NP - obchodní prostory, 2.NP - obchodní prostory, 3.NP - obchodní prostory, fitness centrum, bowling, 4. - 7.NP administrativní prostory. Na střeše (v úrovni 8.NP) je umístěna kompresorová chladicí jednotka a šest chladicích věží.

Blok C má osm nadzemních podlaží (8.NP odstupující), 1.NP - recepce, restaurace, obchodní prostory, 2.NP - restaurace, konferenční sál, 3.NP - restaurace, galerie, 4. - 8.NP - hotelové pokoje.

Ve všech podlažích jsou umístěna hygienická zázemí a úklidové místnosti.

Celá stavba je členěna na stavební objekty, z nichž některé podléhají povolení speciálních stavebních úřadů.

- 3 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Předmětem stavby jsou následující stavební objekty

SO 02 - Přeložky

02.200 plyn - přeložka STL DN 100

02.300 elektro - přeložka VN a NN vedení

SO 03 - Provizorní stavby

03.100 provizorní objízdná komunikace - POV

SO 04 - Hrubé terénní úpravy, výkopy, pažení stavební jámy

04.200 HTÚ, výkopy, pažení stavební jámy

SO 05,06 - Vlastní objekt PALACE CD

SO 05 - Administrativně obchodní část (blok A, blok B)

SO 06 - Hotelová část (blok C)

SO 5.1, 6.1 architektonicko - stavební část

SO 5.2, 6.2 konstrukční řešení

SO 5.3 zdravotní technika

SO 6.3 zdravotní technika

SO 5.4 vytápění

SO 6.4 vytápění

SO 5.5 elektroinstalace silnoproudá, hromosvod

SO 6.5 elektroinstalace silnoproudá, hromosvod

SO 5.6, 6.6 elektroinstalace slaboproudá

SO 5.7 vzduchotechnika

SO 6.7 vzduchotechnika

SO 5.8 chlazení

SO 6.8 chlazení

SO 5.9 měření a regulace

SO 6.9 měření a regulace

SO 5.10, 6.10 sprinklery

SO 5.11, 6.11 zeleň objektu, dvorana a střecha

SO 6.12 - gastro zařízení

SO 08 - Vodovodní přípojka

SO 10 - Kanalizační přípojky

10.100 ul Benešova

10.101 ul. Koliště I. včetně řešení odlučovače tuků

10.102 ul. Koliště II.

SO 11 - Plynovodní přípojka

SO 12 - Parovodní přípojka

- 4 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

SO 13 - VN přípojka

SO 15 - Trafostanice, náhradní zdroj

15.100 Trafostanice - technologie JME
15.200 Trafostanice - technologie investora
15.300 Náhradní zdroj

SO 24 - Vjezd a výjezd pro zásobování a parkování z ul. Koliště

24.100 na majetku státu
24.200 na pozemku státu
24.300 na objektu - mimo sjízdné rampy

SO 26 Sadové úpravy

26.100 stromořadí na veřejných prostranstvích
26.200 zeleň na pozemku státu
26.300 oplocení

SO 30 Úprava budovy Magistrátu, Malinovského nám. 3

Součástí stavby jako celku jsou stavební objekty již povolené zdejším stavebním úřadem nebo povolené speciálními stavebními úřady.

Stavební objekty již povolené odborem výstavby a územního rozvoje stavební úřad Úřadu městské části města Brna Brno - střed, Dominikánská 2, Brno

SO 02 - Přeložky

02.400 přeložka VO

SO 16 - Veřejné osvětlení

Stavební povolení č.j.: STU/01/0402237/000/003 ze dne 22.9.2004

Stavební objekty povolené speciálními stavebními úřady

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství Magistrátu městě Brna, Kounicova 67, Brno

SO 02 - Přeložky

02.101 vodovod - přeložka DN 400

02.102 vodovod - přeložka DN 600

Stavební povolení č.j.: VLHZ - 3333/04-No/Dr ze dne 13.9.2004.

02.500 kanalizační stoka Koliště (stoka DN 1000/1500, DN 1600/500/1000)

Kolaudační rozhodnutí č.j.: OVLHZ-6983/04-No/Dv ze dne 19.1.2005

SO 05 vlastní objekt PALACE CD - odlučovače tuků

SO 06 hotelová část - odlučovače tuků

- 5 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

SO 07 - Vodovod DN 250

SO 09 - Kanalizace venkovní, vč. dešťové stoky podél budovy MMB

Stavební povolení č.j.: VLHZ - 3333/04-No/Dr ze dne 13.9.2004.

SO 04 obvodová drenáž

Stavební povolení č.j.: VLHZ-2088,2089/05-No/Dr ze dne 13.5.2005 potvrzené rozhodnutím odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje č.j.: JMK. 26636 R/2005-OŽP-Ja dne 12.9.2005

Odbor dopravy Magistrátu městě Brna, Kounicova 67, Brno

SO 18 - Komunikace - ul. Benešova a "spojovací" komunikace

18.100 chodník a parkování na garážích

18.200 chodník na pozemku CD

18.300 chodník, komunikace, parkování, zeleň na pozemku

SO 21 - Ul. Koliště

úprava ulice Koliště, autobusové zastávky, rozšíření parkování, zelené plochy komunikace (bez stromů)

SO 22 - Sjízdné rampy v ul. Koliště

22.100 opěrné zdi sjízdné rampy

22.101 rampy včetně zastřešení uprostřed Koliště

22.202 komunikace pod přemostěním až k objektu

SO 23 - Přemostění

Stavební povolení č.j.: OD-11/26/10942/04-Čer ze dne 23.9.2004

Odbor dopravy, obchodu a služeb Úřadu městské části města Brna Brno - střed, Dominikánská 2, Brno

SO 19 - Chodník u objektu - ul. Benešova - spojka

19.100 chodník na garážích

19.200 chodník na pozemku státu

SO 20 - Chodník kolem navrženého objektu v ul. Koliště

20.100 chodník na garážích

20.200 chodník na pozemku státu

Stavební povolení č.j.: SSU/01/0400170/000/002 dne 7.9.2004

Drážním úřadem, sekce stavební, oblast Olomouc, pracoviště Brno, Kounicova 26, Brno

SO 01 - Příprava území demolice

Rozhodnutí č.j.: 21-5051/02-1073-DÚ/Tk dne 18.4.2002 a č.j.: 21-5130/02-1226-DÚ/Tk ze dne 11.10.2002.

SO 17 - Trolejové vedení

Rozhodnutí č.j.: 21-5113/04-11945-Dú/Sc dne 16.9.2004

- 6 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavba bude prováděna dodavatelsky. Dodavatelem bude odborná firma oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako k předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů. Před zahájením stavebních prací oznamte stavebnímu úřadu dodavatele stavby a současně předložte jeho živnostenský list.
3. "Zhotovitel" stavby (dodavatel) je povinen: použít jen výrobky a materiály, které mají takové vlastnosti, aby po dobu existence stavby byla při běžné údržbě zaručena požadovaná mechanická pevnost a stabilita, požární bezpečnost, hygienické požadavky, ochrana zdraví životního prostředí, bezpečnost při užívání, ochrana proti hluku a úspora energie. Doklady o ověření požadovaných vlastností použitých výrobků je povinen stavebník předložit nejpozději k ústnímu jednání spojeného s místním šetřením v kolaudačním řízení.
4. Dodavatel stavby je povinen vést na stavbě stavební deník.
5. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytýčení prostorové polohy podle vytýčovací výkresů v souladu s územním rozhodnutím a stavebním povolením právnickou nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
6. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, techn. zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě.
7. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění - díl 6 §30-36 a nařízení vlády č.502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací - § 11 - 12.
8. Vybouraný stavební materiál a suť ze stavby nesmí být skladována na veřejném prostranství, ale musí být zajištěn okamžitý odvoz. Při provádění prací dbejte ustanovení vyhlášky č.27/2000 o udržování čistoty na veřejných prostranstvích ve městě Brně. Při zásahu do zeleně postupujte v souladu s vyhláškou města Brna č. 10/1994 "o zeleni".
9. V prováděcí projektové dokumentaci ani při realizaci nesmí být překročeny následující výšky objektu:
V prováděcím projektu ani při realizaci nesmí být překročeny následující výšky objektu:
 - výška atiky celého objektu (Palác CD a hotel) - 234,00 m n. m.
 - výška ustupující jednopodlažní nadstavby hotelu - 238,00 m n.m.
 - výška ustupující dvoupodlažní nadstavby s byty - 240,00 m n.m.
10. V prováděcí projektové dokumentaci stavby bude podrobně popsáno řešení stavby dle vyhl. č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání stavby osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

- 7 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

11. Před zahájením stavby bude provedena pasportizace jižního křídla objektu administrativní budovy Malinovského nám. 3 včetně dokumentace současných tržlin a předána stávci budovy odboru správy budov Magistrátu města Brna.

12. Stavebník je povinen uzavřít v dostatečném časovém předstihu před zahájením vlastních prací smlouvu podmínkách provedení záchranného archeologického výzkumu s institucí oprávněnou k provádění archeologických výzkumů.

13. Dodržte podmínky vlastníků a správců stavbou dotčených inženýrských sítí nebo jejich ochranných pásem, před zahájením prací projednejte s nimi navrhovaný postup prací, vyžádejte si vytyčení křížení i souběh inženýrských sítí a informujte je o pravděpodobné době zahájení prací. Případným připomínkám vyhovte. Při provádění zemních prací musí být dodržena ČSN 733050 "Zemní práce". Křížení kabelů musí být v souladu s ČSN 736005 "Prostorová úprava vedení technického vybavení". Obnažené zařízení musí být zajištěno před poškozením. Před provedením záhozu musí být přizván odpovědný pracovník k provedení kontroly neporušenosti dotčené inženýrské sítě. Výsledek zapište do stavebního deníku.

14. Na zónu zájmu předmětné stavby je vydáno územní rozhodnutí pro akci "Optická trasa Brno - Ponávka, Palác CD" pro spol. GTS Czech, a.s.. Toto územní rozhodnutí musí být respektováno.

15. Dodržte podmínku vyjádření Magistrátu města Brna, majetkového odboru zn.:MO/4768/04/pa ze dne 6.5.2004:

K datu kolaudačního rozhodnutí doloží stavebník platný právní vztah k pozemku parc. čís. 636, k.ú. Zábrdovice, obec Brno dle vypracovaných oddělovacích geometrických plánů.

16. Dodržte podmínky vyjádření Českých drah, a.s., správy dopravní cesty Brno zn.: 2393/04 ze dne 14.4.2004:

Prováděcí projektová dokumentace objektů souvisejících s drážními nařízeními bude předložena na SDC Brno předem za účelem připomínkování.

Pro obytné části CD paláce musí být zpracována studie vlivu hluku a vibrací, způsobených železniční dopravou ve smyslu nařízení vlády č. 502 ze dne 27.11.2000 o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

17. Dodržte podmínky vyjádření Českých radiokomunikací a.s. zn.: ÚTS/P9707/04/Vk ze dne 3.6.2004:

Výstavbou PALACE CD dojde k zastínění paprsku radioreléové trasy v úseku Brno, Orlí-Brno,Hády, která je součástí datové sítě Českých radiokomunikací. Na provoz této trasy bylo vydáno 8.11.2001 povolení č. 62835/RR Českého radiokomunikačního úřadu.

Pro zabezpečení dalšího provozu bude nutno vybudovat novou trasu s jiným průběhem, což si vyžádá náklady cca 450 tisíc Kč. V tomto smyslu bude třeba u nás na předmětnou překládku podat objednávku.

- 8 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

18. Dodržte podmínky vyjádření Jižního centra Brno, a.s. zn.: JCB/Saj/217/04 ze dne 22.4.2004:

Od veškerých inženýrských sítí, vedených pozemky ve vlastnictví naší společnosti, bude nejpozději při kolaudaci předáno geodetické zarněření skutečného stavu v digitálním provedení.

19. Dodržte podmínky vyjádření Veřejné zeleně města Brna, p.o. zn.:S/316/1008/04 ze dne 8.6.2004:

Stávající platan na ulici Benešově je vyhlášen jako památný strom. Ochranné pásmo tohoto stromu činí na každou stranu téměř 10m (10-ti násobek průměru kmene). Z projektové dokumentace vyplývá, že stavba povrchů do tohoto ochranného pásma stromu zasáhne. O povolení k provádění prací v ochranném pásmu památkového stromu je třeba požádat Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna.

Stávající platan na ulici Benešově je vyhlášen jako památný strom. Ochranné pásmo tohoto stromu činí na každou stranu téměř 10m (10-ti násobek průměru kmene). Z projektové dokumentace vyplývá, že stavba povrchů do tohoto ochranného pásma stromu zasáhne. O povolení k provádění prací v ochranném pásmu památkového stromu je třeba požádat Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna.

Práce lze provádět až na základě povolení a podmínek stanovených OŽP MMB. Podmínky správce stromu (VZmB) jsou následující: dodržet vyhlášku města Brna č. 10/1994 o zeleni v městě Brně a ČSN DIN 18 915 Ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech, zejména bod 3.1, 3.2, 3.4, 3.5, 3.9.

Parametry vysazovaných stromů požadujeme následující: Malus - obvod kmene min. 16.18 cm, Platanus - obvod kmene min. 20-25 cm, korunka pravidelně zavětvená s průběžným terminálem, výška nasazení korunky min. 250 cm, podjezdová výška bude průběžně na stanovišti zvyšována s ohledem na tloušťku kmene. Kotvení stromů na stanovišti (systém podzemního kotvení Platipus, Kotvos), větrací a prokořetňovací prvky, substrát a mříže budou realizovány v souladu s projektovou dokumentací. Při výsadbě bude navíc použit půdní hydroabsorbent Terracottam (6kg/m³) a hnojivo Osmocote (5kg/m³).

Stromy a ochranné mříže budou po uplynutí záruční doby 18 měsíců předány do správy VzmB na základě předávacího protokolu.

20. Dodržte podmínky vyjádření Magistrátu města Brna, odboru životního prostředí, zn.: ŽP/19890/04/ZAH ze dne 28.5.2004:

• z hlediska ochrany přírody a krajiny

Výstavba bude probíhat v těsné blízkosti památkového stromu platanu javorolistého rostoucího na křižovatce ulic Benešova a Divadelní. Dle § 46 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, má strom ochranné pásmo ve tvaru kruhu o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výši 130 cm nad zemí (ochranné pásmo činí kruh o poloměru 9,87m). Jedná se o mohutný strom mimořádného významu pro prostředí centrální části města Brna, který je ve výborném celkovém stavu. Předmětý strom je krajinnou dominantou

- 9 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

dosahující nadprůměrného vzrůstu a věku. I když přímo nedojde k dotčení ochranného pásma stromu, požadujeme při výstavbě v blízkosti stromu přítomnost dendrologa (např. pracovníka Agentury ochrany přírody a krajina ČR).

Po skončení prací požadujeme doložení zprávy z odborného dendrologického dohledu během výstavby (vypracovaného dendrologem). Také požadujeme při výstavbě maximálně respektovat tento památný strom, tzn. vlastní kmen chránit bedněním, nezasahovat pojezdem mechanizačních prostředků do ochranného pásma stromu a nesmí dojít k obsluze stavby jeřábem přes strom či v blízkosti stromu.

• z hlediska ochrany a tvorby zeleně

Požadujeme dodržení Vyhlášky č.10/1994 o zeleni v městě Brně zejména čl. 14 Podmínky kácení dřevin. O povolení k asanaci vzrostlé zeleně zažádejte OŽP ÚMČ Brno-střed, Mělnická 4, který stanoví způsob náhrady. K žádosti musí být přiložena inventarizace dřevin včetně ocenění dle výše uvedené vyhlášky.

Realizace sadových úprav musí být zadána odborné zahradnické firmě a provedena ke dni kolaudace. Následná údržba nově založené zeleně musí být investorem zajištěna tak, aby nedocházelo k její devastaci a případnému úhynu rostlinného materiálu.

O vyjádření zažádejte správce uličního stromořadí tj. Veřejná zeleň města Brna, p.o., Údolní 5, Brno jako budoucí správce.

• z hlediska ochrany ovzduší

V objektu je navržen centrální zdroj tepla a chladu zásobující administrativní a hotelovou část. Zdrojová jednotka pro část SO-06(hotelová část) bude samostatná výměňková stanice pára-voda ve 2. PP. Navržený výkon je 2530 kW.

Zdrojová jednotka pro část SO-05 (administrativní část) bude samostatná výměňková stanice pára-voda ve 3.PP. Navržený výkon je 4030kW.

Potřeba tepla pro VZT jednotky bude celkem 1538,221kW, resp. 1585,1kW.

Zdrojová jednotka chladu bude umístěna ve 3.PP (celk.výkon 3283,2 kW), na střeše bloku B na úrovni 8.NP budou umístěny chladicí věže (celk.výkon 4026 kW) a bloková chladicí jednotka (celk.výkon 125,8kW).

Dle Zásad energetické koncepce města Brna přijatých Radou města Brna (RMB) 16.10.1997 je nezbytně nutné nezvyšovat počet znečišťovatelů ovzduší, čehož je možné dosáhnout především využitím existujících rozvodů systému centralizovaného zásobování teplem. Dle zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, § 3 odst. 8 jsou právnické a fyzické osoby povinny, je-li to technicky přijatelné, využít centrálních zdrojů tepla. Z těchto důvodů souhlasíme s vybudováním výměňkových stanic pro zajištění otopné vody pro vytápění, otopné vody pro VZT a ohřev TUV v objektu.

Třináct bytových jednotek v 8. a 9. NP bude vytápěno jednotlivě samostatnými zdroji tepla. Budou zde instalovány plynové kotle Ceramini se zásobníkem pro TUV o objemu 120 l o jednotlivém výkonu 11kW.

- 10 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Navrhovaný objekt bude umístěn v zóně Městské památkové rezervace, pro kterou byl na zasedání Zastupitelstva města Brna 22.6.1999 schválen "Regulační plán MPR". Tento materiál respektuje požadavek minimalizace rozvoje plynofikace.

Dle zákona č. 17/1992 Sb., §17 odst.1 je každý povinen, především opatřeními přímo u zdroje, předcházet znečišťování nebo poškození životního prostředí a minimalizovat nepříznivé důsledky své činnosti na životní prostředí.

Z výše uvedených důvodů souhlasíme s předloženým záměrem pouze za podmínky použití typů plynových kotlů, které mají označení "Ekologicky šetrný výrobek" (EŠV).

Navržené typy kotlů splňují limity ekologicky šetrných výrobků = 60 mg/m³ NO_x ve spalínách, při 3% O₂.

Instalací plynových kotlů vzniknou malé zdroje znečišťování ovzduší (dle zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, § 4 odst. 5 písm.d) (a § 4 odst.7). Pro provozovatele z toho vyplývají povinnosti dle zákona č. 86/2002 Sb., §12. Odtah spalín bude řešen do komína.

Ve čtyřech podlažích podzemních garáží je navrženo celkem 736 stání. Upozorňujeme na nutnost zabudování čidel pro detekci koncentrace CO.

• z hlediska ekologie

Vzhledem k ovlivnění hydrogeologických poměrů dlouhodobým čerpáním v objektu MSDUOS (Dům odborových služeb, Malinovského náměstí) je dle názoru OŽP MMB nutný trvalý hydrogeologický dohled ve fázi výstavby a následně podle doporučení a posudku odborné firmy. Při zakládání doporučujeme IG dohled.

Čerpání podzemní vody podléhá rozhodnutí vodoprávního úřadu.

Upozorňujeme na kontaminaci podzemních vod CIU a Pb což je nutné zohlednit při čerpání a vypouštění podzemních vod.

• z hlediska nakládání s odpady

Požadujeme dodržování zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady a vyhlášky č. 23/2001 o nakládání s komunálním a stavebním odpadem na území města Brna.

S odpady vzniklémi při výstavbě bude nakládáno dle §10 odst. 1, §11 odst. 1-3, §12 odst. 1-3, 5 a 6 a §16 odst.1 písm. a,b,c,d,e,f, odst. 2,3,4 výše uvedeného zákona takto:

-recyklovatelné materiály budou nabídnuty k recyklaci na recyklačním zařízení

-spalitelný odpad bude nabídnut ke spálení do spalovny komunálních odpadů

-nespalitelný odpad bude uložen na povolené skládce

Zvláště pak upozorňujeme na skutečnost, že dle §12 odst.4 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, je každý povinen zajistit, zda osoba, které předává odpady, je k jejich převzetí podle tohoto zákona oprávněna. V případě, že se tato osoba oprávněním neprokáže, nesmí jí být odpad předán.

Odpady budou tříděny dle zák. č. 185/2001 Sb., §16 odst. 1 písm.e). Pokud vzhledem k následnému způsobu využití nebo odstranění odpadů není třídění nebo oddělení shromažďování nutné, může od něj být upuštěno dle §16 odst.2 zákona se souhlasem příslušného KÚ (v tomto případě Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Žerotínovo nám. 3/5, Brno).

- 11 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Dle zák. č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se zákon vztahuje na nakládání se všemi odpady, s výjimkou vytěžených zemín a hlušín, včetně sedimentů z říčních toků a vodních nádrží, vyhovujících limitům znečištění pro jejich využití k zavážení podzemních prostor a k úpravám povrchu terénu (terénním úpravám), stanovených prováděcím předpisem (§2 odst.1 písm.i).

Při nakládáním s nebezpečnými odpady je nutno dodržet §6 a §16 zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Evidence odpadů bude vedena podle §16 odst.1 písm.g) výše uvedeného zákona a dle vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 383/2001 Sb., §21 a §22 o podrobnostech nakládání s odpady. Takto vedená evidence odpadů, včetně doložení způsobu nakládání (využití, odstranění), bude předložena při kolaudaci stavby a na OŽP MMB.

Po dobu realizace bude zajištěna pro pracovníky stavby nádoba na odložení odpadu podobného komunálnímu odpadu a její pravidelný odvoz bude dokladován

Ke kolaudaci bude předloženo:

- souhlas k nakládání s nebezpečnými odpady (zák.č.185/2001 Sb., §16 odst.3)
- smlouva s oprávněnou firmou na zajištění, využití nebo odstranění odpadů z provozu objektu, přičemž je třeba dodržet ustanovení §11 zákona o odpadech.

Po dobu realizace je nutné eliminovat dopady na životní prostředí (zejména zvýšená prašnost), které jsou vyvolány jak vlastními pracemi na realizaci díla, tak i provozem vozidel stavby.

Upozorňujeme na nutnost vyčlenění dostatečných prostor pro umístění nádob k odkládání tříděného odpadu a vyhrazení prostor pro umístění nádob určených k nakládání komunálního (zbytkového) odpadu (doporučujeme s přístřeškem).

21. Dodržte podmínky vyjádření Magistrátu města Brna, odboru dopravy, zn.:OD-6412/04-PM ze dne 15.6.2004:

V případě požadavku na výluku na tramvajové trati v ul. Benešova v rozsahu delším než 24 hod. požádáte Odbor dopravy MMB, dopravní úřad prostřednictvím vlastníka a provozovatele dráhy Dopravního podniku města Brna, a.s. o povolení omezení provozování dráhy.

Při realizaci stavby musí být zajištěn bezpečný průchod pěších šířky min. 1,5m včetně bezpečného přístupu k zastávkám MHD, bezpečný a plynulý silniční provoz. Na ul. Koliště musí být vždy zachovány dva jízdní pruhy v každém směru. S převedením provozu do jednoho jízdního pruhu budeme souhlasit pouze v SO a NE a mimo významné akce na BVV.

Před uvedením do provozu PALACE CD projednáte se správcem světelně signalizačního zařízení Brněnskými komunikacemi,a.s. realizaci koordinace SSZ na přilehlých světelně řízených křižovatkách pro zajištění preferenčního příjezdu Integrovaného záchranného systému při nutnosti zásahu IZS v objektu PALACE CD.

- 12 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

K povolení užívání objektu PALACE CD bude mít každý subjekt v objektu umístěný k dispozici odpovídající počet parkovacích stání v garážích dle ČSN 736110.

22. Dodržte podmínky vyjádření Krajské hygienické stanice Jmk, zn.:BM-4041/2004-HOK ze dne 23.6.2004:

Ke kolaudaci budou předloženy výsledky měření hluku z maximálního provozu vzduchotechniky, chladicí jednotky a chladících věží prokazující, že v chráněném venkovním prostoru nejbližších bytů a hotelových pokojů nebudou překročeny hygienické limity hluku pro chráněné venkovní prostory staveb upravené Nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 88/20004 Sb.

Ke kolaudaci budou předloženy výsledky měření hluku z provozu výtahů a strojovny vzduchotechniky prokazující, že v chráněném vnitřním prostoru hotelových pokojů nebudou překročeny hygienické limity hluku pro chráněné vnitřní prostory staveb upravené Nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 88/2004 Sb.

Ke kolaudaci budou předloženy výsledky měření hluku prokazující, že v chráněném vnitřním prostoru hlukově nejzatíženějších pokojů nebudou překročeny hygienické limity hluku pro chráněné vnitřní prostory staveb upravené Nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 88/2004 Sb.

Ke kolaudaci budou předloženy výsledky měření hluku z provozu restaurace a bowlingu prokazující, že v chráněném vnitřním prostoru hotelových pokojů nebudou překročeny hygienické limity hluku pro chráněné vnitřní prostory staveb upravené Nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 88/2004 Sb.

V II. PP bude skald obalů řešen samostatně na sklad vratných a nevratných obalů.

Ve všech podlažích s gastroprovozy budou barové úseky vybaveny umyvadly pro osobní hygienu zaměstnanců.

I.NP kuchyně kavárny bude v úseku studené kuchyně instalován dřez s tekoucí teplou a studenou vodou.

Šatny zaměstnanců budou vybaveny dvoudílnými skříňkami pro každého pracovníka.

23. Dodržte podmínky vyjádření Hasičského záchranného sboru Jmk, ev.č.: HSBM 6-3-15/1-OP-2004 ze dne 25.6.2004:

Před zahájení stavby bude předložena k opětovnému posouzení podrobnější projektová dokumentace pro jednotlivé prodejní prostory včetně jejich požárně bezpečnostního řešení, podrobnější dokumentace požárně bezpečnostního zařízení a to v souladu s koncepcí požárně bezpečnostního řešení celého objektu na základě §20 odst. 2, písm. a) vyhlášky č. 132/1998 Sb.

- 13 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

24. Dodržte podmínky vyjádření Oblastního inspektorátu práce pro Jihomoravský a Zlínský kraj (původně Inspektorát bezpečnosti práce pro Jihomoravský a Zlínský kraj), ev.č.:DST-9.00/3095/04 /15.7/ č.j.1860 ze dne 4.5.2004:

Podlahy musí být bezpečné proti skluzu dle účelu jednotlivých místností, jak požaduje vyhl. Ministerstva pro místní rozvoj, č. 137/1998 Sb., § 33, odst.2.

Součinitelé smykového tření povrchu stupnice musí vyhovovat požadavkům vyhl. Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., § 34, odst. 11 písm.a), případně písm.b) pro podesty

Z PD není zřejmé, jaké výšky zábradlí jsou navrhovány. Upozorňujeme na požadavek ČSN 743305 čl. 26 tab.3 - Nejmenší dovolené výšky zábradlí

Sklady musí být provedením, vybavením a uspořádáním odpovídat druhu skladových materiálů, jak požaduje vyhl. ČÚBP č. 48/1998 Sb., § 232, odst.1.

Bude-li materiál skladován v regálech, musí být regály označeny štítky s uvedením největší hmotnosti buňky a s počtem buněk ve sloupci, jak požaduje vyhl. ČÚBP č. 48/1982 Sb., § 323, odst.2.

V závislosti na druhu manipulace ve skladu je nutno dodržet požadavky ČSN 269010 - Šířky cest a uliček.

U denního osvětlení musí být zajištěna možnost řádné a bezpečné údržby všech osvětlovacích otvorů dle požadavku vyhl. ČÚBP č. 48/1982 Sb., § 29, odst. 2 (střešní světlík)

Vzhledem k tomu, že nebyla předložena dokumentace pro výtahy a eskalátory, nebyly tyto předmětem posouzení.

25. Dodržte podmínky vyjádření Drážního úřadu, č.j.: 21-5016/04-30909-DÚ/Tk ze dne 20.5.2004:

Stavbou a jejím užíváním nebude dotčena bezpečnost a plynulost drážního provozu.

Stavba bude situována a provedena dle dokumentace, která byla předložena Drážnímu úřadu k posouzení.

Stavba musí být navržena tak, aby byla zajištěna proti negativním účinkům provozu dráhy (hluk, vibrace, apod.)

Stavbou nesmí být zhoršena dostupnost zařízení ČD, a.s. a SŽDC Brno včetně napojení na veřejné komunikace.

26. Dodržte podmínky vyjádření Obvodního báňského úřadu v Brně, zn.:4668/04 ze dne 29.6.2004 :

Z dokumentace "Posouzení možného chování v důsledku přítížení patou podzemní stavby na lokalitě BRNO - PALACE CD, 2. etapa - prostorový model, návrh opatření", vypracované

- 14 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

ústavem geotechniky stavební fakulty VUT v Brně v 03/2004, vyplývají důležité závěry pro řešení k zajištění podzemního díla v dotčeném intervalu vybudovaného kolektoru.

Z těchto důvodů je nezbytné, aby pro tyto práce, které jsou podle ust. § 3 písm. c) zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, v platném znění, činnosti prováděnou hornickým způsobem (ČPHZ), byly dané závěry řešeny a zohledněny ve vypracované projektové a provozní dokumentaci pro danou ČPHZ, oprávněným projektantem k jejímu projektování. Stejně v provozní dokumentaci pro realizaci ČPHZ oprávněnou organizací v rozsahu vyplývajícím z platných horních předpisů, a to zejména ve vztahu k vyhlášce ČBÚ v Praze č. 55/1996 Sb., o požadavcích k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a bezpečnosti provozu při činnosti prováděné hornickým způsobem v podzemí, v platném znění.

V souladu s příslušnými opatřeními státní báňské správy (SBS) a ust. § 7 odst. 1 cit. zákona č. 61/1988 Sb., zdejší úřad požaduje, aby při předmětné ČPHZ byla k zajištění bezpečnosti provozu zajištěna i báňská záchranná služba, a to již při jejím projektování.

Z výše uvedených důvodů zůstávají v platnosti údaje ve vztahu k ČPHZ podle vyjádření OBÚ zn. 2967/03-630 ze dne 30.5.2003.

27. Dodržte podmínky vyjádření ČR - Státní energetické inspekce, zn.: 873/04/62.102/St ze dne 30.6.2004:

Společně s projektovou dokumentací (prováděcí projekt stavby - další stupeň PD) budou upřesněny dle skutečnosti, respektive dle realizace stavby tyto skutečnosti:

1. Technické zařízení budovy - jednotlivé profese:
2. Smluvně podložené odběry jednotlivých médií (ceny tepla, el. energie, zemního plynu - maxima).
 - 1.1 ELEKTRO: členění spotřeby el. energie pro jednotlivé objekty a provozní celky - vzduchotechnika, chlazení, osvětlení, technologie s doložením energetické úspornosti provozu.
 - 1.2 VZDUCHOTECHNIKA: členění dodávky tepla na vytápění a chlazení pro jednotlivé objekty a stavebně provozní celky (obchody, restaurace ...) s doložením energetické úspornosti provozu (rekuperace, objem, účinnost, úspora, regulace transparentních prvků (clonění) obvodových konstrukcí).
 - 1.3 CHLAZENÍ: režim výroby chladu, zdůvodnění jeho množství (viz. vzduchotechnika a stavba)
 - 1.4 VYTÁPĚNÍ A PŘÍPRAVA TUV: doložit optimální poměr mezi vytápěním a vzduchotechnikou pro vytápění, upřesnit předpokládané množství energie na ohřev TUV.
 - 1.5 STAVEBNÍ ČÁST: doložit zřetelnou hodnotu spotřeby energie na vytápění a chlazení vlivem stavby (tepelně izolační vlastnosti konstrukcí, clonění transparentních prvků).
- 2.1 Smluvně podložené odběry jednotlivých médií (ceny tepla, el. energie, zemního plynu - maxima). Nakupované energie - topných médií - budou v souladu s příslušnými smlouvami o dodávce a cenovém ujednání dle zákona č. 458/2000 Sb. § 76, odst. 3.

- 15 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

28. Dodržte podmínky vyjádření Úřadu městské části města Brna, Brno - střed, odboru obchodu, dopravy a služeb, č.j.: SSU/01/0400152/000/001 ze dne 30.6.2004:
Příjezdové trasy na staveniště vč. tonáže použitých vozidel budou před vydáním stavebního povolení projednány s Brněnskými komunikacemi a.s., Renneská 1a, Brno.

Při výkopu vozovky je nutno zachovat jeden jízdní pruh o min. šíři 3,5 m.
Bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce v šíři min. 1,5 m, chodníky budou rozkopány vždy po jedné straně ulice tak, aby na protější straně byl vždy zajištěn průchod chodců s tím, že v případě potřeby bude výkop proveden až po definitivním zapravení povrchu komunikace na chodníku protějším. Vstupy a vjezdy do všech objektů budou zajištěny pochůznými lávkami pro pěší, popř. přemostěním..

Výkop bude po celé délce ohrazen a v noci osvětlen.

O zvláštním užívání komunikace a uzavírku komunikace požádá zhotovitel min. 30 dní před zahájením prací příslušný silniční správní úřad.

Vyžádejte si stanovisko a.s. Brněnské komunikace, správního střediska Renneská 1a, Brno, která stanoví rozsah obnovy komunikací. Stanovený rozsah obnovy bude plně respektován a bude součástí stavby rekonstruovaných inženýrských sítí jako jeden ze stavebních objektů.

Akce musí být posouzena a projednána s koordinačním pracovištěm odboru technických sítí MMB z hlediska koordinačního postupu a zařazena do koordinačního harmonogramu vedeného tímto odborem.

O vyjádření a stanovení podmínek požádejte také Úřad městské části města Brna, Brno - střed, odbor životního prostředí.

29. Dodržte podmínky vyjádření Tepláren Brno a.s. zn.:04-04/055 ze dne 14.5.2004:
Bude dodržena prostorová norma ČSN 73 6005 a respektován zákon č. 458/2000 Sb..
Realizační projekt stavby, část SO 12 parovodní přípojka a SO 06.4 Vytápění bude předložen k odsouhlasení.

30. Dodržte podmínky vyjádření odboru technických sítí magistrátu města Brna, č.j.: U/04/19853/01/MEND ze dne: 18.5.2004
Stavba byla zařazena do koordinačního harmonogramu výkopových prací v městě Brně pod číslem 0018059 s termínem realizace 07/2004-10/2007.

V koordinačním programu jsou zařazeny ještě tyto opravy technických sítí:

Investor: Termín: Stavba:

BVK a.s. 05-10/2004 Rekonstrukce vodovodu ul. Koliště (v rámci akce Bratislavská)

BVK a.s. 08-10/2005 Rušení vodovodu ul.Koliště *

úsek Cejl-Skořepka (akce Bratislavská)

Čes.Telecom a.s. 03-10/2004 ÚPS koliště úsek (Cejl-viadukt)

- 16 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Kameval Media 03-10/2004 Opt.propoj Brno-Malin.nám., Palác CD
GTS Czech a.s. 03-10/2004 Opt.propoj Brno-Ponávka, Palác CD
DPMB a.s. 07-08/2005 Rekonstrukce přejezdu Cejl-Koliště (tramvajové těleso,souběh BVK)
BVK a.s. 07-08/2005 Rekonstrukce a rušení vodovodu Cejl, ús. Koliště-Vlhká (akce Bratislavská)
BVK a.s. 03-10/2005 Oprava vodovodu Benešova **
DPMB a.s. 03-10/2005 RTT Benešova vč.TV-výměna stožárů **
VzmB p.o. 03-10/2007 Výsadba ul. stromofadí ul. Benešova

Výkopové práce v ul. Benešova nutno koordinovat s BVK (oprava vodovodu) a DPMB (RTT).

Stavbu koordinujte se všemi výše uvedenými akcemi

Z hlediska dopravního řešení upozorňujeme na plánovanou RTT Rooseveltova (DPMB) včetně souvisele opravy předjízdňých pruhů (BKOM,a.s.) s termínem realizace 03-10/2005 - stavby koordinujte.

S ohledem na zpracovanou studii řešení veřejných prostorů lokality Nádražní - Benešova - Malinovského nám. projednejte dokumentaci s OÚPR MMB, Ing. Tupá.

Požádejte o stanovisko správce a vlastníka primárního kolektoru Malinovského nám. a.s. TSB s ohledem na dotčení výstavbou podzemních (milánských) stěn.

V ul. Koliště bude po celou dobu výstavby zachován obousměrný provoz vždy ve dvou jízdňích pruzích v každém směru s výjimkou dnů s nízkou intenzitou provozu (svátky,soboty,neděle). Práce na ul. Koliště budou prováděny po etapách vč. obnovy vozovky v celé konstrukci. Po dokončení výstavby v ulici bude odfrézován povrch komunikace rekonstruované postupně po jednotlivých úsecích a celoplošně položena nová obrusná vrstva.

Při projednávání a provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky města Brna 27/1997 o výkopových pracích na veřejných prostranstvích a jejich koordinaci v městě Brně.

Při projektování a realizaci akce bude dodržena ČSN 736005- Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Provedení vodovodu včetně přípojky, kanalizace včetně přípojek a uličňích vpustí musí splňovat ustanovení "Městských standardů pro vodovodňí síť a kanalizační zařízení". Respektujte pokyny BVK a.s. a BKOM a.s.

Stavebník uzavře smlouvu o smlouvě budoucí o věcném břemenu pro část vodovodňí přípojky umístěné na pozemku v majetku města Brna - prostřednictvím OTS MMB.

Před kolaudací stavby bude předáno na OTS MMB zaměření skutečného provedení stavby v souladu s čl. 4 odst.15 vyhl. města Brna č.27/1997. Doklad o předání DSP bude předložen ke kolaudaci.

Vytápění - doporučujeme napojit i 13 bytů na CZT. Vytápění bytů vlastními plynovými kotle je v rozporu se zásadami energetické koncepce města Brna, schválenými RMB v r. 1997.

Plyn - v předložené DSP je požadavek na 82,2 kW pro hotel a 80 kW pro komerční prostory, který není blíže specifikován. Nedoporučujeme jeho využití pro vytápění a ohřev TUV.

- 17 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

31. Dodržte podmínky vyjádření Brněnských komunikací a.s., zn.: /3100-Ma-1710/04 ze dne: 23.7.2004, zn.: /3100-Ma-2652/04 ze dne 27.7.2004

SO 08 Vodovodní přípojka

Vlivem stavby vodovodní přípojky nesmí dojít k zásahu do vozovky v ulici Benešova mimo místa, kde bude investorem provedena obnova komunikačních ploch, ke kterým bylo vydáno samostatné vyjádření. Přechod vodovodní přípojky přes vozovku ul. Benešova požadujeme řešit bezvýkopovou technologií. Obnova zasažených chodníků bude provedena v konstrukci: LA 4cm, OK 10cm, ŠP 15cm.

SO 13 VN přípojka a přeložka

Mimo plochy v místech obnovy komunikačních ploch dojde vlivem stavby VN přípojky k zásahu do chodníků v ulici Koliště u čísla 69 a proti číslu 69. Tyto chodníky požadujeme obnovit v konstrukci: LA 4cm, OK 10cm, ŠP 15 cm. Obrusná vrstva LA musí být obnovena celoplošně.

Překop vozovky v ulici Koliště je situován do míst obnovy komunikačních ploch v rámci akce PALACE CD. Po dobu realizace překopu musí být v ulici Koliště zachovány dva volné jízdní pruhy pro každý směr.

SO 02 Elektro - přeložka VN vedení

Mimo plochy v místech obnovy komunikačních ploch dojde vlivem stavby VN přípojky k zásahu do chodníků v ulici Koliště u č. 69 a proti číslu 69. Tyto chodníky požadujeme obnovit v konstrukci: LA 4cm, OK 10cm, ŠP 15 cm. Obrusná vrstva LA musí být obnovena celoplošně.

Překop vozovky v ulici Koliště je situován do míst obnovy komunikačních ploch v rámci akce PALACE CD. Po dobu realizace překopu musí být v ulici Koliště zachovány dva volné jízdní pruhy pro každý směr.

Ul. Benešovou jsou vedeny koordinační kabely sítě ČRD. Požadujeme proto, aby si investor stavby ověřil u naší a.s. jejich polohu. V případě jejich dotčení stavbou požadujeme předložit a projednat jejich zabezpečení po dobu výstavby.

Realizační podmínky stavby komunikace jsou následující:

1. Stavba bude realizována na staveništi protokolárně převzatém investorem od BKOM a.s. (Ing. Viková, Ing. Knoppová).
2. V průběhu stavby smí být místní komunikace pojížděny vozidly, jejichž celková hmotnost nepřesahuje mez povolenou místním dopravním značením. Jakákoliv vyšší tonáž musí být s námi projednána samostatně ještě před zahájením stavby.
3. Objízdné trasy při úplné uzavírci komunikace musí být s ohledem na stavební stav komunikací před odsouhlasením Policií ČR a MMB-OD potvrzeny příslušným technikem správního střediska BKOM a.s.
4. V průběhu výstavby budou důsledně dodržovány Technické kvalitativní podmínky staveb pozemních komunikací.
5. O zabudovaných konstrukcích a prvcích budou pořizovány příslušné doklady zhotovené způsobilou laboratoří.
6. Zemní plán a jednotlivé podkladní a konstrukční vrstvy musí splňovat všechny požadavky stanovené dokumentací stavby, TKP staveb pozemních komunikací a příslušných norem. Ke kontrole každé vrstvy musí být vždy přizván i zástupce BKOM a.s.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

7. Před obetonováním a záhozem odvodnění bude přizván ke kontrole pracovník BKOM a.s. (pan Doležal).
8. V rámci dodávky zhotovitele bude prováděna údržba zeleně po dobu 12 měsíců. Po uplynutí této lhůty investor vyzve správce k převzetí silniční zeleně do údržby (Ing. Moslerová).
9. Dopravní značení bude provedeno podle platných TKP, kapitola 14, Technických podmínek a odpovídajících norem a bude předáno do správy a údržby BKOM a.s. na základě schválené situace příslušným silničním správním úřadem. Součástí protokolu bude "Prohlášení o shodě", Certifikáty instalovaných SDZ a VDZ, prohlášení o použitém materiálu pro VDZ a prohlášení o nakládání s odpady ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb. Svislé dopravní značení bude prováděno z pozinkovaného materiálu.
10. S průběhem výstavby budeme seznamováni formou kontrolních dní.
11. Stavba nám bude předána obvyklým způsobem se záruční lhůtou minimálně čtyřletou, min. 14 dní před zahájením kolaudačního řízení.
12. Po realizaci bude provedeno zaměření skutečného provedení stavby dle "směrnic", o které je možno požádat středisko geodetů BKOM a.s. paní Olejníčkovou. Toto zaměření bude součástí předávaných podkladů viz. bod č.3.

Vjezd na staveniště bude realizován v ulici Benešova a výjezd bude řešen na spojovací komunikaci mezi ulicemi Benešova a Koliště. Příjezdová trasa staveništní dopravy bude vedena po ulici Koliště - Nádražní (pod viaduktem) - Benešova. Celková tonáž staveništní dopravy vedené po ulici Benešova nesmí překročit 10 tun. Stavba PALACE CD vyvolá svým rozsahem zvýšení dopravní zátěže při provozu staveništní dopravy v ulici Benešova. Požadujeme, aby ještě před vydáním stavebního povolení byla s Brněnskými komunikacemi a.s. uzavřena - "Dohoda o vzájemné úpravě vztahů při nadměrném zatěžování komunikace". Uzavření této dohody podmiňuje náš souhlas s vydáním stavebního povolení.

V ulici Koliště a v místě výjezdu ze staveniště na spojovací komunikaci souhlasíme s maximální tonáží staveništní dopravy 24 tun (9tun na nápravu). Jakákoliv vyšší tonáž staveništní dopravy musí být s námi projednána samostatně ještě před jejím využitím pro stavbu.

32. Dodržte podmínky vyjádření ČESKÉHO TELECOMU a.s., č.j.:0165798/05/MBO/MMO ze dne 14.9.2005:

- a) Při činnostech v blízkosti vedení VTS je investor povinen respektovat pravidla stanovená právními předpisy pro ochranná pásma podzemního vedení telekomunikační sítě (dále PVTS) a nadzemního vedení telekomunikační sítě (dále PVTS) a nadzemního vedení telekomunikační sítě (dále NVTS) tak aby nedošlo k poškození nebo zamezení přístupu k vedení. Při křížení, nebo souběhu zemních prací s PVTS dodrží ČSN 73 6005 "Prostorová úprava vedení technického vybavení" v platném znění normy související, ČSN 33 21 60 "Předpisy pro ochranu sdělovacích vedení a zařízení před nebezpečnými vlivy trojfázových vedení VN, VVN a ZVN" a dále ČSN 33 2000-5-54 "Uzemnění a ochranné vodiče".
- b) Před započatím zemních prací zajistit vyznačení trasy PVTS na terénu podle obdržené polohopisné dokumentace. S vyznačenou trasou PVTS prokazatelně seznámit pracovníky, kteří budou stavební práce provádět (§18, Vyhl. 324/1990 Sb.).

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Elektromagnetické vytyčení PVTS je možno objednat u ČESKÉHO TELECOMU, a.s. 15 dní před zahájením prací.

- c) V případě rekonstrukčních prací v objektu upozorňujeme na povinnost provést průzkum vnějších i vnitřních telekomunikačních rozvodů na omítce i pod ní (§63, Vyhl. 324/1990 Sb.).
- d) Pracovníky, kteří budou provádět zemní práce na staveništi upozornit, aby v případě potřeby zjistili hloubkové uložení PVTS příčnými sondami. Upozornit je také na možnou odchylku +/- 30cm mezi skutečným uložení PVTS a polohovými údaji ve výkresové dokumentaci. Dále je upozornit, aby ve vzdálenosti nejméně 1,5m od krajních vedení vyznačené trasy PVTS nepoužívali žádných mechanizačních prostředků nebo nevhodného nářadí a aby při provádění prací v těchto místech dbali nejvyšší opatnosti.
- e) při zjištění zásadního rozporu mezi údaji v projektové dokumentaci a skutečností zastavit práce a věc oznámit zaměstnanci ČESKÉHO TELECOMU, a.s. pověřeného ochrannou sítí (dále POS). V pracích je možno pokračovat až po projednání a schválení dalšího postupu.
- f) Při provádění zemních prací v blízkosti PVTS postupovat tak, aby nedošlo ke změně hloubky uložení nebo prostorového uspořádání PVTS. Odkryté vedení zabezpečit proti poškození, odcizení a prověšení.
- g) Zemní práce v místech, kde úložný kabel vystupuje ze země do budovy, rozvaděče, na sloup apod. Vykonávat velmi opatrně kvůli ubývajícímu krytí nad PVTS. Výkopové práce v blízkosti sloupů NVTS je povinen provádět v takové vzdálenosti, aby nedošlo k narušení jejich stability (§19, odst.5, Vyhl. 324/1990 Sb., čl. 56, ČSN 7430050).
- h) Dojde - li při provádění zemních prací k odkrytí PVTS, vyzvat pracovníka POS ke kontrole vedení před zakrytím. Teprve pak je možno provést zához.
- i) Pomocná zařízení (patníky, kontrolní měřicí objekty, označníky, nadložní lano, uzemňovací soustavy, podpěry, stožáry, střešníky, konzoly apod.), které jsou součástí vedení, nesmí ani dočasně využívat k jiným účelům a nesmí být dotčena ani přemístěna.
- j) Mimo vozovku není dovoleno trasu PVTS přejíždět vozidly nebo stavební mechanizací, dokud nebude vedení zabezpečeno proti mechanickému poškození. Způsob mechanické ochrany trasy PVTS projednat s pracovníkem POS. Při přepravě vysokého nákladu nebo mechanizace pod trasou NVTS je povinnost respektovat výšku vedení nad zemí. Případně změny projednat předem s pracovníkem POS.
- k) Na trase PVTS (včetně ochranného pásma) se nesmí měnit niveleta terénu, vysazovat trvalé porosty ani měnit rozsah zpevněných ploch (např. komunikací, parkovišť, vjezdů aj.). Nutnou změnu předem projednat s pracovníkem POS.
- l) Manipulační a skladové plochy je nutno zřizovat v takové vzdálenosti od NVTS, aby při vykonávání prací v těchto prostorách se k vedení nemohly osoby ani mechanizace přiblížit na vzdálenost menší než 1m (čl. 275, ČSN 34 2100).
- m) Na pracoviště POS se obraťte i v průběhu stavby pokaždé, když je nutno řešit střet stavby s veřejnou telekomunikační sítí.
- n) Každé zjištěné nebo způsobené poškození nebo odcizení vedení VTS neprodleně oznámte Poruchové službě ČESKÉHO TELECOMU, a.s.

- 20 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

33. Dodržte podmínky Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., zn.: 722/011092/2004/Ešk ze dne 3.5.2004

Ochranná pásma - dodržte ochranná pásma vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu dle zákona č. 274/2001 Sb., tj. u vodovodů a kanalizací včetně přípojek do DN 500 včetně - 1,5m a nad DN 500 - 2,5m na každou stranu od vnějšího líce potrubí či konstrukce. V tomto pásmu není dovoleno vysazovat stromy ani keře, budovat stavby trvalého charakteru, skladovat jakýkoliv materiál a zvyšovat či snižovat terén, bez předchozího souhlasu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

Vodovod - vodovodní řady pro veřejnou potřebu, včetně přípojek, nechá investor před stavbou vytyčit v terénu (pan Zajdák-tel. 543 211 532). Krytí vodovodu zůstane v rozmezí 1,5-2,0m. Stav dotčených armatur nechá dodavatel zkontrolovat před a po ukončení stavby (vodárenský provoz Pisárky - pan Přihoda, tel. 543 234 522), během stavby dodavateli zajistí plnou ovladatelnost armatur. Délku armatur a osazení poklopů přizpůsobí dodavatel novému povrchu, ke kontrole rovněž přizve technika vodárenského provozu. Kontrola armatur a opravy armatur poškozených stavbou budou provedeny na náklady dodavatele.

Kanalizace - kanalizační stoky pro veřejnou potřebu, nechá investor rovněž vytyčit, dotčené kanalizační šachty zůstanou během stavby volné, přístupné, funkční. Zahájení prací dodavatel oznámí předem na kanalizační provoz, za přítomnosti příslušného obvodového technika provede protokolární převzetí a pak i zpětné předání dotčených šachet, rovněž s ním projedná přípravné úpravy při změně terénu (kanalizační provoz Hády - tel. 545 423 361, pan Vrbík Lukáš). Osazení rámu a poklopů šachet přizpůsobí dodavatel novému povrchu pomocí vyrovnávacích prstenců. Při změně nivelety poklopu šachty, předá investor kanalizačnímu provozu geodetické zaměření nové nivelety.

Uliční dešťové vpusti - napojení uličních dešťových vpustí do veřejné dešťové kanalizace bude provedeno buď na vysazenou odbočku připravenou při stavbě kanalizace, nebo jádrovým vývrtem do horní třetiny kanalizace (ne útesem). Uliční vpusti budou opatřeny kalovým prostorem, min. spád bude 2% a max. spád do 40%. Přípojka bude z betonové kameniny se zápachovou uzávěrkou.

Vyvolané investice (přeložky, rekonstrukce a úpravy kabelů a vedení, STPE, parovodu, hrubé terénní úpravy, demolice)

Dle předložené koordinační situace, souhlasíme s těmito akcemi za dodržení podmínek dotčení vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu. Vodovodní řady a kanalizační stoky, v provozování Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s., musí být vytyčena a viditelně vyznačena proti poškození (včetně všech přípojek). Mezi těmito sítěmi a ostatními sítěmi (včetně přípojek), dodržte ČSN 73 6005 - v souběhu i křížení. Samostatné trakční sloupy, hodiny, parkovací hodiny, trafostanice, síťové rozvaděče a rovněž tak přípojkové a rozpínací skříňně umístěte mimo ochranné pásmo vodovodů a kanalizací. Během stavby nesmí být omezen provoz vodovodních a kanalizačních zařízení, ani přístup k nim. Vodovodní armatury a kanalizační poklopy musí zůstat volné, přístupné a ovladatelné, v případě odkrytí nebo jiného jejich dotčení, požadujeme přizvání ke kontrole a projednání na místě. Kabely inženýrských sítí

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

při křížení s vodohospodářským zařízením vč.přípojek uložte do chráničky, křížení požadujeme kolmé. Výkopové práce v ochranném pásmu vodovodních potrubí a kanalizačních stok budou prováděny ručně se zvýšenou opatrností. Před definitivním osazením sloupů VO a záhozem plynovodních potrubí nás přivzte k prohlídce na místo samé.

Podmínky ke stavebnímu povolení a realizaci vodovodní přípojky č.j. k PD: 281 ze dne 20.2.2004

- Navrtávku na vodovod pro veřejnou potřebu, vysazení odbočky u přípojek profilů DN 80 mm a větších a osazení fakturačního vodoměru provádí výhradně provozovatel vodovodu BVK,a.s. za přítomnosti pracovníka provozu vodovodní sítě, pracoviště Rybníček 12, Brno, tel. 544212197.
 - Zbývající část vodovodní přípojky (včetně vodoměrné šachty) může provést rovněž firma k tomu oprávněná dle příslušného živnostenského zákona. BVK, a.s. provedou na vyzvání investora nebo provádějící firmy kontrolu stavební připravenosti (zejména připravenost vodoměrné šachty) a následně napojení přípojky na vodovodní řad.
 - V případě stavební nepřipravenosti bude každá další kontrola hrazena investorem stavby.
 - Před záhozem a vlastním zprovoznění přípojky musí být provedena tlaková zkouška a přípojka protokolárně převzata za přítomnosti pracovníka provozu vodovodní sítě BVK,a.s..
 - Případné odchylky od PD, které nepodléhají změně stavebního povolení, požadujeme od dodavatele předložit k odsouhlasení provozu vodovodní sítě BVK,a.s. pracoviště Rybníček.
 - Manipulaci s uzávěrem přípojky u vodovodního řadu, uzávěrem před vodoměrem a s vodoměrem smí provádět pouze pracovníci BVK,a.s..
 - Zemní práce na vodovodní přípojce v komunikaci a chodníku lze provádět pouze na základě rozhodnutí o zvláštním užívání komunikace (ZUK), rozhodnutí o dopravní uzavírcce a po řádném vytyčení inženýrských sítí jejich správci.
 - Při provádění prací na vodovodní přípojce musí být dodrženy platné bezpečnostní předpisy.
 - Zrušení stávající přípojky požadujeme provést dle pokynů provozovatele vodovodu na náklad odběratele.
- Křížení sítí**
- Před zahájením prací vytyčte všechna vodohospodářská zařízení v provozování BVK,a.s. (včetně přípojek) na místě samém, vyznačte je viditelně a chraňte před poškozením.
 - Vytyčení vodovodního řadu dohodněte telefonicky na č. 543 211 532, kl. 231 (Pisárky-vod.provoz). Vytyčení kanalizačního řadu dohodněte telefonicky na č. 545 423 330 (Hády-kanalizační provoz).
 - Během stavby nesmí být omezen provoz vodovodních a kanalizačních zařízení, v případě odkrytí nebo jiného jejich dotčení požadujeme přivzání obvodového technika ke kontrole a projednání na místě.
 - Respektujte ustanovení ČSN 73 6005. Případné výjimky budou odsouhlaseny vodárenským resp. kanalizačním provozem. V případě kolize přivolejte na místo stavby obvodové techniky provozů a dbejte jejich pokynů. Zahájení prací oznamte provozům min. 3dny dopředu na tel. č. 543 234 522-vod.provoz, tel.č. 545 423 330-kanalizační provoz.

- 22 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok

• K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále je "ochranná pásma"). Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti.

• Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5m

b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5m

• výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad. Při povolování výjimky přihlédne vodoprávní úřad k technickým možnostem řešení při současném zabezpečení ochrany vodovodního řadu nebo kanalizační stoky a k technickobezpečnostní ochraně zájmů dotčených osob.

• **V ochranném pásmu vodovodního řadu nebo kanalizační stoky nelze** provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují

a) přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování

b) vysazovat trvalé porosty

c) provádět skládky

d) provádět terénní úpravy

Kolaudační řízení vodovodní přípojky

• Po kolaudaci vodovodní přípojky zůstává jejím vlastníkem ve smyslu zákona č. 274/2001 Sb. investor resp. vlastník nemovitost. Část přípojky na veřejném prostranství opravují a udržují BVAK, a.s..

• Navrtávka na vodovod či vysazená odbočka včetně uzávěru jsou v majetku vlastníka vodovodu.

• Osazení vodoměru a uvedení přípojky do provozu resp. užívání bude provedeno až po úřední kolaudaci vodovodní přípojky a nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

• Osazení vodoměru a uvedení přípojky do provozu resp. užívání bude provedeno až po uzavření smlouvy o dodávce vody mezi odběratelem a BVK, a.s. na obchodním oddělení, Hybešova 254/16, Brno, tel.č. 543321117.

Podmínky ke stavebnímu povolení a realizaci kanalizační přípojky č.j. k PD: 281 ze dne 20.2.2004

Křížení sítí:

• Před zahájením prací vytyčte všechna vodohospodářská zařízení v provozování BVK, a.s. (včetně přípojek) na místě samém, vyznačte je viditelně a chráňte před poškozením

• Vytyčení vodovodního řadu dohodněte telefonicky na te. č. 543 211 532, kl. 231 (Pisárky-vodov.provoz). Vytyčení kanalizačního řadu dohodněte telefonicky na tel.č. 545 423 330 (Hády-kanalizační provoz).

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

- Během stavby nesmí být omezen provoz vodovodních a kanalizačních zařízení, v případě odkrytí nebo jiného jejich dotčení požadujeme přivláčení obvodového technika ke kontrole a projednání na místě.

- Respektujte ustanovení ČSN 73 6005. Případné výjimky budou odsouhlaseny vodárenským resp. kanalizačním provozem.

- V případě kolize přivolejte na místo stavby obvodové techniky provozů a dbejte jejich pokynů. Zahájení prací oznamte provozům min. 3dny dopředu na tel. č. 543 234 522-vod.provoz, tel.č. 545 423 330-kanalizační provoz

Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok

- K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále je "ochranná pásma"). Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti

- Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5m

b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5m

- Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad. Při povolování výjimky přihlédně vodoprávní úřad k technickým možnostem řešení při současném zabezpečení ochrany vodovodního řadu nebo kanalizační stoky a k technickobezpečnostní ochraně zájmů dotčených osob

- V ochranném pásmu vodovodního řadu nebo kanalizační stoky nelze provádět zemní práce, stavby, umisťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují

a) přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování

b) vysazovat trvalé porosty

c) provádět skládky

d) provádět terénní úpravy

Kolaudační řízení

- Před zahájením kolaudačního řízení v lokalitách s oddílnou kanalizací předloží stavebník písemný doklad o revizi a napojení vnitřní kanalizace do kanalizačních přípojek. V případě nedodržení tohoto dokladu nebude ze strany BVK,a.s. vydán souhlas s kolaudací objektu.

34. Dodržte podmínky ČESKÝCH DRAH, a.s., TELEMATIKA, o.z., č.j.:610/2004 ze dne 7.4.2004:

Při realizaci zemních prací dojde ke styku-souběhu-křížování s podzemním telekomunikačním vedením a zařízením místní-dálkové sítě ČD v naší správě, které jsou nejsou chráněny ochranným pásmem. V kabelové rýze je uloženo více kabelů.

Při provádění zemních nebo jiných prací, které mohou ohrozit podzemní komunikační vedení a zařízení ČD v blízkosti těchto vedení a zařízení, je zhotovitel stavby povinen učinit veškerá opatření, aby nedošlo k poškození telekomunikačních vedení a zařízení stavebními pracemi, zejména tím, že zajistí:

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Před zahájením zemních prací vyznačení polohy podzemního telekomunikačního vedení a zařízení přímo ve staveništi (trase)

- uvědomí organizaci, která vydala toto opatření o zahájení stavebních prací nejméně 15 dnů předem
 - prokazatelné seznámení pracovníků, kteří budou provádět práce s polohou tohoto vedení
 - upozornění organizaci provádějící zemní práce na možnou odchylku uloženého vedení (zařízení) od výkresové dokumentace (přikládáme kopii situace kabelové trasy)
 - upozornění pracovníků, aby dbali při pracích v těchto místech největší opatrnosti a nepoužívali zde nevhodné nářadí a ve vzdálenosti nejméně 1,5m po každé straně vyznačené trasy vedení (zařízení) aby nepoužívali žádných mechanizačních prostředků (hloubících strojů, sbíječek apod.).
 - aby odkryté podzemní telekomunikační vedení ČD bylo řádně zabezpečeno proti poškození
 - aby organizace provádějící zemní práce ztuhlila zeminu pod kabelem před jeho zakrytím (záhozem)
 - aby organizace provádějící zemní práce vyzvala České dráhy a.s., TELEMATIKA o.z., Telekomunikační správu Brno, Nezamyslova 20a, 615 00 BRNO k provedení kontroly před zakrytím kabelu, zda není vedení viditelně poškozeno a v případě poškození kabelu nám toto neprodleně nahlásila
 - nad kabelovou trasou nesmí být postavena žádná pevná stavba ani jednotlivá zpevněná plocha
 - nad kabelovou trasou nesmí být prováděna výsadba stromů ani keřů
 - dodržení ČSN 33 4050-předpisy pro podzemní sdělovací vedení (min.hĺoubka uložení kabelu pod chodníkem 0,5m a pod vjezdem do 6m -0,6m, krytí beton.žlabem, pod komunikací 1,2m-ve žlabu nebo chrániče)- vždy na náklady toho, kdo stavu vyvolal
 - po vytyčení v případě kolize stavby s trasou kabelu může být stanovena podmínka přeložky trasy kabelu na náklady stavebníka.
- Před zahájením zemních prací nejméně 14 dní předem zašlete objednávku na přesné vytyčení kabelové trasy.

35. Dodržte podmínky vyjádření Jihomoravské plynárenské a.s., č.j. 05678/05/2/16 ze dne: 28.7.2005:

Stavbou SO 05,06 a stavbami z ulice Benešova nebude dotčeno plynárenské zařízení ve správě naší společnosti. Realizací ostatních staveb z ul. Koliště bude dotčeno plynárenské zařízení - STL plynovod DN 300. Ke stavbě plynárenských zařízení - nová přípojka a průmyslový vodovod jsme vydali vyjádření č.j. 2/BM-4735 dne 13.7.2004. Se stavbami SO 2-30 souhlasíme při splnění níže uvedených podmínek "dotčení ochranného pásma".

Přeložka plynárenského zařízení - stavba SO 02.200

STL plynovod PE 315 MRS 10 SDR 17,6 délky 117,8m PN 0,1 Mpa
Likvidace plynovodu STL DN 300 délka cca 120 m.

S výše uvedeným projektem přeložky souhlasíme při splnění následujících podmínek:

- 25 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Ve smyslu energetického zákona 458/2000 Sb. a jeho novely 670/2004 Sb., §58, odst.5. musí být stávající zákazníci informováni o přerušení dodávky plynu 30 dnů předem. Vlastní přerušení nesmí trvat déle jak 5 dnů.

Před vydáním stavebního povolení se požadujeme dohodnout o způsobu provedení a hrazení přeložky uzavřením příslušné smlouvy. Kontaktní osobou je pan Padrta - T 545548680 M 724 358 435.

Dále požadujeme zajistit zřízení věcných břemen na všech pozemcích dotčených stavbou plynárenského zařízení ve prospěch JMP,a.s.. Povinnost zřídit věcné břemeno umožňující využití pozemků je dána energetickým zákonem č. 458/2000 Sb.

V kolaudačním rozhodnutí musí být uvedena JMP,a.s. jako vlastník překládaného zařízení.

Stavba plynovodního zařízení musí být prováděna v souladu s ČSN EN 12007, ČSN EN 12327, ČSN 73 6005, ČSN 73 3050, TPG 70201, TPG 702 04, TI 1/2002 pro plynárenská zařízení a ustanovení energetického zákona 458/2000 Sb.

Montážní práce na stavbě plynovodu může provádět pouze oprávněný zhotovitel ve smyslu vyhlášky ČÚBP a ČBÚ č. 21/1979 Sb. a ČBÚ č. 554/1990 Sb.

Zahájení stavebně montážních prací musí být oznámeno dozoru naší společnosti který bude stavbu průběžně kontrolovat. Dále žádáme, aby byl přizván k příjemce trubního materiálu, vykopané rýhy, spuštění potrubí do rýhy, zásypu a hlavní tlakové zkoušce.

Připomínky k technickému řešení:

na plynovodu požadujeme umístit signalizační vodič CYKY 1 x 2,5 mm □ 2x opláštěný, černé nebo žlutozelené izolace, upevněný po 2-3-m plastovou páskou s vývodem do zemních skříněk v místě propojů na stáv. ocel plynovod. Změnu směru požadujeme provést kolem 45 □. Propojení na stávající plynovod STL DN 300 bude provedeno propojovacím kusem, který bude obsahovat ocel. trubku s venkovním hrdlem, přechodku ocel/PE a nenařazenou elektrospojku. Propoj bude proveden po uzavření šoupat na ul. Kolišti 2 a 71. Před propojením je třeba v dostatečném předstihu informovat přípravně regionálního centra za účelem zjištění přístupu a ovladatelnosti uzávěrů. Likvidovaný plynovod bude rozpojen po 50m, zaslepen a vyplněn interní směsí (nebude-li správcem komunikace vyžadována fyzická likvidace).

Propojovací kus bude zhotovitelem dodán a nebude součástí hotového díla (nebude navařen).

Při každém přerušení pracovní činnosti na stavbě plynovodu musí být potrubí ukončeno navařením dna na obou koncích a plynovodní přípojky ukončeny zátkou nebo kulovým uzávěrem.

Plynovod bude uložen do šterkopískového lože (frakce 0-8 mm), výšky 10 cm nebo jiného vhodného materiálu bez ostrohranných částic, obsypán 20 cm týmž materiálem a opatřen výstražnou perforovanou fólií žluté barvy.

Před záhozem rýhy bude provedeno geodetické měření vybudovaného plynovodu a polohopisných prvků ve formátu "dgn" a systému JTSK (dle směrnice JMP,a.s. 8/2000).

Zhotovitel protokolárně předá investorovi a provozovateli hotové dílo včetně předepsaných dokladů dle TPG 905 01.

Plyn je možno vypustit do jednotlivých dílčích částí stavby po provedení úspěšné tlakové zkoušky. Vyhotovení kladné revizní zprávy, po předání hotového díla, včetně předepsaných dokladů a na základě kladného rozhodnutí stavebního úřadu.

- 26 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Toto vyjádření nahrazuje naše vyjádření č.j. 1/BM-5789 ze dne 6.8.2004 a reflektuje na změnu energetického zák. 458/2000 Sb. novelou platnou od 1.1.2005. Výkresová dokumentace (původně potvrzená) je platná i k tomuto vyjádření.

Dotčení ochranného pásma plynárenského zařízení.

Plynárenské zařízení je chráněno ochranným pásmem dle zákona č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Bude dodržena ČSN 736005, ČSN 733050, zák. č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, vyhláška ČUBP č. 324/1990, případně další předpisy související s uvedenou stavbou.

Při provádění prací v ochranném pásmu plynárenského zařízení je investor povinen učinit opatření, aby nedošlo k poškození plynárenského zařízení a ovlivnění jeho provozu.

Nechat si vytyčit plynárenské zařízení minimálně 5 dní před zahájením zemních prací.

Bez vytyčení a zjištění přesného určení uložení plynárenského zařízení nesmí být zemní práce zahájeny.

Oznámit termín zahájení zemních prací v ochranném pásmu plynárenského zařízení s týdenním předstihem příslušnému regionálnímu centru JMP, a.s.

Prokazatelně seznámit pracovníky s polohou plynárenského zařízení, aby pracovníci provádějící zemní práce v jeho ochranném pásmu dbali nejvyšší opatnosti, nepoužívali nevhodného nářadí a v ochranném pásmu vytyčeného plynárenského zařízení těžili zeminu pouze ručně bez použití pneumatických, elektrických, bateriových a motorových nářadí, a to tak, aby nedošlo k poškození plynárenského zařízení.

Řádně zabezpečit odkryté plynovodní zařízení proti jeho poškození.

Neprodleně oznámit dispečinku JMP, a.s.-tel.č. 1239 každé i sebemenší poškození plynárenského zařízení (včetně izolace, signalizačního vodiče, výstražné fólie atd.).

Před zásypem zemních prací provedených v ochranném pásmu plynárenského zařízení (např. při křížení nebo souběhu) požadujeme přizvat pracovníka příslušného regionálního centra JMP, a.s. ke kontrole dodržení podmínek stanovených pro práce v ochranném plynárenského zařízení a kontrole plynárenského zařízení. Bez písemného souhlasu pracovníka příslušného regionálního centra JMP, a.s. provedeného do stavebního deníku nesmí být plynovodní zařízení zasypáno.

Lože plynárenského zařízení před zásypem řádně zapiskovat, zhutnit, osadit výstražnou fólií, vše v souladu s ČSN EN 12007-1-4, TPG 702 01, TPG 702 04,

Po provedení zemních prací budou řádně osazeny všechny poklopy a nadzemní prvky plynárenského zařízení.

V případě provádění protlaku musí být vytyčený plynovod v místě křížení obnažen a protlak musí být ukončen 1 m před plynovodem. V místě, kde není obnažení plynovodu možné, požadujeme před a po provedení protlaku předložit atest výškového uložení plynárenského zařízení vyhotovený společností k této činnosti oprávněné.

Udržovat poklopy uzávěrů a ostatních armatur na plynárenském zařízení vč. hlavních uzávěrů plynu (HUP) na OPZ stále přístupné a funkční po celou dobu trvání všech prací.

Případně zřizování staveniště, skládání materiálů, stavebních strojů apod. bude realizováno mimo ochranné pásmo plynárenského zařízení (není-li stanoveno jinak).

Při použití nákladních vozidel, stavebních strojů a mechanismů zabezpečit případný přejezd přes plynárenské zařízení uložení panelů v místě přejezdu plynárenského zařízení.

V případě pokládky napěťových kabelů v ochranném pásmu plynárenského zařízení požadujeme tyto kabely umístit do žlabů s požární odolností C1.

- 27 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Případné výstavby revizních šachet požadujeme umístit mimo ochranné pásmo plynárenského zařízení.

Za správnost předložené dokumentace a její soulad s platnými technickými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel.

Odsouhlasení předložené dokumentace nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby.

Jihomoravská plynárenská, a.s. si vyhrazuje právo na vydání případných dalších podmínek, pokud by si to okolnosti výstavby vyžadovaly.

JMP,a.s. si vyhrazuje právo kontroly splnění podmínek našeho vyjádření při kolaudačním řízení, ke kterému žádáme být přizváni.

č.j. 06392/05/2/16 ze dne: 23.8.2005

Garance obchodníka: 040503

Garance distributora: 2991017042

Smlouva o připojení: 117111-040503

Toto vyjádření platí pro soupis spotřebičů dle výše uvedených garancí a smlouvy o připojení v hodnotě celkového příkonu 49,1 m3/hod.

Odběr plynu bude měřen centrálním fakturačním plynoměrem-membránový G-40 v průměrném tlaku 2 kPa-za doregulací 100/2 kPa.

Hlavní uzávěr plynu, doregulace 100/2kPa a plynoměr v tlaku 2 kPa budou provedeny dle předložené PD. Za plynoměr požadujeme umístit uzávěr.

Profil přípojky doporučujeme zrealizovat min. z PE dn 40 vzhledem k možnému výhledovému odběru a dodržení max. rychlosti proudění 15 m/sec. Za navržený profil přípojky zodpovídá zpracovatel dokumentace (v PD PE dn 32).

Plynovodní přípojka

Zhotovení přípojky může provést pouze subjekt k této činnosti oprávněný.

Plynovodní přípojka bude zhotovena a provozována mj. v souladu ČSN EN 12007(1-4), ČSN EN 12327, ČSN 736005, ČSN 733050, TPG 702 01, TPG 702 04, TPG 905 01 a ustanovení Energetického zákona č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Zahájení stavebně-montážních prací bude v předstihu minimálně 5 pracovních dní oznámeno příslušnému pracovníkovi odboru přípravy a realizace staveb JMP,a.s., který provede přejímku trubního materiálu a stavbu bude průběžně kontrolovat (mj. přizvat k přejímce vykopané rýhy, spuštění potrubí do rýhy, zásypu, hlavní tlakové zkoušce apod.)

Před záhozem potrubí bude provedeno geodetické zaměření potrubí a polohopisných prvků dle směrnic JMP, a.s. 8/2000.

Zhotovitel protokolárně předá investorovi hotové dílo. Před propojením plynovodní přípojky s distribučním plynovodem předá investor technickou dokumentaci plynovodní přípojky dle TPG 905 01 vč. geodetického zaměření a žádost o propojení plynovodní přípojky s distribučním plynovodem bez současného uvedení do provozu.

Propojení plynovodní přípojky s distribučním plynovodem provede smluvní partner JMP,a.s. na základě písemného souhlasu JMP,a.s.

- 28 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Plyn je možno vypustit do jednotlivých dokončených dílčích částí stavby (naplnit plynovodní přípojku plynem) bez současného uvedení stavby do provozu, po provedení úspěšné tlakové zkoušky a vyhotovení kladné revizní zprávy. Po dokončení všech dílčích částí stavby je nutno provést kolaudační řízení celé stavby. Uvedení plynovodní přípojky do provozu - užívat dokončenou stavbu při zajištění trvalé dodávky plynu je možné až po převímce díla, předložení smlouvy o způsobu provozování a nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí dle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Požadujeme, aby plynovodní přípojka byla do doby propojení s distribučním plynovodem natlakována vzduchem cca 100 kPa.

Vlastník plynovodní přípojky je povinen zajistit její provoz, údržbu a opravy tak, aby se nestala příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob (dle ustanovení Energetického zákona č. 458/2000 Sb.)

Odběrné plynové zařízení (dále OPZ)

OPZ lze připojit po naplnění požadavků bezpečnosti a spolehlivosti, předložení kladné výchozí revizní zprávy na toto zařízení, uzavření smlouvy o prodeji a dodávce zemního plynu. Zhotovitel OPZ může provést pouze subjekt k této činnosti oprávněný. OPZ bude zhotoveno a provozováno m.j. v souladu ČSN EN 1775, TPG 609 01, TPG 704 01, TPG 800 a TPG 934 01. OPZ je možno uvést do provozu a užívat ho na základě pravomocného kolaudačního rozhodnutí podle § 76 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů nebo na základě pravomocného povolení k předčasnému užívání podle § 83 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Za správnost předložené dokumentace a její soulad s platnými technickými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel.

Odsouhlasení předložené dokumentace nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby.

Jihomoravská plynárenská, a.s. si vyhrazuje právo na vydání případných dalších podmínek, pokud by si to okolnosti výstavby vyžadovaly.

Toto vyjádření platí jen pro dokumentaci nám předloženou a pro rozsah prací v ní uvedených.

36. Dodržte podmínky vyjádření E.ON Česká republika, a.s., č.j. 1181/PP/2005-10-17 z dne: 11.8.2005:

Souhlasíme s technickým řešením přeložek VN a připojením PALACE CD dle předložené projektové dokumentace pro stavební povolení.

Upozorňujeme, že v PD není zakreslen sdělovací kabel ECR v souběhu s kabely VN č. 221,222 a 256 na ulici Koliště. Přeložku sdělovacího kabelu je nutné zapracovat do PD.

Investorem přeložek a připojení objektu bude ECR s podílem investora PALACE CD na oprávněných nákladech.

Přeložky budou provedeny v souladu s § 47 zákona č. 458/2000 Sb. a na základě smlouvy o přeložkách uzavřené mezi žadatelem a ECR.

- 29 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Definitivní způsob a podmínky provedení přeložek a připojení objektu budou stanoveny po podání žádosti o přeložku a o připojení. V případě požadavku na připojení v kategorii odběratele C nebo D je nutno podat hromadně žádost na všechna odběrná místa v těchto kategoriích a upravit řešení trafostanice.

Bez uzavření smluv na přeložky a na připojení nebude vydán souhlas ECR s vydáním stavebního povolení.

S realizací stavby ECR souhlasí za předpokladu dodržení prostorové normy ČSN 73 6005 při křížení a souběhu s ostatními IS a respektování zákona č. 458/2000 Sb.

JME,a.s. č.j. 51/Chm/22100 ze dne: 14.6.2004: - E.ON sekce informačních zařízení

V místě stavby požadujeme přeložení sdělovacích kabelů. Přeložka bude zdokumentována v projektu a nová trasa sdělovacích kabelů bude odsouhlasena sekci IT. Před zahájením výkopových prací požadujeme vytýčení uvedených sdělovacích kabelů. Termín a způsob provedení přeložky je nutné odsouhlasit s útvarem Správa přenosů, sekce IT. Při obnažení a před záhozem kabelu je třeba přizvat pracovníky útvaru Správy přenosů, tel. 545 142 222, aby provedli identifikaci kabelu a kontrolu uložení kabelu v nové trase.

Upozorňujeme, že je nutné požádat o vyjádření JME, divize Správa sítě.

37. Dodržte podmínky Dopravního podniku města Brna,a.s., č.j. VO727/04 ze dne: 5.5.2004:

Projektovou dokumentaci koordinujte s připravovanou rekonstrukcí ulice Benešovy včetně úseku Malinovského nám. - hlavní nádraží. V případě časového posunu v realizaci rekonstrukce ulice Benešovy požadujeme posoudit a kapacitně řešit tramvajové nástupiště v prostoru Benešovy ulice (před Chladservisem) s ohledem na očekávaný zvýšený pohyb cestujících v předmětné lokalitě.

Souhlasíme s cílovým dopravním řešením v prostoru komunikací Malinovského nám. - Koliště vzniklém po vybudování PALACE CD. Připomínáme naše předchozí stanoviska, že po dobu výstavby musí být v ulici Koliště zachován provoz vždy ve dvou jízdních pruzích pro každý směr a zastávky MHD překládány tak, aby byla zajištěna obsluha MHD linkou 67 a 81.

Veškeré případy dotčení dopravy, nebo zastávek MHD, projednávejte v dostatečném předstihu s pracovníky dopravního odboru (vedoucí pan Nedělka tel. 543171412).

Požadujeme, aby výstavbou nebyla narušena plynulost a bezpečnost provozu na linkách MHD. V důsledku stavebních prací nesmí být znečišťováno tramvajové těleso. Otevřené výkopy musí být prováděny ve vzdálenosti nejméně 1m od přilehlé kolejnice a 1,5 m od osy stožárů. Místo výkopových prací staticky zabezpečte, bezpečnostně označte a vybavte příslušným dopravním značením. Výkopové práce provádějte mimo dopravní špičku.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Přechody přes komunikace, po kterých je vedena městská hromadná doprava, proveďte vhodnou bezvýkopovou technologií. Krytí roury chráničkového tělesa pod tramvajovou trať musí být minimálně 140 cm, měřeno od nivelety kolejí.

V místech křížení s tramvajovou trať provedte měření poklesu kolejí. Před započítím prací zaměřte výškově tramvajovou trať ve třech příčných profilech, které budou od sebe vzdáleny 5m. Prostřední příčný profil bude vytyčen nad osou budované přípojky. Zaměření proveďte před zahájením prací na protlaku, po jejich ukončení a dále tři měsíce po uvedení do provozu. Výsledky měření nám předejte.

Před započítím prací převezměte staveniště a projednejte konkrétní podmínky realizace se správcem tramvajové tratě - stavbyvedoucím je pan Maruš, tel. 543172216. Protokol o předání a převzetí staveniště předložte u kolaudačního řízení.

Při této stavbě dojde k dotčení kabelů DPMB, a proto požadujeme, abychom byli přizváni ke kolaudačnímu řízení. Dále požadujeme dodržení následujících podmínek:

- v místech křížení a souběhu dodržte ČSN 736005 a ČSN 341500.
- v místech křížení pokládejte zařízení pod kabely DPMB.
- před zahájením stavebních prací, stavebník zabezpečí vytyčení všech podzemních zařízení DPMB v obvodu staveniště. Vytyčení provedou pracovníci střediska 2590 - Kabelová síť, Radias 8/10, tel. 543175333 nebo 605580852 na základě objednávky. Při obnazení a před záhozem přivzte pracovníky ke kontrole zařízení.
- kabely DPMB nesmí být narušeny. Jejich případné narušení hlase ihned na energetický dispečink tel. 543175132 nebo 543175111.
- oznamte nám zahájení stavby
- místo křížení s kabely DPMB geodeticky zaměřte a dokumentaci předejte na investiční odbor DPMB.
- ke kolaudačnímu řízení předloží stavebník protokol o vytyčení a kontrole kabelové trasy DPMB, která byla stavbou dotčena
- kabelová trasa, která je vedena v nebezpečných plochách nebo v chodníku, nesmí být pojižděna stavební technikou.

38. Dodržte podmínky vyjádření Technických sítí Brno, a.s., zn.:704/410-Suk-62/04 ze dne 4.6.2004, zn.: 828/410-ing.Bárta-70/04 ze dne 15.6.2004;

Z posudku možného chování konstrukce kolektorového tunelu v důsledku přitížení patou podzemní stěny v lokalitě Brno - Palace CD vyplývá, že by mohlo dojít k ovlivnění a deformaci tunelů. S realizací stavby souhlasíme za dodržení podmínek uvedených v návrhu opatření, který byl vypracován Ústavem geotechniky Veveří 95 v březnu 2004. Před zahájením prací na zesílení konstrukci kolektoru požadujeme předložit projektovou dokumentaci k vyjádření. Dále je nutno dohodnout pracovní postup s majitelem technických vedení uložených v kolektoru a zabezpečit tato vedení proti možnému poškození. Jedná se o 121 optických kabelů v HDPE chráničkách, VN vedení a kabely vlastního vybavení kolektoru.

- 31 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Při dotčení našich stávajících kabelů a zařízení veřejného osvětlení novou stavbou budou naše kabely veřejného osvětlení uloženy do chrániček, dělené Aroty. Pro případ křížení s novými inženýrskými sítěmi bude dodržena prostorová norma ČSN 736005.

Žádáme být přizváni na předání staveniště, kde budou dohodnuty veškeré nutné podmínky ze strany TSB a.s. jako správce zařízení veřejného osvětlení a kolektorové sítě města Brna pro realizaci stavby. Kontaktujte pracovníky správy majetku a veřejného osvětlení.

39. Stavba, stavební práce budou dokončeny v termínu do 31.12.2008.

40. Na dobře viditelném místě bude umístěna vývěska "Stavba povolena".

41. Ukončení stavebních prací a splnění podmínek oznámí stavebník písemně zdejšímu stavebnímu úřadu současně s návrhem na provedení kolaudace. Návrh vydání kolaudačního rozhodnutí obsahuje zejména:

- zápis o předání a převzetí dokončené dodávky,
- zprávu o výchozí revizi elektroinstalace, plynu, hromosvodů,
- potvrzení o provedených tlakových a topných zkouškách ÚT,
- potvrzení o provedení tlakových zkoušek vody, kanalizace,
- atest způsobilosti provozu vzduchotechniky, klimatizace
- doklady k přípojkám inž. sítí
- doklady k přeložkám inž. sítí
- doklady k inž. sítím stavbou stavbou dotčených /kontrola, geodetické zaměření, předání vlastníkům/
- doklady o splnění podmínek vlastníků inž. sítí
- doklady k výtahům - ověřovací zkoušky
- doklady k trafostanici, náhradnímu zdroji
- doklady o ověření požadovaných vlastností použitých výrobků a materiálů,
- doklad o řádné likvidaci vybouraného materiálu,
- doklady o vytyčení stavby, geometrický plán
- případně další potřebné doklady prokazující způsobilost užívání stavby,
- doklady o provozuschopnosti instalovaných požárně bezpečnostních zařízení zejména doklad o montáži, funkčních zkouškách, kontrolách provozuschopnosti a další dle požadavků vyhl. MV č.246/2001 Sb., o požární prevenci
- souhlas k nakládání s nebezpečnými odpady (zák.č.185/2001 Sb., § 16 odst.3)
- smlouva s oprávněnou firmou na zajištění, využití nebo odstranění odpadů z provozu objektu, přičemž je třeba dodržet ust. § 11 zákona o odpadech
- kolaudační rozhodnutí k rozhodnutím vydaným speciálními stavebními úřady
- výsledky měření hluku z maximálního provozu vzduchotechniky, chladicí jednotky a chladících věží prokazující, že v chráněném venkovním prostoru nejbližších bytů a hotelových pokojů nebudou překročeny hygienické limity hluku pro chráněné venkovní prostory staveb upravené Nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 88/20004 Sb.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

- výsledky měření hluku z provozu výtahů a strojovny vzduchotechniky prokazující, že v chráněném vnitřním prostoru hotelových pokojů nebudou překročeny hygienické limity hluku pro chráněné vnitřní prostory staveb upravené Nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 88/2004 Sb.
- výsledky měření hluku prokazující, že v chráněném vnitřním prostoru hlukově nejzatíženějších pokojů nebudou překročeny hygienické limity hluku pro chráněné vnitřní prostory staveb upravené Nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 88/2004 Sb.
- výsledky měření hluku z provozu restaurace a bowlingu prokazující, že v chráněném vnitřním prostoru hotelových pokojů nebudou překročeny hygienické limity hluku pro chráněné vnitřní prostory staveb upravené Nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 88/2004 Sb.
- zpráva o výsledcích archeologického průzkumu

Odůvodnění

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost obchodní společnosti CD CENTRUM, a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno v zastoupení obchodní společnosti MORÁVKA CENTRUM, a.s. Lidická 20, 602 00 Brno ze dne 27.09.2005 o stavební povolení na stavbu nazvanou: "PALACE CD - I. etapa umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno", stavbou je dotčen pozemek parc. čis. 272/51 /původně pozemky parc. čis. 272/1, 272/19, 272/20/, k.ú. Město Brno, obec Brno, Přípojkami inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky parc. čis. 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky parc. čis. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno z hledisek uvedených v § 62 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány státní správy.

Okruh účastníků stavebního řízení byl stanoven v souladu s ust. § 59 stavebního zákona. Postavení účastníka stavebního řízení přiznal stavební úřad stavebníkovi spol. CD CENTRUM, a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno, který je současně vlastníkem pozemku parc. čis. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno, vlastníku pozemků dotčených stavbou přípojek parc. čis. 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemků parc. čis. 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, Koliště 17, 601 70 Brno, vlastníku pozemku dotčeného stavbou přípojek parc. čis. 636, k.ú. Zábrdovice, obec Brno a sousedního pozemku a stavby na něm Magistrátu města Brna, odboru majetkovému, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, vlastníku pozemku dotčeného stavbou přípojek parc. čis. 270, k.ú. Město Brno, obec Brno JIŽNÍMU CENTRU BRNO, a.s., Dornych 38, 617 00 Brno, vlastníkům sousedních pozemků a staveb na nich Majetkové, správní a delimitační unii odborových svazů, náměstí W. Churchilla 2, 113 59 Praha a Českým drahám, s.o. DDC, Nábř. L. Svobody 12, 110 15 Praha 1, správci komunikačních ploch stavbou dotčených Brněnským komunikačním a.s., Renneská tř. 1a, 657 68 Brno, vlastníkům inženýrských sítí stavbou dotčených Brněnským vodárnám a kanalizacím,

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

a.s., Hybešova 16, 657 33 Brno, Českým drahám, a.s. SDC Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno, ČESKÉMU TELECOMU, a.s. prac. ochr.s.BM, Jana Babáka 11, 612 00 Brno, Dopravnímu podniku města Brna, a.s, Novobranská 18, 656 46 Brno, E.ON Česká republika a.s., Lidická 36, 659 44 Brno, Jihomoravská plynárenská, a.s, Plynárenská 499/1, 657 02 Brno, Technickým sítím Brno, a.s., Barvišská 5, 602 00 Brno, Teplárnám Brno, a.s. provoz Špitálka, Špitálka 6, 658 15 Brno, správci uliční zeleně Vefejně zelení města Brna, p.o., Údolní 5, 658 93 Brno, vlastníků radioreléové trasy Český radiokomunikacím ÚTS Strahov, Skokanská 1, 169 00 Praha, vlastníkoví budoucí optické sítě spol. GTS CZECH, a.s., Výstaviště 1, 648 00 Brno a odboru technických sítí Magistrátu města Brna, Kounicova 67, 601 67 Brno:.

Stavební úřad zjistil, že uskutečněním stavby nebudou ohroženy zájmy společnosti ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků.

Dle ust. § 126 stavebního zákona rozhodoval stavební úřad v souladu s vyjádřením, stanovisky a rozhodnutími dotčených orgánů státní správy, jejichž podmínky jsou zahrnuty do podmínek stavebního povolení. Odbor památkové péče Magistrátu města Brna vydal samostatně rozhodnutí pod č.j.:OPP/19920/04/K/R dne 14.6.2004, odbor životního prostředí Úřadu městské části města Brna, Brno - střed vydal rozhodnutí o povolení asanace dřevin pod č.j.: ŽP/04/074/017736/1 KR dne 20.9.2004, odbor dopravy Magistrátu města Brna vydal rozhodnutí o zvláštním užívání místní komunikace č.j.: OD-3/418/9794/04-PM dne 12.7.2004. Dokumentace stavby splňuje požadavky stanovené vyhláškou č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu a je zpracována v souladu s vyhl. č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby, a proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Podle schváleného Územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB), Vyhlášky státního města Brna č.2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších vyhlášek, přílohy č.1 Regulativy pro uspořádání území a podle podrobnější územně plánovací dokumentace - Regulačního plánu Městské památkové rezervace (dále jen RP MPR), Vyhlášky č.13/1999 se navrhovaná stavba nachází v návrhových plochách smíšených jádrových (SJ) sloužící převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury a jako plochy ostatní městské zeleně (ZO), zahrnující parkově upravená veřejná prostranství. Dle RP MPR se jedná o lokalitu, která je závazně určena k řešení veřejnou urbanistickou architektonickou soutěží.

Dle čl. 11 odst. 11.4 Vyhlášky statutárního města Brna 2/2004 jako podklad pro územní nebo stavební řízení mohou být přijímány pouze dokumentace zpracované na základě nejlepšího návrhu vzešlého ze soutěže. Stavební úřad musí vycházet z vyjádření Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, potvrzujícího, že se jedná o řešení vybrané v soutěži. Toto vyjádření vydal pro územní řízení dne 24.7.2003 pod zn.: OÚPR/16592b/03/Ro a pro stavební řízení dne 11.5.2004 pod zn.: OÚPR/20282/04/Ro. Stavební úřad konstatuje, že navrhovaná stavba je v souladu s výše uvedenými regulativy schválené územně plánovací dokumentace, je v souladu se záměry územního plánování v dané lokalitě a v souladu s územním rozhodnutím o umístění stavby č.136 ze dne 18.9.2003, č.j.: STU/01/0305164/000/005.


- 34 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Námítky účastníků řízení nebyly v řízení uplatněny. Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci, nebude stavba zahájena.

Poučení o odvolání

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-střed, Měniňská 4, 60169 Brno.


Klára Křížanová
vedoucí
odboru výstavby a územního rozvoje
ÚMČ města Brna
Brno - střed



Správní poplatek vyměřen podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, ve výši 3000,- Kč slovy: tři tisíce korun českých s variabilním symbolem 0736091589 byl stavebníkem uhrazen.

Přílohy pro stavebníka (popř. zmocněnce):

- ověřená dokumentace stavby;
- štítek "Stavba povolena" budou předány po nabytí právní moci rozhodnutí.

Doručí se:

Účastníci řízení:

Navrhovatel/stavebník:

I. MORÁVKA CENTRUM, a.s, Heršpická 5, 639 00 Brno

- 35 -

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Ostatní účastníci řízení:

2. Brněnské komunikace a.s., Renneská tř. 1a, 657 68 Brno
3. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 16, 657 33 Brno
4. České dráhy, a.s. SDC Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno
5. České radiokomunikace ÚTS Strahov, Skokanská 1, 169 00 Praha
6. ČESKÝ TELECOM, a.s. prac. ochr.s.BM, Jana Babáka 11, 612 00 Brno
7. Dopravní podnik města Brna, a.s. Novobranská 18, 656 46 Brno
8. E.ON Česká republika a.s., Lidická 36, 659 44 Brno
9. GTS CZECH, a.s., Výstaviště 1, 648 00 Brno
10. Jihomoravská plynárenská, a.s. Plynárenská 499/1, 657 02 Brno
11. JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a.s., Dornych 38, 617 00 Brno
12. Magistrát města Brna MO, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno
13. Magistrát města Brna OTS, Kounicova 67, 601 67 Brno
14. Technické sítě Brno, a.s., Barvířská 5, 602 00 Brno
15. Teplárny Brno, a.s. provoz Špitálka, Špitálka 6, 658 15 Brno
16. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Koliště 17, 601 70 Brno
17. Veřejná zeleň města Brna, Údolní 5, 658 93 Brno
18. České dráhy, s.o. DDC, Nábř. L. Svobody 12, 110 15 Praha 1
19. Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů, náměstí W. Churchilla 2, 113 59 Praha

Dotčené orgány státní správy:

20. Drážní úřad sekce stavební, Kounicova 26, 611 77 Brno
21. Hasičský záchranný sbor JMK kraj., Veveří 40, 602 00 Brno
22. Krajská hygienická stanice JmK, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
23. Magistrát města Brna OD, Kounicova 67, 601 67 Brno
24. Magistrát města Brna OPP, Husova 12, 601 67 Brno
25. Magistrát města Brna OVLHZ, Kounicova 67, 601 67 Brno
26. Magistrát města Brna OŽP, Kounicova 67, 601 67 Brno
27. Oblastní inspektorát Jihomor. a Zlín, Milady Horákové 3, 658 60 Brno
28. Státní energetická inspekce, Opuštěná 4, 602 00 Brno
29. ÚMČ Brno-střed OS, Dominikánská 2, 601 69 Brno
30. ÚMČ Brno-střed ŽP, Měninská 4, 601 69 Brno
31. Obvodní báňský úřad v Brně, Cejl 13, 601 42 Brno

Na vědomí:

32. MORÁVKA CENTRUM, a.s. Lidická 20, 602 00 Brno

Dále obdrží:

33. právník vrs, zde
34. referent
35. spis

Za správnost: Ing. Miluše Uhnava



9. Územní rozhodnutí č. 226 z roku 2013



B R N O

Odbor výstavby
Dominikánská 2, 60169 Brno
Pracoviště: Měnická 4, 601 92 Brno

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470
Oprávněná úřední osoba: Ing.arch. Jana Zedníčková, tel.: 542526414, fax: 542526499

V Brně dne 14.11.2013

CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno, IČ 26234122

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ Č. 226

měnící územní rozhodnutí č. 136 vydané dne 18.9.2003 pod č.j.
STU/01/0305164/000/005

Dne 10.5.2013 podala a dne 31.7.2013 doplnila společnost CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno, IČ 26234122, žádost na změnu územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005.

Uvedeným dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o změně územního rozhodnutí.

- Pro stavbu nazvanou: „ Palác CD “ umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova bylo zdejší stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí č.136 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 dne 18.9.2003, které nabylo právní moci dne 14.10.2003.
- Pro stavbu nazvanou „PALACE CD – I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovském nám. A bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno“ bylo zdejší stavebním úřadem vydáno stavební povolení č.j. STU/01/0502270/000/002 dne 26.10.2005, které nabylo právní moci dne 19.11.2005 a rozhodnutí zdejšího stavebního úřad o prodloužení platnosti stavebního povolení a termínů dokončení stavby
- Pro vybrané části stavby byla vydána stavební povolení speciálních stavebních úřadů. Stavba byla zahájena.

-2-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby, (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen stavební zákon), posoudil v územním řízení výše uvedenou žádost a po jejím projednání podle ust. § 94 odst. 1 stavebního zákona v rozsahu navrhované změny, a na základě jejího posouzení podle ust. § 90 stavebního zákona, vydává podle ust. § 92 stavebního zákona a ust. § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, v platném znění,

územní rozhodnutí č. 226

pro stavbu nazvanou: „ Palác CD “ – umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova,

kterým se *mění* územní rozhodnutí č. 136 vydané dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 pro stavbu s názvem: „ Palác CD “ – umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova

Změna navrhovaného stavebního záměru spočívá v:

Dochází k rozdělení stavby na dva samostatné celky :

- Stavby 1 a 2 budou konstrukčně samostatné – v podzemních podlažích budou oddílatovány.

Nadzemní část bude tvořena samostatnými budovami

- Stavba 1 (objekt „A“ a „B“) – administrativně komerční objekt; komerční plochy budou zredukovány, v objektech není uvažováno s velkoprodejnou ani s rozsáhlými restauračními provozy

- Stavba 2 (objekt „C“) – administrativní objekt; nebude realizován hotel, ale administrativní budova

- Nebude realizováno atrium včetně zastřešení propojujícího jednotlivé objekty; volný prostor mezi nimi bude tvořen dvoranou

- Nebude realizováno atrium včetně zastřešení propojujícího jednotlivé objekty; volný prostor mezi nimi bude tvořen dvoranou

Polohové umístění nadzemní části objektů (stavba 1 i stavba 2) zůstává zachováno stejně jako

maximální výška staveb 1 i 2; objemové řešení a umístění objektů (s výjimkou atria) i vzdálenosti

od hranic sousedních pozemků jsou v souladu s již vydaným územním rozhodnutím.

- Vzhledem k novému využití objektů a k nižšímu požadovanému normovému počtu parkovacích

míst bylo zrušeno 4. a 5. podzemní podlaží určené pro parkování

- Se snížením počtu parkovacích míst a podzemních podlaží byl zrušen sjezd pomocí ramp z ulice

Koliště od křižovatky Křenová. Zrušením středových sjezdových ramp odpadla i realizace

některých dalších stavebních objektů

- Dochází k úpravě komunikace vedené podél navrhovaných objektů souběžně s ulicí Koliště, ze

které jsou navrženy samostatné vjezdy do stavby 1 a stavby 2 – v projektové dokumentaci

označované příjezdová/obslužná/“kolektorová“ komunikace

- Jsou navrženy nové trasy přeložek stávajících inženýrských vedení v ulici Koliště (vzhledem ke

změně dopravního řešení)

- Dojde k rozdělení energocentra na jednotlivé stavby

- Je nutné vybudování nové vodovodní přípojky pro stavbu 2 z ulice Benešova

-3-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

Přehled stavebních objektů vycházející z původní dokumentace pro ÚR a SP a přehled změn:

SO 02 Přeložky	
02.100 Vodovod – přeložky	
02.101 vodovod přeložka DN 400	změna, nebude realizováno
02.102. vodovod přeložka DN 600	změna, nebude realizováno
02.200 plyn přeložka STL DN 350	změna, nebude realizováno
02.300 elektro přeložka VN a NN vedení	změna
02.400 přeložka VO	změna
02.500 kanalizační stoka Koliště (stoka DN 1000/15000, DN 1600/500/1000)	změna, provedeno
SO 03 Provizorní stavby	změna, nebude realizováno
SO 04 Hrubé terénní úpravy, výkopy, pažení stavební jámy	změna
SO 05 Vlastní objekt PALACE CD – stavba 1 (blok „A“, blok „B“)	změna
V bloku „A“ a „B“ došlo k vypuštění převážné části obchodních jednotek, restauračních provozů a hlavně hypermarketu. Objekt je převážně administrativní s doprovodnými komerčními službami.	
SO 06 Vlastní objekt PALACE CD - stavba 2 (objekt „C“)	změna
V bloku „C“ došlo k záměně funkční náplně; místo provozu hotelu bude čistě administrativní provoz	
SO 07 Vodovod DN 200	beze změny
SO 08a Vodovodní přípojka – stavba 1	beze změny
SO 08b Vodovodní přípojka – stavba 2	změna, nová přípojka
SO 09 Kanalizace venkovní vč. dešťové stoky podél budovy MMB	
09.100a ul. Koliště – stoka DN 300	změna
09.100b ul. Koliště - stoka DN 500/300	změna
09.200 podél budovy MMB	beze změny
SO10 Kanalizační přípojky	
10.100 ul. Benešova – stavba 1	změna
10.101 ul Koliště I. stavba 2	změna
10.102 ul. Koliště – stavba 1	změna
SO 11 Plynovodní přípojka stavba 1	beze změny
SO 12 Parovodní přípojka (před objektem bude rozdělena pro stavbu 1 a stavbu 2)	změna
SO 13 VN přípojka	změna
SO 15 Trafostanice, náhradní zdroj (bude samostatný pro každou stavbu)	změna
SO 16 Veřejné osvětlení	změna
SO 17 Trolejové vedení	změna
SO 18 Komunikace ul. Benešova	beze změny
a „spojovací“ komunikace, změna šikmého stání na podélné	změna
SO 19 Chodník kolem objektu v ul. Benešová	beze změny
SO 20 Chodník kolem navrženého objektu v ul. Koliště	změna
SO 21 Ul. Koliště	změna
SO 22 Sjízdňné rampy v ul. Koliště	změna ; nebude realizováno
SO 23 Přemostění	změna; nebude realizováno
SO 24 Vjezd a výjezd pro zásobování a parkování z ul. Koliště („kolektorová komunikace“)	změna
SO 25 PALACE CD – pěší lávka přes ul. Koliště	beze změny
SO 26 Sadové úpravy	změna
SO 30 Úprava budovy Magistrátu města Brna, Malinovského nám. 3	beze změny

-4-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

Objekty, které jsou předmětem územního řízení o změně územního rozhodnutí, budou dotčeny pozemky:

Stavbou „PALACE CD“ (Stavba 1 a 2): pozemek par. čis. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno, přesahem části stavby: pozemek par. čis. 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno
Dopravními stavbami a inženýrskými sítěmi: pozemky par. čis. 94, 270, 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno, pozemky par. čis. 636, 637/1, 638/1, 638/3, k.ú. Zábrdovice, obec Brno

Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny:

Pozemek par. čis. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno - ostatní plocha, jiná plocha
Pozemky par. čis. 94, 270, 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno - ostatní plocha, ostatní komunikace
Pozemky par. čis. 636, 637/1, 638/1, 638/3, k.ú. Zábrdovice, obec Brno - ostatní plocha, ostatní komunikace

Jako území dotčené vlivy stavby stanovil stavební úřad plochu shodnou s plochou pozemků a staveb, ke kterým mají vlastnická nebo jiná věcná práva účastníci řízení vymezení v odůvodnění tohoto rozhodnutí.

Popis jednotlivých objektů:

SO 02.300 elektro přeložka VN a NN vedení změna
Kabely budou na ulici Koliště přerušeny, na přerušené kabelu budou naspojkovány nové kabely, které budou dále vedeny chráničkou pod ul. Koliště směrem k plánované stavbě. Následně vstoupí do kabelovodu a budou vedeny novou obslužnou komunikací směrem k ulici Cejl. Po přechodu spojovací komunikace mezi ul. Benešovou a ul. Koliště, budou kabely naspojkovány na kabely stávající.

SO 02.400 přeložka VO změna
V souvislosti s úpravou dopravního řešení na ulici Koliště dojde k nutnosti změny přeložení stávajícího veřejného osvětlení. Celkem 8 ks nových sloupů s výložníkem a silničním stínidlem bude osazeno podél nově navržené příjezdové a obslužné komunikace souběžné s ulicí Koliště (v prostoru mezi oběma komunikacemi). Nové osvětlovací stožáry budou v provedení „Brno“.

SO 05 Vlastní objekt PALACE CD – stavba 1 (objekt „A“, objekt „B“) změna
V objektu/bloku „A“ a „B“ došlo k vypuštění převážné části obchodních jednotek, restauračních provozů a hypermarketu. Objekt bude převážně administrativní s doprovodnými komerčními službami. Jednotlivá podlaží objektu/bloku „A“ a „B“ budou stavebně a provozně propojena.
V 1.NP ($\pm 0,000=206,100\text{m n.m.}$) je navrhováno umístění halových kancelářských ploch, plochy komerční a služby.
2.NP - 9.NP administrativní plochy
1.PP – parkování, sklady pro administrativu, technické zázemí, technické zařízení budovy (výměňíková stanice, strojovna vzduchotechniky, klimatizace a chlazení apd.).

-5-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

2. PP – 3.PP (úroveň podlahy -9,90) parkování, technické místnosti, sklady
Jednosměrný okruh systému parkovacích stání se samostatným vjezdem a výjezdem na novou obslužnou/příjezdovou komunikaci umožňuje plynulý provoz bez křížení.
Maximální výška bloku „A“ (ustoupené dvoupatrové nástavby) bude +34,00m od ±0,000 = 240,100m n.m.
Maximální výška bloku „B“ bude +27,70m od ±0,000 = 233,80m m n.m. a +31,40m od ±0,000 = 237,50m n.m. (akustické zástěny umístěné na části střechy)

SO 06 Vlastní objekt PALACE CD - stavba 2 (objekt „C“) změna
V objektu/bloku „C“ došlo k záměně funkční náplně; místo provozu hotelu je navržen čistě administrativní provoz
1.NP (±0,000=206,100m n.m.) – recepce, správa budovy, technické místnosti, sklady, administrativní
2. NP – 7. NP oboustranně administrativní plochy
8.NP (ustoupené) jednostranně administrativní plochy
1.PP – parkování, sklady, technické zázemí, technické zařízení budovy (výměnková stanice, strojovna vzduchotechniky, klimatizace a chlazení, náhradní zdroj apd.)
2. PP – 3.PP parkování, technické místnosti, sklady
Jednosměrný okruh systému parkovacích stání se samostatným vjezdem a výjezdem na novou obslužnou/příjezdovou komunikaci umožňuje plynulý provoz bez křížení.
Maximální výška objektu „C“ (ustoupeného podlaží) bude +31,60 od ±0,000 = 237,700m n.m.

SO 08b Vodovodní přípojka – stavba 2 změna, nová přípojka
Pro požadovanou potřebu vody pro stavbu 2 je nutné vybudovat novou vodovodní přípojku DN 100. Tato přípojka bude napojena na stávající vodovodní řad DN 150 v ulici Benešova. Vodovodní přípojka bude mít délku 53,40m (po vnější líc obvodové stěny) a ukončena vodoměrnou sestavou v 1.PP objektu v samostatné místnosti.

SO 09.100a ul. Koliště – stoka DN 300 změna
Stoka DN 300 délky 17,6m bude začínat ve stávající šachtě kanalizační stoky v ulici Koliště označované Š5 a bude ukončena šachtou ŠP1 v prostoru nové obslužné/příjezdové komunikace. Do této stoky bude napojena kanalizační přípojka DN 300 stavby 2 (administrativní objekt „C“) a uliční vpusti z nové komunikace.

SO 09.100b ul. Koliště - stoka DN 500, 400 změna
Stoka DN 500 délky 17,3m bude začínat ve stávající šachtě kanalizační stoky v ulici Koliště označované Š8 a bude ukončena šachtou ŠP2 v prostoru nové obslužné/příjezdové komunikace. Do této stoky bude napojena kanalizační přípojka DN 300 stavby 1 (administrativně komerční objekt „A“ a „B“), dešťová kanalizace DN 400/DN300 vedoucí podél budovy Malinovského nám. 3 a uliční vpusti z nové komunikace.

-6-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

SO10 Kanalizační přípojky

Odpadní vody z objektu budou odváděny třemi kanalizačními přípojkami

SO 10.100 ul. Benešova – stavba 1

změna

Kanalizační přípojka DN 300 bude zaústěna do stávajícího sběrače v ulici Benešova profilu DN 2200 v šachtě Š91 a bude odvádět vody objektu PALACE CD – stavba 1 – administrativně komerční objekt ŠR 3. Do této šachty budou svedeny i dešťové vody ze zpevněných ploch. Vyústění z objektu bude ve 2.PP. Délka kanalizační přípojky od revizní šachty k ose sběrače profilu DN 2200/1950 činí 11,8m.

SO 10.101 ul. Koliště I. - stavba 2

změna

Napojení kanalizační přípojky „KOLIŠTĚ I“ do stoky venkovní kanalizace DN 300 bude v šachtě ŠP1. Do stoky venkovní kanalizace I – DN 300 bude v šachtě ŠP 1 napojena i kanalizační větev s uličními vpustěmi z nové obslužné/přijezdové komunikace. Vyústění z objektu bude v 2.PP objektu. Délka kanalizační přípojky od místa vyústění z objektu k zaústění do šachty ŠP1 činí 4,8m.

SO 10.102 ul. Koliště – stavba 1

změna

Napojení kanalizační přípojky „KOLIŠTĚ II“ do stoky venkovní kanalizace DN 300 bude v šachtě ŠP2. Na kanalizační přípojce v objektu PALACE CD – stavba 1 – administrativně komerční objekt je osazen lapač tuků. Do stoky venkovní kanalizace II – DN 300 bude v šachtě ŠP2 napojena i kanalizační větev s uličními vpustěmi z nové obslužné/přijezdové komunikace. Vyústění z objektu bude v 2.PP objektu. Délka kanalizační přípojky od místa vyústění z objektu k zaústění do šachty ŠP2 činí 4,2m.

SO 12 Parovodní přípojka (před objektem bude rozdělena pro stavbu 1 a stavbu 2)

změna

Pára spolu s kondenzátem pro výměňkovou stanici bude přivedena bezkanalovým systémem z předizolovaného potrubí z hlavního parovodního řádu nacházejícího se na ulici Benešova. Přípojka (odbočka) z tohoto řádu dl. 7,0m bude provedena přes stavební šachtu. V této šachtě bude rozdělena na dvě samostatné větve (samostatné měření) a budou instalovány dva hl. uzávěry a další příslušenství dle požadavku dodavatele tepla. Parovodní přípojky budou pokračovat až do prostoru výměňkových stanic umístěných za obvodovou zdí jednotlivých staveb.

SO 13 VN přípojka

změna

Komplex PALACE CD bude připojen na primární městskou síť VN 22 kV smyčkovým přívodem délky 7,0m zaústěným do objektu „C“ – stavba 2 - do společného rozvaděče pro obě stavby.

SO 15 Trafostanice, náhradní zdroj (bude samostatný pro každou stavbu)

změna

V rozvodně VN v 1.PP bude umístěn rozváděč VN v majetku distributora elektrické energie. Bude se jednat o dvě přívodní kabelová pole a jedno pole podélného dělení pro každou stavbu. Přístup do rozvodny VN bude z venkovního, veřejně přístupného prostoru.

SO 16 Veřejné osvětlení

V souvislosti se změnou dopravního řešení je navržena i změna umístění veřejného osvětlení, které včetně stožárů bude vedeno v prostoru mezi „kolektorovou komunikací“ a ulicí Koliště s přechodem přes propojovací komunikaci mezi ulicí Benešovou a ulicí Koliště a následně v hrané chodníku až po křižovatku Koliště x Cejl.

-7-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

SO 17 Trolejové vedení změna
Ulice Koliště – 4 kusy trakčních stožárů budou zapuštěny do vybudovaných betonových hranolových základů. Mezi novými stožáry po obou stranách komunikace budou zřízeny lanové převěsy, na které budou pružnými závěsy převěšeny stávající trolejové stopy.
Ul. Benešova – stávající trakční stožár č. 38/3 bude nahrazen novým, situovaným vedle přechodu přes komunikaci. Nový stožár je navržen s úpravou pro VO. Ze stožáru bude zřízen nový převěs na protější stranu komunikace kotvený na stávající stožár č. 29/3.

SO 18 „spojovací“ komunikace ul. Benešova, Koliště, změna šikmého stání na podélné
Podél jednosměrné spojovací komunikace mezi ul. Benešovou a Kolištěm je navrženo 7 podélných příležitostných stání. V dolní části komunikace u budovy MMB jsou navržena 4 kolmá stání.

SO 20 Chodník kolem navrženého objektu v ul. Koliště změna
Chodník se nachází z větší části na stropní desce garáží. Součástí objektu je rovněž zídka, která vyrovnává výškový rozdíl mezi chodníkem a komunikací. Z plochy chodníku mezi vjezdy do garáží bude prováděno i zásobování objektů, z tohoto důvodu bude rovněž navržen podél fasády v ulici Koliště v zesílené konstrukci.

SO 21 Ul. Koliště změna
Novou organizací dopravy v řešeném úseku ulice Koliště vzniká potřeba úpravy komunikace v tomto úseku. V místě mezi novým napojením obslužné/příjezdové komunikace k objektu a výjezdem z ní se ulice Koliště zúží tak, aby zůstaly zachovány dva jízdní pruhy šířky 3,25m. Za výjezdem z obslužné komunikace zůstane zachován stávající profil komunikace. Před budovou Magistrátu bude vytvořen záliv pro zastávku autobusu MHD mimo jízdní pruh.

SO 22 Sjízdňé rampy v ul. Koliště změna ; nebude realizováno
SO 23 Přemostění změna; nebude realizováno

SO 24 Vjezd a výjezd pro zásobování a parkování z ul. Koliště změna
Příjezd ke vjezdům do garáží stavby 1 a stavby 2 tvoří samostatný jízdní pruh odbočující z ulice Koliště ve směru k ulici Křenová. V začátku se na něj napojuje také komunikace vedoucí od ul. Benešovy, která zajišťuje příjezd do podzemních garáží z ul. Benešovy („spojovací komunikace za budovou Magistrátu“). Nová komunikace je od ulice Koliště oddělena dělicím převýšeným ostrůvkem a částečně i stávající opěrnou zídkou.

SO 26 Sadové úpravy změna
Stromofadí ve zpevněné ploše chodníku za budovou „Magistrátu“ je navrženo z 9 malokorunných alejových stromů. Ve zpevněné ploše před objektem PALACE CD je v Benešově ulici navržena pětilisté vzrostlejších alejových stromů. Počet stromů za budovou „Magistrátu“ byl snížen z důvodu situování vjezdu do objektu „Magistrátu“ a přítomnosti stávajících podzemních objektů inženýrských sítí.

-8-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

Základní údaje o kapacitě stavby:

Stavba 1:

Celková plocha podlaží 3.PP – 9.NP	43 354m
Garáž, parkovací a dopravní plocha	14 782m
Administrativa	20 403m
Komerční plochy	1 867m
Schodiště komunikace	2 431m
Dvorana	1 557m
Počet parkovacích míst 1.PP – 3.PP	367stání (z toho 17 pro imobilní)

Jedná se o stavbu pro administrativu a parkování s doprovodnými službami.

Stavba 2:

Celková plocha podlaží 3.PP – 8.NP	21 257,7m
Garáž, parkovací a dopravní plocha	6 502m
Administrativa	8 797m
Komerční plochy	1 867m
Schodiště komunikace	943m
Počet parkovacích míst 1.PP – 3.PP	150 stání (z toho 7 pro imobilní)

Jedná se o stavbu pro administrativu a parkování s doprovodnými službami.

Komplex PALACE CD – celková hrubá podlažní plocha 64 611,7m
Počet parkovacích stání 517 stání

Pro využití území, pro přípravu stavby a realizaci částí stavby stavební úřad stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna podle dokumentace vypracované v lednu 2013 společností SIAL, architekti a inženýři spol. s r.o., U besedy 8/414 46001 Liberec a 1. ČERNOPOLNÍ, architektonicko-stavební atelier, Slovinská 29, 612 00 Brno a ověřené stavebním úřadem v řízení o změně územního rozhodnutí. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.

Stavba nazvaná: „ Palác CD “ umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, bude umístěna:

Stavba 1 a 2 (stavba hlavní) bude umístěna na pozemku par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno, přesahem stavby bude dotčen pozemek par. čís. 272/2, k.ú. Město Brno. Dopravní stavby a inženýrské sítě budou umístěny na pozemcích par. čís. 94, 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemcích par. čís. 636, 637/1, 638/1, 638/3, 654, k.ú. Zábrdovice, obec Brno

2. Projektová dokumentace pro změnu stavby před dokončením bude vypracovaná podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění, a bude obsahovat i bod 2. Inženýrské objekty. Projektová dokumentace bude zpracována v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a vyhlášky č. 268/32009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění, tak, aby byly respektovány právem chráněné zájmy a práva dotčených osob vztahující se k nemovitostem a tak, aby bylo zajištěno co nejmenší narušování užívání sousedních nemovitostí a omezení hlukových a prachových exhalací.

-9-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

3. Projektová dokumentace pro změnu stavby před dokončením bude zpracována v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, v platném znění.

4. Dle ust. § 103 odst. 1 písm. e) bod 4., 5., 6., 7., 8., 10. stavebního zákona veškerá vedení sítí (splňující požadavky těchto ustanovení) nevyžadují v dalším stupni stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu.

5. Při realizaci venkovních rozvodů sítí nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu budou dodrženy podmínky vlastníků a správců stavbou dotčených inženýrských objektů (sítí a komunikací) nebo jejich ochranných pásem. Tzn., před zahájením prací s nimi projednejte navrhovaný postup prací; vyžádejte si vytyčení křížení i souběh inž. sítí, informujte je o pravděpodobné době zahájení prací. Případným připomínkám vyhovte. Při provádění zemních prací musí být dodržena ČSN 733050 "Zemní práce." Při realizaci stavby bude dodržena ČSN 736005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" včetně křížení kabelů.

Obražené zařízení musí být zajištěno před poškozením. Před provedením záhozu musí být přizván odpovědný pracovník k provedení kontroly neporušenosti dotčené inženýrské sítě. Výsledek zapište do stavebního deníku.

Budou dodrženy realizační podmínky týkající se prováděcí dokumentace, výkopových prací, provádění prací, kontrol a případného následného předání obsažené v těchto vyjádřeních a stanoviscích vlastníků a správců inženýrských sítí:

- Brněnské komunikace, a.s., vyjádření zn. 3100-Nov-137/13 ze dne 17.4.2013, zn. 3100-Ma-445/11 ze dne 25.2.2011, /300-St-150/11 ze dne 2.5.2011 a zn. /3100-Ma-1710/04 ze dne 23.7.2004
- Technické sítě Brno, akciová společnost, vyjádření zn. 5800-Min-32/13 ze dne 24.4.2013
- Dopravní podnik města Brna, vyjádření zn. 3341/2013/5040 ze dne 10.4.2013, vyjádření č.j. 4848/2013/5040 ze dne 22.4.2013 a vyjádření VO690/03 ze dne 23.4.2003, V0245/04 ze dne 17.2.2004 a V0727/04 ze dne 5.5.2004
- Teplárny Brno, a.s., vyjádření zn. T309/13/T163/TR ze dne 19.3.2013
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., vyjádření zn. 722/006149/2013/Dmi ze dne 22.3.2013 a 722/008943/2013/DMi ze dne 3.5.2013
- RWE, Jihomoravská plynárenská a.s., stanovisko zn. 5000765626 ze dne 3.4.2013 a zn. 5000775689 ze dne 22.4.2013
- E.ON Česká republika, s.r.o. zn. T6779-Z061309817 ze dne 28.3.2013
- Telefonica Czech Republic, a.s., vyjádření č.j. 579794/13 ze dne 15.5.2013
- Drážní úřad, sekce stavební, vyjádření zn. MO-OKO0008/13-29/Os, DUCR-19191/13/Os ze dne 11.4.2013
- GTS Czech s.r.o. zastoupená společností SITEL, spol. s r.o. (aliatel) zn.331301511 ze dne 15.3.2013
- ČD-Telematika, a.s., vyjádření zn. 5582/2013 ze dne 18.3.2013
- Magistrát města Brna, Odbor technických sítí č.j. MMB/0096400/2013 ze dne 30.4.2013

-10-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

6. Budou dodrženy podmínky stanoviska Odboru obchodu, dopravy a služeb ÚMČ Brno-střed, č.j. 110026604/ADAM/SSU/001 ze dne 6.4.2011:

- Příjezdové trasy na staveniště vč. tonáže použitých vozidel budou před vydáním stavebního povolení projednána s Brněnskými komunikacemi a.s. Renneská tř.1a, Brno.
- Při výkopu vozovky je nutno zachovat jeden jízdní pruh o min šíři 3,5m.
- Budou zajištěny bezpečné vstupy a vjezdy do objektů.
- Bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce v šíři min. 1,5m, příp. pochůznými lávkami.
- O zvláštní užívání komunikace a uzavírku komunikace požádá zhotovitel min. 30 dní před zahájením prací příslušný silniční správní úřad.
- Vyžádejte si stanovisko a.s. Brněnské komunikace, Renneská tř. 1a, Brno, která stanoví rozsah obnovy komunikací.
- O vyjádření a stanovení podmínek požádejte také Úřad městské části města Brna, Brno – střed, OŽP.
- Akce musí být posouzena a projednána s koordináčním pracovištěm Odboru technických sítí MMB z hlediska koordináčního postupu a zařazena do koordináčního harmonogramu vedeného tímto odborem.
- O vyjádření a stanovení podmínek požádejte také Odbor dopravy Magistrátu města Brna Kounicova 67, Brno, MMB OPP, Husova 12, MMB OÚPR Kounicova 67, Brno.

7. Stavební materiál a zemina nesmí být skladovány na veřejném prostranství, ale musí být zajištěn okamžitý odvoz. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude příslušný silniční správní orgán požádán předem o souhlas (záběr veřejného prostranství či zvláštní užívání komunikace).

8. Při provádění stavby (výkopových prací) musí být zajištěna bezpečnost, provedeny přechody pro pěší a zajištěn bezpečný vstup a vjezd do objektů. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě. Podzemní hydranty nesmí být zastavovány materiálem; zabezpečte možnost plynulého odvozu odpadků apd.

Po dobu realizace je nutné eliminovat dopady na životní prostředí (zejména zvýšená prašnost), které jsou vyvolány jak vlastními pracemi na realizaci díla, tak i provozem vozidel stavby přijetím a aplikací účinných organizačních a technických opatření.

9. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění - díl 6 § 30-36 a nařízení vlády č.272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

10. Při stavebních pracích je třeba postupovat dle NV č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky a NV č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích dle zákona č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, v platném znění, kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy.

-11-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

11. Do projektové dokumentace pro změnu stavby před dokončením bude zařazeno:
Z hlediska ochrany ovzduší: kapitola týkající se opatření proti prašnosti, jejího snižování v průběhu přípravy území a vlastní výstavby a kompenzace případného vzniklého znečištění dotčených ploch a používaných komunikací.

Z hlediska odpadového hospodářství a hydrogeologie: Do projektové dokumentace pro změnu stavby před dokončením bude zpracován přehled předpokládaných druhů a množství odpadů, které vzniknou při stavbě a provozu, včetně zařazení odpadů dle Katalogu odpadů (vyhláška MŽP č. 381/2001 Sb., v platném znění) a uveden způsob nakládání s těmito odpady (např. odstranění, energetické využití, recyklace apod.)

S odpady, vzniklémi při stavbě a provozu bude nakládáno v souladu s podmínkami, stanovenými zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a souvisejícími právními předpisy - především vyhláška č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, v platném znění, vyhláška č. 294/2005 Sb., o podmínkách ukládání odpadů na skládky, v platném znění.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny a z hlediska ochrany a tvorby zeleně:

Je nutné dodržet ČSN 839061 Vegetační úpravy – ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech, ČSN 839021 Technologie vegetačních úprav v krajině – rostliny a jejich výsadba a ČSN 839031 Travníky a jejich zakládání. Bude respektováno ochranné pásmo památného stromu platanu javorolistého rostoucího na křižovatce ulic Benešova a Divadelní. V tomto pásmu není dovolena žádná pro památný strom škodlivá činnost.

12. K žádosti o změnu stavby před dokončením budou doložena povolení speciálních stavebních úřadů dle jejich kompetencí – příslušných silničních správních úřadů v oblasti dopravy, vodoprávního úřadu v oblasti vodních děl a nakládání s vodami a drážního úřadu z hlediska SO 17 trolejového vedení.

13. Projektová dokumentace pro změnu stavby před dokončením bude zpracována v souladu s požadavky Nařízení vlády č.361/2007, Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů, vč.ČSN 734108 Šatny, umývárny, záchody.

V dalším stupni dokumentace je třeba předložit doklad, že během realizace navržené stavby bude u nejbližších obytných jednotek zajištěn reálný předpoklad nepřekročení hygienických limitů hluku upravených NV č. 272/2011 Sb., pro chráněné venkovní prostory staveb, s uvedením časového harmonogramu jednotlivých prací, etap stavby, vyčlenit nejhlučnější operace, příp.navrhnout účinná protihluková opatření tak, aby navržený způsob provádění stavby splňoval požadavky NV č. 272/2011 Sb. pro chráněné venkovní prostory staveb a doklad, že stavba je navržena tak, že provozem VZT bude v nejzatiženějších obytných jednotkách zajištěn reálný předpoklad nepřekročení hygienických limitů hluku upravených NV č. 272/2011 Sb., pro chráněné venkovní prostory staveb.

14. Budou dodrženy podmínky Odboru památkové péče Magistrátu města Brna uvedené v závazném stanovisku č.j. MMB/0199912/2013 ze dne 8.7.2013:

Každý další stupeň projektové dokumentace bude v průběhu zpracování projednán na Národním památkovém ústavu územním odborném pracovišti (NPÚ ÚOP) v Brně a předložen k vydání závazného stanoviska OPP MMB.

-12-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

15. Budou dodrženy podmínky uvedené v závazném stanovisku Odboru dopravy Magistrátu města Brna 25.4.2013 MMB/0117170/2013 ze dne 25.4.2013:

- Projektová dokumentace musí být zkoordinována se studií rekonstrukce ulice Benešova a tramvajové tratě ul. Benešova.
- Součástí stavby budou i odpovídající opatření proti nadměrnému hluku z pozemní dopravy, která bude hradit investor stavby. Dodatečné požadavky na protihluková opatření nebude řešit vlastník dopravní infrastruktury.
- O povolení změny stavby komunikačních staveb požádá stavebník příslušný speciální stavební úřad. Dokumentace bude zpracována autorizovaným projektantem pro dopravní stavby a v souladu s ČSN 736110, ČSN 736102, vyhl.č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Za zpracování dokumentace a realizaci stavby v souladu s výše citovanými ČSN, vyhláškou a platnou legislativou zodpovídá projektant. V dokumentaci budou prověřeny parametry spojovací komunikace mezi ul. Benešova a Koliště včetně připojení za účelem možnosti průjezdu autobusů. S ohledem na výškový rozdíl souběžných komunikací – místní komunikace ul. Koliště a účelové komunikace objektu bude prověřeno umístění bezpečnostního zařízení s odpovídající mírou zadržení podél účelové komunikace.
- K dokumentaci a k přepravním trasám stavby včetně tonáže vozidel si vyžádejte vyjádření společnosti Brněnské komunikace a.s. V rámci stavebních prací a následného užívání objektu je nezbytné nutně dodržovat časová a technická omezení vyplývající z organizace dopravy. Pokud nebude možné dodržet max. celkovou hmotnost 7,5t musí být podrobně písemně odsouhlasené Odborem technických sítí MMB a společností Brněnské komunikace a.s. a předloženy Odboru dopravy MMB k odsouhlasení.
- Povolení o změně připojení účelové komunikace na ulici Koliště bylo vydáno Magistrátem města Brna, Odborem dopravy pod č.j. MMB/0349122/2011, Zn.: OD-5/72/0349122/11/PM ze dne 16.11.2011, platnost končí dne 16.12.2013.

16. Budou dodrženy podmínky uvedené v závazném stanovisku ČR - Státní energetické inspekce, územního inspektorátu pro JmK zn. 1544/13/062.103/St. ze dne 15.8.2013:

V dalším stupni řízení je třeba respektovat podmínky platných prováděcích vyhlášek a další podmínky:

- Vyhl.č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov. Splnění podmínek stanovených touto vyhláškou je třeba doložit SEI v rámci dalšího stupně projektové dokumentace průkazem energetické náročnosti budovy.
- Vyhl.č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele a potřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům.
- Konstrukce navrhované stavby musí splňovat požadavky ČSN 730540-2 „Tepelná ochrana budov – Část 2: „Požadavky“ zejména pak musí vyhovovat požadovaným hodnotám součinitelů prostupu tepla.

-13-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

- V souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. je třeba respektovat omezení v provádění stanovených činností v ochranných pásmech energetických zařízení určených k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob a v bezpečnostních pásmech plynárenských zařízení určených k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií těchto zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob.

17. Bude dodržena podmínka Majetkového odboru Magistrátu města Brna uvedená ve vyjádření č.j. MMB/124954/2013 ze dne 17.4.2013:

K řízení o změně stavby před dokončením doloží stavebník doklad o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene pro stavbu nové vodovodní přípojky na pozemku p.č. 270 k.ú. Město Brno, stavbu nových sloupů trakčního vedení na pozemcích p.č. 638/3 a 636 k.ú. Zábrdovice a pro stavbu přeložky VN, NN a přípojky VN a pro stavbu kanalizace na pozemcích p.č. 636 k.ú. Zábrdovice.

Doložena bude rovněž uzavřená smlouva o právu provést stavbu kolektorové komunikace na pozemku p.č. 636 k.ú. Zábrdovice.

18. Budou dodrženy podmínky společnosti Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 1a, uvedené ve vyjádřeních zn. 3100-Nov-137/13 ze dne 17.4.2013, zn. 3100-Ma-445/11 ze dne 25.2.2011, /300-St-150/11 ze dne 2.5.2011 a zn. /3100-Ma-1710/04 ze dne 23.7.2004:

- Po realizaci budou do majetku města a správy a.s. Brněnské komunikace předány komunikační stavby v rozsahu projednaném na koordinačním jednání ze dne 29.1.2013

Z hlediska odvodnění zůstává v platnosti naše stanovisko zn. 3100-Ma-445/11 ze dne 25.5.2011. Uliční vpust DV 14 slouží odvodnění kolektorové komunikace a nebude předmětem předání do správy a.s. Brněnské komunikace. Před realizací UV je nutné prověřit průtočnost a stavební stav stávající přípojky, která má být dle PD využita.

- Vyjádření zn. 3100-Ma-445/11 ze dne 25.2.2011, /300-St-150/11 ze dne 2.5.2011 a zn. /3100-Ma-1710/04 ze dne 23.7.2004 týkající se projektové a realizační přípravy stavby zůstávají v platnosti.

19. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn.722/006149/2013/Dmi ze dne 22.3.2013 a zn. 722/008943/2013/Dmi ze dne 3.5.2013:

- Dodržte ochranná pásma vodovodů a kanalizací dle zákona č. 274/2001 Sb. v platném znění (v šířce 1,5 m při průměru do 500 mm včetně a 2,5 m při průměru nad 500 mm; u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm včetně, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdáleností od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m, měřeno horizontálně na každou stranu od vnějšího líce potrubí). V tomto pásmu není dovoleno vysazovat stromy a keře, budovat stavby trvalého charakteru, skladovat jakýkoliv materiál a zvyšovat či snižovat terén, bez předchozího souhlasu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

- Požadujeme provést na vnitřní kanalizaci jednotlivých objektů vhodná opatření k ochraně před vzdutou vodou v kanalizaci pro veřejnou potřebu v souladu s Městskými standardy pro kanalizační zařízení a v nich uvedenými normami. Jedná se zejména o následující normy:

- ČSN EN 12056 - (1-5) Vnitřní kanalizace - Gravitační systémy (Část 1-5)
- ČSN 75 6760 - Vnitřní kanalizace

-14-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

Jako úroveň hladiny vzduší uvažujte úroveň povrchu komunikace v místě napojení kanalizační přípojky.

- Dodržte Městské standardy pro kanalizační zařízení a Městské standardy pro vodovodní síť a v nich uvedenou normu ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
- K vodoměrné sestavě musí být zajištěn volný přístup pro zaměstnance Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. - vodoměrné šachty není možné umístit do uzavřených nebo jinak nepřístupných prostor, případně prostor určených ke komerčnímu využití, do garáží a skladů, na parkoviště a do jiných exponovaných prostranství. Návrh vodoměrných šachet proveďte dle výše uvedených Městských standardů pro vodovodní síť.
- Hodnoty znečištění vypouštěných odpadních vod musí odpovídat povoleným limitům dle Kanalizačního řádu. Projekt pro vodoprávní řízení proto konzultujte s Ing. Přikrylem, technická sekce - pracoviště Pisárky, tel. 545 433 299.
- Investor před vydáním vodoprávního povolení doloží vodoхозяйodářskému orgánu doklad o vztahu k pozemku dotčenému stavbou vodoхозяйodářského díla.
- Stavba kanalizace bude vodoprávně projednána.
- Projektová dokumentace kanalizace pro vodoprávní řízení bude odsouhlasena pracovníkem provozu kanalizační sítě p. ing. Králem, tel. 543 433 356.
- Nové kanalizační stoky budou provedeny dle zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášky č. 428/2001 Sb., v souladu s Městskými standardy pro kanalizační zařízení a v nich uvedených normách ČSN 75 6101, ČSN 73 6005, s trasou vedenou ve veřejném prostranství a se zajištěním příjezdu čistících mechanismů. Pokud nelze tuto podmínku splnit bude nutné zřídit u dotčených parcel věcné břemeno se zápisem do katastru nemovitostí.
- Nová kanalizační stoka bude uložena ve veřejném prostranství. Pokud nelze tuto podmínku splnit, požadujeme, aby byla stoka specifikována jako kanalizace pro veřejnou potřebu v soukromém pozemku, ke kterému je nutno zřídit u majitele kanalizační sítě, tj. Magistrátu města Brna (resp. obce) věcné břemeno s přesnou specifikací podmínek. Výpis z katastru nemovitostí se zapsaným věcným břemenem předložte ke kolaudačnímu řízení.
- Navrhované řešení platí za předpokladu, že vodovodní řad (kanalizační stoka) bude dnem uvedení do provozu předán do majetku statutárního města Brna a následně k provozování Brněnským vodárnám a kanalizacím, a.s. Veškeré stavební objekty sloužící k odvodnění komunikací, parkovišť a ostatních veřejných ploch nebudou Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. přebírat k provozování. Dokumentaci pro stavební povolení nám předložte k vyjádření.

20. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření společnosti Teplárny Brno, a.s., zn. T309/13/T163/TR ze dne 19.3.2013:

- Budou respektována příslušná ustanovení zákona č. 458/2000Sb. v platném znění (Energetický zákon)
- Budou dodržena příslušná ustanovení prostorové normy ČSN 73 6005
- Dokumentace pro stavební řízení stavebních objektů „SO 12 Parovodní přípojka“ a provozních souborů“ Parní výměňkové stanice“ nám bude předložena k odsouhlasení.

-15-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

21. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s., 10.4.2013 3341/2013/5040 ze dne 10.4.2013:

V souvislosti s uvažovaným protlakem pod tramvajovou tratí požadujeme vedení krycí roury chráničkového tělesa v minimální hloubce 2,0 m od temene kolejnice.

a dodatku k vyjádření č.j. 3341/2013/2040 ze dne 22.4.2013 4848/2013/5040

- Při použití ocelové chráničky DN 300 musí být protlak pod tramvajovou tratí veden v hloubce minimálně 250 cm pod temenem kolejnice.

- Při výstavbě objektů SO 08a, SO 08b - Vodovodní přípojky požadujeme dodržet odstup minimálně 40 cm od přilehlého krajního kabelu DPMB tak, aby vznikla dostatečná prostorová rezerva pro umístění kabelovodu SITEL, které je předpokládáno v rámci připravované investiční akce „Rekonstrukce ulice Benešovy“ (Statutární město Brno).

- Umístění objektu SO 07 Vodovod venkovní DN 250 musí respektovat souběh se stávající kabelovou trasou. Konkrétní řešení souběhu výše uvedených objektů musí garantovat zajištění ochrany kabelové trasy. V rámci stavby musí být dodrženo ochranné pásmo kabelové trasy DPMB a ČSN 73 6005 včetně norem souvisejících. V místech křížení musí být zařízení kladeno pod kabely nebo kabelovod DPMB s dodržáním výškového odstupu minimálně 50 cm. Ochránění nově zřízovaných zařízení musí být provedeno tvrdou chráničkou (betonová, kameninová roura) s přesahem 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

22. Budou dodrženy podmínky společnosti E.ON Česká republika, s.r.o., uvedené ve vyjádření T6779-Z061309817 ze dne 28.3.2013:

- Stavba Palace CD, Brno -Koliště, Benešova musí být koordinována s přeložkou kabelového vedení VN 221, VN 222 a sdělovacího vedení dle uzavřené smlouvy o přeložce č. BM/2004/055

- Připojení nových odběrných míst, dle příslušných ustanovení zákona č. 458/2000 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění bude provedeno dle Smlouvy o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí č. 029100441

- Budou dodrženy všeobecné podmínky pro činnost v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy obsažené ve výše uvedeném vyjádření.

23. Budou dodrženy podmínky Odboru technických sítí Magistrátu města Brna uvedené ve stanovisku č.j. MMB/0096400/2013 ze dne 30.4.2013:

- Stavba bude zařazena do koordinačního harmonogramu výkopových prací ve městě Brně pod číslem 18059 v termínu od 1.6.2013 do 30.11.2015.

- Při projednávání a provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 8/2009 statutárního města Brna.

- Výkopové práce na veřejném prostranství nesmí být realizovány v zimním období, tj. od 1.12. kalendářního roku do 28.2. následujícího kalendářního roku.

- Rampa Benešova na Koliště je v ochranné lhůtě do 21.10.2013, vozovka Koliště je v ochranné lhůtě do 31.7.2016. Realizaci stavby nesmí dojít k narušení nových komunikačních ploch (vozovky).

-16-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

- Stavba bude navržena v souladu se zpracovanou dopravně urbanistickou studií ulice Benešova včetně Malinovského náměstí, zpracovatel Atelier RAW spol.s.r.o., Domažlická 12, 612 00 Brno a Rekonstrukcí kanalizace a vodovodu, investor BVK, a.s.
- Stavba bude koordinována s těmito dalšími stavbami zařazenými v koordinacním harmonogramu výkopových prací:
 - optický propoj Brno-Ponávka, Palác CD, investor GTS Czech s.r.o.
 - Parovodní přípojka Palác CK, investor Teplárny Brno, a.s.
 - Dopravní telematika 2014-2018, Rekonstrukce SSZ Cejl křiž Koliště, investor BKOM a.s.
 - RKT Malinovského nám, investor DPMB, a.s.
 - Optická trasa NetDataComm, s.r.o. Brno-Koliště, investor NetDataComm, s.r.o.
 - Polyfunkční objekt s převahou parkovacích stání – Koliště/Vlhká, investor K+ Vlhká s.r.o., Jugoslávská 1006/26, 741 01 Nový Jičín
- Při projektování stavby bude dodržena ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení
- Bude respektováno vyjádření správce vodohospodářské infrastruktury společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
- Vodovod a kanalizace v PD uvedené jako venkovní budou pro veřejnou potřebu
- Trasování vodovodních přípojek SO 08 DN 100 a DN 150 bude provedeno mimo objekty podzemních kasemat IV. Bastionu ze 17. století (viz situace).
- SO 02.400 Přeložka veřejného osvětlení – požádejte o vyjádření správce VO spol TSB, a.s. a respektujte jejich požadavky. Dokumentaci úprav VO v dalším stupni předložte k odsouhlasení na MMB OTS.
- Dokumentace pro povolení nebo ohlášení stavby dle vyhlášky 499/2006 Sb. O dokumentaci staveb bude předložena OTS k vydání stanoviska před zahájením řízení.
- Stavebník podá na OTS žádost o souhlas záboru veřejného prostranství pro výkopové práce dle čl. 5 vyhlášky 8/2009 nejpozději 30 dnů před zahájením užívání veřejného prostranství.
- Stavebník předá na OTS zaměření skutečného provedení stavby.

24. Budou dodrženy podmínky společnosti Technické sítě Brno uvedené ve vyjádření zn. 5800-Min-32/13 ze dne 24.4.2013:

- Požadujeme zpracovat a předložit k odsouhlasení dokumentaci veřejného osvětlení (SO 02.400 a SO 16) pro stavební povolení a realizaci stavby, kterou ve fázi zpracování konzultujte s pracovníky naší společností. Projektová dokumentace včetně jednopólového schématu zapojení musí být zpracována v souladu se Standardy veřejného osvětlení města Brna a musí být odsouhlasena naší společností, která je správcem veřejného osvětlení města Brna.

-17-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

- Bez předložené a naší společností odsouhlasené projektové dokumentace přeložek veřejného osvětlení SO 02.400 a SO 16 nesouhlasíme se zahájením realizace výše uvedené stavby.
- Dopravní značka bude ze sítě veřejného osvětlení pouze napájena a to na základě uzavřené smlouvy o odběru elektrické energie uzavřené mezi jejím vlastníkem a naší společností TSB, a.s. Toto zařízení bude ve správě a údržbě jeho vlastníka. Pro uzavření smlouvy o odběru elektrické energie kontaktujte našeho pracovníka.
- Souběžně s realizací veřejného osvětlení SO16 a SO 02.400 bude ve společném výkopu provedena obnova kabelů veřejného osvětlení v rozsahu od zapínacího rozvaděče Z-222 po stožár -073 na náklady TSB, a.s.
- Dle předložené projektové dokumentace bude rovněž vybudováno osvětlení podél chodníku u objektu na ul. Benešova. Toto je řešeno jako osvětlení venkovní a součástí objektu, které nebude připojeno k síti veřejného osvětlení města Brna, nebude v majetku města Brna a nebude ve správě a údržbě naší společnosti TSB, a.s. Osvětlení bude napájeno z rozvodů NN objektu Paláce CD. Zařízení venkovního osvětlení bude ve správě a údržbě investora. Z tohoto pohledu se k řešení tohoto osvětlení nevyjadřujeme.
- Do dalšího stupně projektové dokumentace zapracujte následující:
Stožáry veřejného osvětlení požadujeme v provedení Brno s ochrannou PVC manžetou po spodní okraj stožárových dvířek.
Nové kabely veřejného osvětlení požadujeme CYKY 4Jxl6mm2 uložené v celé svojí délce do chráničky Kopoflex 63, která bude zatažena až do stožárů, pod komunikací a vjezdy navíc do chráničky AROT 110 a 160.
Jako stožárové elektrovybroje bude použito svorkovnic GURO EKM 2035.
Jelikož dojde k posunu světelných míst požadujeme projekt přeložek veřejného osvětlení doložit světelně technickým výpočtem v souladu s normami ČSN CEN/TR 13201
Je nutné dodržovat ustanovení normy ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
- K nově budovanému veřejnému osvětlení komunikací máme následující požadavky:
Stožáry, kabely a zařízení veřejného osvětlení doporučujeme zbudovat na veřejných pozemcích a komunikacích, volně dostupných pro obsluhu a údržbu. Případné oplocení a drobné stavby musí být budovány ve vzdálenosti minimálně 60 cm od trasy kabelů a hrany stožárových základů.
Respektujte ochranné pásmo kabelů a stožárů veřejného osvětlení, které činí minimálně 60 cm od osy stožáru a kabelů (30cm minimálně od hrany stožárového základu). V ochranném pásmu nesmí být zřízovány pevné stavby, ploty a zídky.
- Dle předložené projektové dokumentace je zřejmé, že bude v předmětné oblasti vysazována veřejná zeleň. Při návrhu jejího a při návrhu umístění sloupů veřejného osvětlení uvažujte v budoucnu vzrostlou zeleň, která nesmí zastíňovat veřejné osvětlení.

-18-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

Zeleň nesmí být vysazována nad kabelovou trasou. Při návrhu výsadby nových stromů požadujeme respektovat požadavek na jejich umístění dle Standardů pro veřejné osvětlení města Brna a to v minimální vzdálenosti 3 metry od jednotlivých světelných míst a minimálně 1,5 metru od osy kabelových rozvodů veřejného osvětlení. Nelze-li toto splnit požadujeme umístit ke kořenovému systému zeleně antikořenovou fólii jako ochranu před poškozením zařízení veřejného osvětlení a uložit kabel do zdvojené chráničky Kopoflex63 + 110. Konkrétní místa nutno s pracovníky TSB, a.s. řešit samostatně.

Požadujeme projekt veřejného osvětlení doložit světelně technickým výpočtem v souladu s normami ČSN CEN/TR 13201.

Vyjádření střediska správy kolektorové sítě:

- Vzhledem k přímé souvislosti mezi plánovanou realizací polyfunkčního objektu a stávající stavbou primárního kolektoru požadujeme provést statické posouzení vlivu plánované stavby na primární kolektor ve vztahu ke statickému zatížení, s tímto je spojeno provádění konvergenčního měření.
- Pokud bude statickým posudkem zjištěno nadměrné zatížení kolektorové stavby, veškeré náklady spojené s jejím definitivním zajištěním nese investor stavby.
- Monitoring kolektoru v místě dotčení požadujeme po celou dobu výstavby polyfunkčního objektu včetně průběžného konvergenčního měření.
- Navržený postup monitoringu požadujeme konzultovat s TSB a.s. se zpracovatelem pasportizace primárního kolektoru před zahájením realizace stavby.
- Veškeré výstupy z monitoringu požadujeme zpracovat do stávající pasportizace primárního kolektoru zpracovatelem této dokumentace.
- Dále budou dodrženy podmínky tohoto vyjádření týkající se případného uložení kabelů do kolektoru.

V projektové dokumentaci pro změnu stavby před jejím dokončením bude podrobně řešen vliv založení stavby a jejího provádění na primární kolektor včetně navržených případných opatření.

25. Budou dodrženy podmínky společnosti Telefónica O2 Czech Republic, a.s., uvedené ve vyjádření 579794/13 ze dne 15.5.2013:

- Přeložení SEK zajistí její vlastník, společnost Telefónica. Stavebník, který vyvolal překládku SEK je dle ustanovení § 104 odst. 16 zákona č. 0127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů povinen uhradit společnosti Telefónica veškeré náklady na nezbytné úpravy dotčeného úseku SEK, a to na úrovni stávajícího technického řešení.
- Pro účely přeložení SEK dle bodu (3) tohoto Vyjádření je stavebník povinen uzavřít se společností Telefónica Smlouvu o realizaci překládky SEK.
- Bez ohledu na všechny shora v tomto Vyjádření uvedené skutečnosti je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba povinen řídit se Všeobecnými podmínkami ochrany SEK společnosti Telefónica, které jsou nedílnou součástí tohoto Vyjádření.

-19-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

26. Budou dodrženy podmínky společnosti ČD - Telematika, a.s., 18.3.2013 uvedené ve vyjádření 5582/2013 ze dne 18.3.2013:

Při realizaci výše uvedené akce dojde ke styku s telekomunikačním vedením a zařízením, která jsou chráněna ochranným pásmem dle §102 zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích; stavba bude prováděna podle „Všeobecných podmínek pro činnosti na kabelech v majetku Správy železniční dopravní cesty s.o.“.

27. Budou dodrženy podmínky společnosti GTS Novera, a.s., (GTS Czech zastoupená SITEL, spol. s r.o.) uvedené ve vyjádření zn. 331301511 ze dne 15.3.2013:

- Dokumentace pro provádění stavby bude předložena společnosti GTS Czech k odsouhlasení. V projektové dokumentaci bude podzemní komunikační vedení a zařízení veřejné komunikační sítě (dále jen PV) včetně jeho ochranného pásma 1,5m zohledněno a řešeno jeho případné dotčení podle „Obecných podmínek“.

V případě nutnosti přeložení, manipulace nebo úprav PV:

- Bude uzavřena smlouva o přeložce s vlastníkem PV

- Práce spojené s přeložením, manipulací nebo úpravou PV budou provedeny společností SITEL (servisní organizace spol. GTS Czech) včetně vypracování Dokumentace pro provádění stavby na objednávku Stavebníka.

- Nedílnou součástí přeložení nebo úpravy PV jsou také kontrolní zkoušky PV (OK a HDPE), vypracování dokumentace skutečného provedení stavby a její zpracování do stávající dokumentace, a to v papírové i DGN formě dle předpisu vlastníka PV a další související činnosti.

- Stavebník zajistí veřejnoprávní a majetkové vypořádání (příslušné povolení dle Stavebního zákona, práva věcných břemen ap.).

28. Budou dodrženy podmínky společnosti Masarykova univerzita uvedené ve vyjádření č.j. MU/41840/2013/RMU ze dne 26.8.2013:

Bude-li stavba zahájena po více než 12 měsících od vydání tohoto vyjádření, je třeba před zahájením stavby ověřit na Ústavu výpočetní techniky Masarykovy univerzity, Botanická 68a, 602 00 Brno.

29. Budou dodrženy podmínky společnosti RWE, Jihomoravská plynárenská, a.s. uvedené ve vyjádření zn. 5000765626 ze dne 3.4.2013 a zn. 5000775689 ze dne 22.2.2013

K případným změnám oproti schválené projektové dokumentaci je třeba si vyžádat nové stanovisko k existenci a zabezpečení zařízení ve správě JMP, a.s.

Při realizaci uvedené stavby budou dodrženy podmínky pro provádění stavební činnosti v ochranném pásmu plynárenského zařízení.

30. Pěší lávka přes ulici Koliště bude navržena tak, aby mohla být při oboustranné zástavbě ulice Koliště dokončena jako bezbariérová.

31. V projektové dokumentaci pro změnu stavby před dokončením bude určen rozsah případného dotčení vzdušných spojů a možný způsob jejich ochrany včetně projednání s jejich vlastníky.

-20-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

32. Stavební úřad ruší podmínky č. 1.,2.,3.,8.,11.,21.,22. územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005.

33. Ostatní podmínky územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 zůstávají v platnosti.

Za splnění podmínek zodpovídá žadatel, případně jeho právní nástupce.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 85 stavebního zákona a vymezeným v souladu s ustanovením § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění, je: společnost CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 639 00 Brno, IČ 26234122.

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

K žádosti o vydání územní rozhodnutí o změně územního rozhodnutí byla doložena vyjádření společností T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/4, 149 00 Praha zn. 317-13-M-PJ ze dne 15.7.2013 a společnosti Vodafon Czech Republic a.s. Vinohradská 167, 100 00 Praha zn. IIG/047/29/2013/Palace CD ze dne 29.7.2013 obsahující informaci, že v prostoru stavby se vyskytují ve výškách 30m a 37m (společnost Vodafon) a ve výškách 32m – 42m (společnost T-Mobile) vzdušné spoje MW; souhlas se stavbou je podmíněn nedotčením vzdušných spojů stavbou či stavební mechanizací. Vyjádření obsahují upozornění, že v případě nutnosti přesměrování některého spoje budou náklady s tímto spojené hrazené investorem.

Vzhledem k tomu, že je s ohledem na navrhovanou výšku stavby možné dotčení vzdušných sítí, posoudil stavební úřad obsah těchto vyjádření jako námitky a rozhodl o nich takto:

Námitka společnosti T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/4, 149 00 Praha obsažená ve vyjádření zn. 317-13-M-PJ ze dne 15.7.2013 a týkající se požadavku, v případě dotčení vzdušného spoje, na přeložení spoje na náklady stavebníka - **se zamítá.**

Námitka společnosti Vodafon Czech Republic a.s. Vinohradská 167, 100 00 Praha obsažená ve vyjádření zn. IIG/047/29/2013/Palace CD ze dne 29.7.2013 a týkající se požadavku, v případě dotčení vzdušného spoje, na přeložení spoje na náklady stavebníka - **se zamítá.**

O d ů v o d n ě n í

Dne 10.5.2013 podala a dne 31.7.2013 doplnila společnost CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno, žádost na změnu územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005, které nabylo právní moci dne 14.10.2003.

-21-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

Uvedeným dnem podání Žádosti bylo zahájeno řízení o změně územního rozhodnutí. Stavební úřad ve smyslu ust. § 94 odst. 4 stavebního zákona v souladu s ust. § 87 odst. 2 stavebního zákona, oznámil dne 17.8.2013 formou veřejné vyhlášky zahájení územního řízení o změně územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 opatřením č.j. 130039763/ZEDJ/VUR/001 a stanovil lhůtu pro uplatnění námitek účastníků řízení a připomínek veřejnosti do 24.9.2013, kdy proběhlo na stavebním úřadě v dané věci ústní jednání. Stavební úřad nařídil veřejné ústní jednání dle ust. § 87 odst. 2 stavebního zákona, neboť se v daném případě jedná o záměr, který byl před zahájením původního územního řízení posuzován ve zjišťovacím řízení.

Žádost byla doložena těmito rozhodnutími, závaznými stanovisky, stanovisky a vyjádřeními:
Magistrát města Brna, Odbor dopravy – rozhodnutí o změně připojení – sjezdu na místní komunikaci ul. Koliště č.j. MMB/0349122/2011 ze dne 16.11.2011
Magistrát města Brna, Odbor dopravy – rozhodnutí o zvláštním užívání komunikace (uložení sítí) č.j. MMB/0174179/2013 ze dne 10.6.2013
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových - smlouva o souhlasu s umístěním stavby a realizací stavby na pozemcích ČR č.j.UZSVM/B/44622/2012-HSPH ze dne 24.4.2013 a dodatek č.1 č.j. UZSVM/B/14711/2013-HSPM ze dne 15.5.2013
- Hasičský záchranný sbor, závazné stanovisko ev.č.HSBM-73-1-442/1-OPST-2013 ze dne 9.4.2013
Krajská hygienická stanice, závazné stanovisko č.j. KHSJM10392/2013/BM/HOK ze dne 9.4.2013
- Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, závazné stanovisko č.j. MMB/0199912/2013 ze dne 8.7.2013
- Magistrát města Brna, Odbor dopravy, vyjádření zn. MMB/0036649/2013 ze dne 12.2.2013
+ prohlášení investora ze dne 23.4.2013
Magistrát města Brna, Odbor dopravy vyjádření č.j. MMB/0117170/2013 ze dne 25.4.2013
- Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, vyjádření č.j. MMB/0203422/2013/Piš ze dne 27.6.2013
- ČR - Státní energetická inspekce závazné stanovisko zn. 1544/13/062.103/St. Ze dne 15.8.2013
ÚMČ Brno-střed, Úsek ochrany obyvatelstva, stanovisko č.j. 130062173/SPAP/MIM/001 ze dne 26.7.2013
- Magistrát města Brna, Odbor majetkový č.j. MMB/124954/2013 ze dne 17.4.2013 a doplnění č.j.MMB/178567/2013 ze dne 22.5.2013
- Dopravní podnik města Brna, a.s., vyjádření č.j. 3341/2013/5040 ze dne 10.4.2013 a dodatek k vyjádření č.j. 3341/2013/2040 ze dne 22.4.2013 4848/2013/5040
- Magistrát města Brna, Odbor technických sítí č.j. MMB/0096400/2013 ze dne 30.4.2013
- Brněnské komunikace, a.s., vyjádření zn. 3100-Nov-137/13 ze dne 17.4.2013, zn. 3100-Ma-445/11 ze dne 25.2.2011, /300-St-150/11 ze dne 2.5.2011 a zn. /3100-Ma-1710/04 ze dne 23.7.2004

-22-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

- Technické sítě Brno, akciová společnost, vyjádření zn. 5800-Min-32/13 ze dne 24.4.2013
- Dopravní podnik města Brna, vyjádření zn. 3341/2013/5040 ze dne 10.4.2013, vyjádření č.j. 4848/2013/5040 ze dne 22.4.2013 a vyjádření VO690/03 ze dne 23.4.2003, V0245/04 ze dne 17.2.2004 a V0727/04 ze dne 5.5.2004
- Teplárny Brno, a.s., vyjádření zn. T309/13/T163/TR ze dne 19.3.2013
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., vyjádření zn. 722/006149/2013/Dmi ze dne 22.3.2013 a 722/008943/2013/Dmi ze dne 3.5.2013
- RWE, Jihomoravská plynárenská a.s., stanovisko zn. 5000765626 ze dne 3.4.2013 a zn. 5000775689 ze dne 22.4.2013
- E.ON Česká republika, s.r.o. zn. T6779-Z061309817 ze dne 28.3.2013
- Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa Brno (VUSS), stanovisko č.j. 1928/34474/2013-1383-ÚP-BR ze dne 19.3.2013
- Telefonica Czech Republic, a.s., vyjádření č.j. 579794/13 ze dne 15.5.2013
- Drážní úřad, sekce stavební, vyjádření zn. MO-OKO0008/13-29/Os, DUCR-19191/13/Os ze dne 11.4.2013
- UPC Česká republika, s.r.o., vyjádření ze dne 9.4.2013
- SELF servis, spol. s r.o., vyjádření č. 13/000961 ze dne 27.8.2013
- GTS Czech s.r.o. zastoupená společností SITEL, spol. s r.o. (aliatel) zn.331301511 ze dne 15.3.2013
- Maxprogres, s.r.o., vyjádření zn. BM12040646 ze dne 21.3.2013
- SMART Comp. a.s., vyjádření zn. V-163/2013/MJ ze dne 25.3.2013
- Policie ČR-oddělení správy nemovitého majetku, vyjádření KRPB-4309-138/ČJ-2013-0600MN-VOL ze dne 27.3.2013
- ČD-Telematika, a.s., vyjádření zn. 5582/2013 ze dne 18.3.2013
- Policie ČR- dopravní inspektorát, stanovisko č.j. KRPB-14269-1/ČJ-2011-060206 ze dne 7.2.2011
- T-mobile Czech Republic a.s., stanovisko zn. 317-13-M-PJ ze dne 15.7.2013
- Vodafone Czech Republic a.s., vyjádření zn. 29.7.2013 IIG/07/29/2013/Palace CD ze dne 29.7.2013
- Masarykova univerzita, provozní odbor, vyjádření č.j. MU/41840/2013/RMU ze dne 26.7.2013
- Obvodní báňský úřad, stanovisko zn. SBS/21559/2013 ze dne 3.9.2013
- ÚMČ Brno-střed, Odbor obchodu, dopravy a služeb, stanovisko č.j. 110026604/ADAM/SSU/001 ze dne 6.4.2011

Okruh účastníků územního řízení byl stanoven v souladu s ust. § 85 stavebního zákona. Při vymezování okruhu účastníků územního řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší žadateli a současně vlastníkově pozemku par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno - společnosti CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno, obci, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. Statutárnímu městu Brno zastoupenému primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno a ostatním účastníkům řízení:

-23-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Vlastníkovi stavbou dotčených pozemků par. čís. 94, 270, k.ú. město Brno, obec Brno a pozemků par. čís. 636, 638/3, k.ú. Zábrdovice, obec Brno a současně vlastníkově sousedních pozemků par. čís. 271, 273/1, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a budovy Malinovského nám. 3, č.p. 624, pozemek par. čís. 271, k.ú. Město Brno, obec Brno - statutárnímú městu Brno zastoupenému Majetkovým odborem MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno

Vlastníkovi stavbou dotčených pozemků par. čís. 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno a pozemku par. čís. 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno - České republice zastoupené Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, Příklad 11, 604 47 Brno

Vlastníkovi sousedního pozemku par. čís. 272/1, k.ú. Město Brno, obec Brno - společností České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha

Vlastníkovi sousedního pozemku par. čís. 269, k.ú. Město Brno, obec Brno a stavby Malinovského nám. 1, č.p. 603, pozemek par. čís. 269, k.ú. Město Brno, obec Brno - společností Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů, nám. Winstona Churchilla 1800/2, 113 59 Praha

A dále vlastníkům a správcům inženýrských sítí, kterými jsou společnosti:

Brněnské komunikace a.s., Renneská tř. 1a, 657 68 Brno

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno

RWE, Jihomoravská plynárenská, a.s., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno

E.ON Česká republika, s.r.o., F.A. Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice

Technické sítě Brno, a.s., Barvišská 5, 602 00 Brno

Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 151, 656 46 Brno

Teplárny Brno, a.s., Okružní 25, 638 00 Brno

Magistrát města Brna OTS, Kounicova 67, 601 67 Brno

Telefónica Czech Republic, a.s., Za Brumlovkou 2, 140 22 Praha

Self servis, spol. s r.o., Pálavské náměstí 11, 628 00 Brno

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 43, 130 00 Praha zastoupená společností SITEL, spol. s r.o.,

Nad Elektrárnou 1526/45, 106 00 Praha

Správa železniční dopravní cesty s.o., Malletova 10/2363, 190 00 Praha zastoupená ČD -

Telematika a.s., Nezamyslova 20a, 615 00 Brno

České radiokomunikace, U nákladového nádraží 3144, 130 00 Praha

T- mobil Czech Republic, a.s., Tomíčkova 1, 149 00 Praha

Vodafone Czech Republic, a.s., Vinohradská 167, 100 00 Praha

Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 9, 601 77 Brno

Stavební úřad zahrnul do podmínek územního rozhodnutí dle ust. § 92 odst. 1 stavebního zákona i podmínky pro realizaci záměru, a to z toho důvodu, že část stavby - veškerá vedení venkovních sítí nevyžadují dle ust. § 103 odst. 1 písm. e) bod 5., 6., 7., 8., 10., stavebního zákona stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu.

Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a podmínky stanovené těmito orgány byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

-24-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

K žádosti o vydání územní rozhodnutí o změně územního rozhodnutí byla doložena vyjádření společností T-Mobile Czech Republic a.s., Tomlíčkova 2144/4, 149 00 Praha zn. 317-13-M-PJ ze dne 15.7.2013 a společnosti Vodafone Czech Republic a.s. Vinohradská 167, 100 00 Praha zn. IIG/047/29/2013/Palace CD ze dne 29.7.2013 obsahující informaci, že v prostoru stavby se vyskytují ve výškách 30m a 37m (společnost Vodafone) a ve výškách 32m – 42m (společnost T-Mobile) vzdušné spoje MW; souhlas se stavbou je podmíněn nedotčením vzdušných spojů stavbou či stavební mechanizací. Vyjádření obsahují upozornění, že v případě nutnosti přesměrování některého spoje budou náklady s tímto spojené hrazené investorem.

Vzhledem k tomu, že je s ohledem na navrhovanou výšku stavby možné dotčení vzdušných sítí, posoudil stavební úřad obsah těchto vyjádření jako občanskoprávní námitky a jako o takových o nich rozhodoval.

Své posouzení a rozhodnutí o zamítnutí námitek stavební úřad odůvodňuje fakto:

Jedná se o námitky občanskoprávní povahy a dle ust. § 89 odst. 6 stavebního zákona, nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, učiní si stavební úřad o ní úsudek a rozhodne ve věci; neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.

Předmětný stavební záměr je projednáván stavebním úřadem v řízení o změně územního rozhodnutí a předmětem řízení o změně umístění stavebního záměru není projednání změny výšek budov ani poloha jejich výškových částí. Toto hledisko bylo posouzeno v původním územním řízení, jehož výsledkem je územní rozhodnutí č.136 vydané pod č.j. STU/01/0305164/000/005 dne 18.9.2003, které nabylo právní moci dne 14.10.2003. Navrhovaná a projednávaná změna stavby je z hlediska výšky stavby a jejího prostorového řešení (umístění maximálního objemu) s tímto územním rozhodnutím v souladu.

Stavební úřad není oprávněn rozhodovat o škodách způsobených prováděním stavby ani ukládat povinnost nahrazení škod vzniklých v daném případě např. umístěním jeřábu.

V případě nutnosti přeložení vzdušných spojů stavební úřad nemůže stavebníkovi uložit povinnost zásahu do majetku jiného vlastníka (např. nemůže ve stavebním povolení uložit povinnost přeložení vzdušných sítí ani uhrazení nákladů s tím souvisejících); takový úkon není v jeho kompetencích.

Pokud nedojde k dohodě mezi účastníky řízení o těchto požadavcích - námitkách občanskoprávní povahy, které nespádají do kompetence stavebního úřadu, je možné je řešit např. soudní cestou.

Dále:

Stavební úřad přiznal výše uvedeným společnostem postavení účastníka řízení a účastníci řízení ve svých vyjádřeních uvedli dotčení svého práva, ale dle názoru stavebního úřadu, nebyl dostatečně doložen vznik tohoto práva; tzn. nebyly doloženy ani uvedeny dokumenty, ze kterých vyplývají údaje o povolení umístění vzdušných spojů: identifikační údaje, datum vzniku oprávnění, údaje o ochranném pásmu apd.

Poznámka:

Vzhledem k chybějícím údajům, shledává stavební úřad za možné, že vzdušné spoje mohly být povoleny až po vydání územního rozhodnutí pro předmětnou stavbu.

Na základě všeho výše uvedeného si stavební úřad učinil v dané věci úsudek a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

-25-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

Současně stavební úřad podmínkou č. 31 tohoto rozhodnutí uložil stavebníkovi povinnost k žádosti o povolení změny stavby před jejím dokončením doložit doklad o přesném dotčení vzdušných spojů včetně projednání s jejich vlastníky.

V průběhu ústního jednání, které se konalo v dané věci dne 24.9.2013 uplatnil zástupce společnosti Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů, nám. Winstona Churchilla 1800/2, 113 59 Praha, požadavek, týkající se vlivu navrhované změny stavby na hydrogeologii v lokalitě stavby.

K dané věci stavební úřad uvádí:

Tato problematika byla řešena v průběhu stavebního řízení, které probíhalo v roce 2004 a to v rámci vodoprávního povolení „Kombinovaného drenážního systému pro objekt Palace CD Brno“. Obdobně bude v dalším stupni povolování předmětné stavby postupováno i v rámci řízení o změně stavby před dokončením.

Podle schváleného Územního plánu města Brna, jeho závazné části, vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, v platném znění a podrobnější územně plánovací dokumentace - Regulačního plánu Městské památkové rezervace, vyhlášky statutárního města Brna č. 28/2006, v platném znění, je předmětný pozemek (pozemek par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno) součástí stavební návrhové smíšené funkční plochy centrálního charakteru SJ, sloužící převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, s mírou využití území danou indexem podlažní plochy IPP 1,5-2,2 a současně nestavební návrhové funkční plochy městské zeleně, ploch parků ZP.

Jedná se o území, na kterém je současně uplatněn regulativ řízené zástavby a které bylo v minulosti určeno k řešení veřejnou urbanistickoarchitektonickou soutěží - na základě které bylo vydáno původní územní rozhodnutí.

Projednávaná změna územního rozhodnutí nemá zásadní vliv na posouzení souladu navrhovaných změn stavby s územně plánovací dokumentací: parkování je umístěno v podzemí v dostatečném počtu, dopravní napojení podzemních garáží se zjednodušilo, index podlažní plochy (IPP) se, ustoupením od záměru výstavby centrálního vnitřního atria, snížil, nově navrhované využití objektů (administrativa, parkování a související provozy - malé prodejny, služby, apd. současně s novou podobou dvorany - volného prostoru mezi objekty prostorově otevřeného parterem do ulice Benešova, která má charakter zahradního prostoru sloužícího jako klidová zóna) vyhovuje požadavkům územně plánovací dokumentace.

Stavební úřad posoudil návrh na změnu územního rozhodnutí v souladu s ust. § 94 odst. 1 stavebního zákona v rozsahu této změny v územním řízení podle ust. § 90 stavebního zákona.

Dle ust. § 90 stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

-26-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

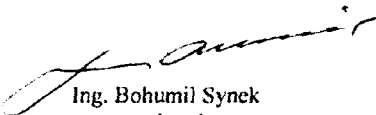
Navržený stavební záměr posuzovaný z těchto hledisek vyhovuje obecným technickým požadavkům na výstavbu stanoveným vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění a vyhláškou č. 398/2009 Sb., o technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, v platném znění.

Na základě posouzení navrhovaného stavebního záměru podle ust. § 90 stavebního zákona stavební úřad závěrem konstatuje, že navrhovaná stavba svým objemem, architektonickým řešením včetně počtu podlaží a řešením zastřešení, nenaruší charakter okolní zástavby, nenaruší architektonické a urbanistické hodnoty v území, je v souladu se záměry územního plánování v dotčeném území, se schváleným ÚPmB; je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s obecnými požadavky na využívání území, nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, je v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a proto je přípustná.

Toto územní rozhodnutí platí dva roky ode dne, kdy nabude právní moci. Nepozbude však platnosti, bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno rozhodnutí o změně stavby před dokončením nebo jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo zvláštních právních předpisů.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí mohou podat účastníci řízení odvolání do 15-ti dnů ode dne jeho oznámení k Odboru územního a stavebního řízení Magistrátu města Brna, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno podáním učiněným prostřednictvím správního orgánu, který toto rozhodnutí vydává, tj. Úřadu městské části města Brna, Odbor výstavby, stavební úřad, pracoviště Měniňská 4, 601 92 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. Bohumil Synek
vedoucí
odboru výstavby



-27-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

**Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů
na úřední desce Úřadu městské části města Brna, Brno-střed,**

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

a současně zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup, v souladu
s ust. § 26 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění.

Zveřejněno dne:

Zveřejnění ukončeno dne:

Otisk razítka a podpis orgánu,
který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí
a jeho zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup

Správní poplatek vyměřený podle bodu 5. poznámky k položce č. 17 a podle bod 1. písmeno f)
položky č. 17 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, ve výši **10 000,00**
Kč, slovy: deset tisíc korun českých s variabilním symbolem VS 0741000335 byl žadatelem
uhrazen.

Příloha: Ověřené situační výkresy a pohledy jsou uloženy na stavebním úřadě a po nabytí právní
moci rozhodnutí budou předány žadateli.

-28-

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Doručí se:

Žadatel:

1. CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 639 00 Brno

Obec na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:

2. Statutární město Brno zastoupené primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

Ostatní účastníci řízení:

3. Statutární město Brno zastoupené majetkovým odborem MMB, Malinovského nám, 3, 601 67 Brno

4. Česká republika zastoupená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, Příkop 11, 604 47 Brno

5. České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12 110 15 Praha

6. Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů, nám. Winstona Churchilla 1800/2, 113 59 Praha

7. Brněnské komunikace a.s., Renneská tř. 1a, 657 68 Brno

8. Brněnské vodárny a kanalizace,a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno

9. RWE, Jihomoravská plynárenská, a.s., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno

10. E.ON Česká republika, s.r.o., F.A. Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice

11. Technické sítě Brno, a.s., Barvířská 5, 602 00 Brno

12. Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 151, 656 46 Brno

13. Teplárny Brno, a.s., Okružní 25, 638 00 Brno

14. Magistrát města Brna OTS, Kounicova 67, 601 67 Brno

15. Telefónica Czech Republic, a.s., Za Brumlovkou 2, 140 22 Praha

16. Self servis, spol. s r.o., Pálavské náměstí 11, 628 00 Brno

17. GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 43, 130 00 Praha zastoupená společností SITEL, spol. s r.o., Nad Elektrárnou 1526/45, 106 00 Praha

18. Správa železniční dopravní cesty s.o., Malletova 10/2363, 190 00 Praha zastoupená ČD - Telematika a.s., Nezamyslova 20a, 615 00 Brno

19. České radiokomunikace, U nákladového nádraží 3144, 130 00 Praha

20. T- mobil Czech Republic, a.s., Tomíčková 1, 149 00 Praha

21. Vodafon Czech Republic, a.s., Vinohradská 167, 100 00 Praha

22. Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 9, 601 77 Brno

Na vědomí:

Dotčené orgány:

23. Hasičský záchranný sbor JMK SPD, Štefánikova 32, 602 00 Brno

24. Krajská hygienická stanice Jmk, Jeřábkova 4, 602 00 Brno


25. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Žerotínovo nám. 3/5, 601 82 Brno

-29-

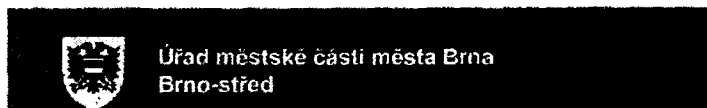
Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

26. ČR – Státní energetická inspekce, Opuštěná 4, 602 00 Brno
27. Magistrát města Brna OPP, Husova 12, 601 67 Brno
28. Magistrát města Brna OÚPR, Kounicova 67, 601 67 Brno
29. Magistrát města Brna OVLHZ, Kounicova 67, 601 67 Brno
30. Magistrát města Brna OŽP, Kounicova 67, 601 67 Brno
31. Magistrát města Brna OD, Kounicova 67, 601 67 Brno
32. Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa, Svatoplukova 84, 615 00 Brno
33. ÚMČ Brno-střed ŽP, Měnínská 4, 601 92 Brno
34. ÚMČ Brno-střed 2M, Dominikánská 2, 601 69 Brno
35. Obvodní báňský úřad, Cejl 13, 601 42 Brno

Dále obdrží:

36. Drážní úřad, Nerudova 1, 779 00 Olomouc
37. ÚMČ Brno-střed OS, Dominikánská 2, 601 69 Brno
38. Policie ČR, dopravní inspektorát, Renčova 38, 621 00 Brno
39. ÚMČ Brno-střed, IN - úřední tabule, Dominikánská 2, 601 69 Brno
40. právník stavebního úřadu, zde
41. evidence vydaných ÚR a ÚS, zde
42. oprávněná úřední osoba 
43. spis

10. Změna stavby před jejím dokončením z roku 2016



Odbor územního řízení a stavebního řádu - Stavební úřad
Domínkánská 2, 601 69 Brno
Pracoviště: Mělnická 4, 601 92 Brno

Číslo jednací: MCBS/2016/0037297/ŠKAR
K podání: MCBS/2015/0140224
Spisová značka: 3200/MCBS/2015/0140224
Oprávněná úřední osoba: Ing. Helena Škarohlídková, tel.: 542526427

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0109009/2016
řez
přílohy 1
číslo



mař1es5151a172 Doručeno: 16.03.2016

ORL/puwa

Brno, 09.03.2016

CD CENTRUM, a.s., IČO 26234122, Lidická 2030/20, 602 00 Brno

Změna stavby před dokončením spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby s názvem - „PALACE CD - Letapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami Magistrátu města Brna na Malinovském nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno“

ROZHODNUTÍ ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM

Výroková část:

Úřad městské části města Brna, Brno-město, Odbor územního řízení a stavebního řádu - Stavební úřad (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen stavební zákon), dne 07.12.2015 obdržel žádost společnosti CD CENTRUM, a.s., IČO 26234122, Lidická 2030/20, 602 00 Brno (dále jen stavebník), o změnu stavby před dokončením spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby s názvem - „PALACE CD - Letapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami Magistrátu města Brna na Malinovském nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno“, z původního termínu dokončení stavby do 30.06.2013 na nový termín dokončení stavby do 31.12.2018. Stavbou je dotčen pozemek par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno. Přípojkami inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky par. čís. 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky par. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábřovice, obec Brno.

Na stavbu byla vydána tato rozhodnutí stavebního úřadu:

- územní rozhodnutí č. 136 dne 18.09.2003 č.j. STU/01/0305164/000/005, které nabylo právní moci dne 14.10.2003,
- stavební povolení dne 26.10.2005 č.j. STU/01/0502270/000/002, které nabylo právní moci dne 19.11.2005,
- rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení dne 24.09.2007 č.j. 070080262/UHNL/STU/003, které nabylo právní moci dne 13.10.2007,
- rozhodnutí o změně stavby před dokončením spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby dne 24.09.2007 č.j. 070080262/UHNL/STU/004, které nabylo právní moci dne 13.10.2007,
- rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení dne 31.12.2008 č.j. 080109469/UHNL/STU/004, které nabylo právní moci dne 29.01.2009,
- rozhodnutí o změně stavby před dokončením spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby dne 31.12.2008 č.j. 080109469/UHNL/STU/005, které nabylo právní moci dne 28.01.2009,

Č.j. MCBS/2016/0037297/ŠKAR

str. 2

- územní rozhodnutí č. 226 měnící územní rozhodnutí č. 136 dne 14.11.2013 č.j. 130039763/ZEDJ/VUR/002, které nabylo právní moci dne 20.12.2013.

Stavební úřad po přezkoumání žádosti podle ust. § 118 a ust. § 115 stavebního zákona

stavebníkovi tj. společnost CD CENTRUM, a.s., IČO 26234122, Lidická 2030/20,
602 00 Brno

p o v o l u j e

změnu stavby před dokončením spočívající v prodloužení termínu
dokončení stavby nazvané -

„PALACE CD - I.etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami Magistrátu
města Brna na Malinovském nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova,
Brno“ (dále jen stavba) z původního termínu dokončení stavby do 30.06.2013 na nový
termín dokončení stavby do 31.12.2018.

Stavbou je dotčen pozemek par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno. Přípojkami
inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky par. čís. 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno
a pozemky par. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábřovice, obec Brno.

Ostatní podmínky vydaného stavebního povolení č.j. STU/01/0502270/000/002 ze dne
26.10.2005 s nabytím právní moci dne 19.11.2005 zůstávají v platnosti.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 109 odst. a) stavebního zákona a vymezeným
v souladu s ust. § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále
jen správní řád), je stavebník tj. společnost CD CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, 602 00 Brno,
IČO 26234122.

Odůvodnění:

Dne 07.12.2015 podal stavebník tj. společnost CD CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, 602 00
Brno žádost o změnu stavby před jejím dokončením spočívající v prodloužení termínu užívání
stavby nazvané - „PALACE CD - I.etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami
Magistrátu města Brna na Malinovském nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul.
Benešova, Brno“, z původního termínu dokončení stavby do 30.06.2013 na nový termín
dokončení stavby do 31.12.2018. Stavbou je dotčen pozemek par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno,
obec Brno. Přípojkami inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky par. čís. 270, 272/2, 273/15, k.ú.
Město Brno, obec Brno a pozemky par. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábřovice, obec Brno.

Na stavbu byla vydána tato rozhodnutí stavebního úřadu:

- územní rozhodnutí č. 136 dne 18.09.2003 č.j. STU/01/0305164/000/005, které nabylo
právní moci dne 14.10.2003,
- stavební povolení dne 26.10.2005 č.j. STU/01/0502270/000/002, které nabylo právní
moci dne 19.11.2005,
- rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení dne 24.09.2007 č.j.
070080262/UHNL/STU/003, které nabylo právní moci dne 13.10.2007,
- rozhodnutí o změně stavby před dokončením spočívající v prodloužení termínu
dokončení stavby dne 24.09.2007 č.j. 070080262/UHNL/STU/004, které nabylo právní
moci dne 13.10.2007,
- rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení dne 31.12.2008 č.j.
080109469/UHNL/STU/004, které nabylo právní moci dne 29.01.2009,

Č.j. MCBS/2016/0037297/ŠKAR

str. 3

- rozhodnutí o změně stavby před dokončením spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby dne 31.12.2008 č.j. 080109469/UHNL/STU/005, které nabylo právní moci dne 28.01.2009,
- územní rozhodnutí č. 226 měnící územní rozhodnutí č. 136 dne 14.11.2013 č.j. 130039763/ZEDJ/VUR/002, které nabylo právní moci dne 20.12.2013.

Stavební úřad dne 25.01.2016 pod č.j. MCBS/2016/0012205/ŠKAR oznámil zahájení řízení o změně stavby před jejím dokončením spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a stanovil lhůtu pro podání námitek účastníků řízení a stanovisek dotčených orgánů.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust. § 109 stavebního zákona. Stavební úřad do okruhu účastníků řízení o změně stavby před dokončením zahrnul dle ust. § 109 písm. a) stavebního zákona stavebníka tj. společnost CD CENTRUM, a s., Lidická 2030/20, 602 00 Brno, který je současně také vlastníkem pozemku par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno, na kterém je stavba umístěna, dále vlastníkům zbývajících pozemků, na kterých je stavba umístěna tj. statutární město Brno zastoupené Majetkovým odborem Magistrátu města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno – vlastník pozemků par. čís. 270, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemků par. čís. 636, 638/3, k.ú. Zábřovice, obec Brno; ČR – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště Brno, Příkop 11, 604 47 Brno – vlastník pozemků par. čís. 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemků par. čís. 637/1, 638/1, k.ú. Zábřovice, obec Brno; a vlastníkům inženýrských sítí, komunikací a zeleně, kteří mohou být dotčeni stavbou inženýrských sítí tj. statutární město Brno zastoupené společností Brněnské komunikace a.s., Rennská tř. 1a, 657 68 Brno; společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybežova 254/16, 657 33 Brno; společnost ČD - Telematika a.s., Nezamyslova 20a, 615 00 Brno; společnost České radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha; Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151, 603 00 Brno; společnost E.ON Distribuce a.s. zastoupená společností E.ON Česká republika, s.r.o., F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice; statutární město Brno zastoupené Odborem investičním Magistrátu města Brna, Kounicova 949/67, 601 67 Brno; RWE Distribuční služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno; společnost T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha; Technické síť Brno, a.s., Barvířská 822/5, 602 00 Brno; společnost Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, 638 00 Brno; Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha; Veřejná zeleň města Brna, p.o., Kounicova 1013/16a, 602 00 Brno; dále dle ust. § 109 písm. e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm tj. České dráhy, a.s., nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha I – Nové Město a České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno, Kounicova 26, 602 00 Brno – vlastník pozemku par. čís. 272/1, k.ú. Město Brno, obec Brno; Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů, náměstí Winstona Churchilla 1800/2, 130 00 Praha – vlastník pozemku par. čís. 269, k.ú. město Brno, obec Brno; statutární město Brno zastoupené Majetkovým odborem Magistrátu města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno – vlastník pozemků par. čís. 271, k.ú. Město Brno, obec Brno; ČR – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště Brno, Příkop 11, 604 47 Brno – vlastník pozemků par. čís. 268/1, k.ú. Město Brno, obec Brno.

Námítky účastníků řízení ani požadavky dotčených orgánů nebyly v řízení o změně stavby před dokončením uplatněny.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv, právem chráněných zájmů nebo povinností účastníků řízení, jakož i zájmů chráněných dotčenými orgány, a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení změny stavby před dokončením spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby.

Čj. MCBS/2016/0037297/ŠKAR

str. 4

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a stavebního řádu, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno podáním učiněným u zdejšího správního orgánu tj. Úřad městské části města Brna, Brno – střed, Odbor územního řízení a stavebního řádu – Stavební úřad, Dominikánská 2, 601 69 Brno, pracoviště Měniňská 4, 601 92 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. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Toto povolení pozbývá platnosti, jestliže změna stavby nebude zahájena za doby platnosti původního stavebního povolení. Změna stavby nesmí být zahájena, dokud toto rozhodnutí nenabude právní moci.

Ing. Ivana Hlávková
vedoucí
Odboru územního řízení a stavebního řádu –
Stavebního úřadu

Poplatek:

Správný poplatek vyměřen dle položky 18 odst. 5 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, ve výši 1000,-Kč; slovy: jeden tisíc korun českých.

Doručí se

Účastníci řízení

Stavebník

01. CD CENTRUM,a.s., Lidická 2030/20, 602 00 Brno

Ostatní účastníci řízení

02. Brněnské komunikace a.s., Renesánská třída 787/1a, 639 00 Brno

03. Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno

04. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště Brno, Příkop 818/11, 604 47 Brno

05. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno

06. ČD - Telematika a.s., Nezamyslova 20a, 615 00 Brno

07. Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3-Žižkov

08. České dráhy, a.s., nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1-Nové Město

09. České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno, Kounicova 26, 602 00 Brno

10. České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha 69

11. Dopravní podnik města Brna,a.s., Hlinky 64/151, 656 46 Brno

12. E.ON Česká republika, s.r.o., F.A.Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice 1

13. Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 949/67, 601 67 Brno

14. Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů, náměstí Winstona Churchilla

Č.j. MCBS/2016/0037297/ŠKAR

str. 5

- 1800/2, 130 00 Praha 3-Žižkov
15. RWE Distribuční služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno
16. T-Mobile Czech Republic a.s., Tomčikova 2144/1, 148 00 Praha
17. Technické sítě Brno, a.s., Barvířská 822/5, 602 00 Brno
18. Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, 638 00 Brno
19. Vefejná zeleň města Brna, p.o., Kounicova 1013/16a, 602 00 Brno

Na vědomí

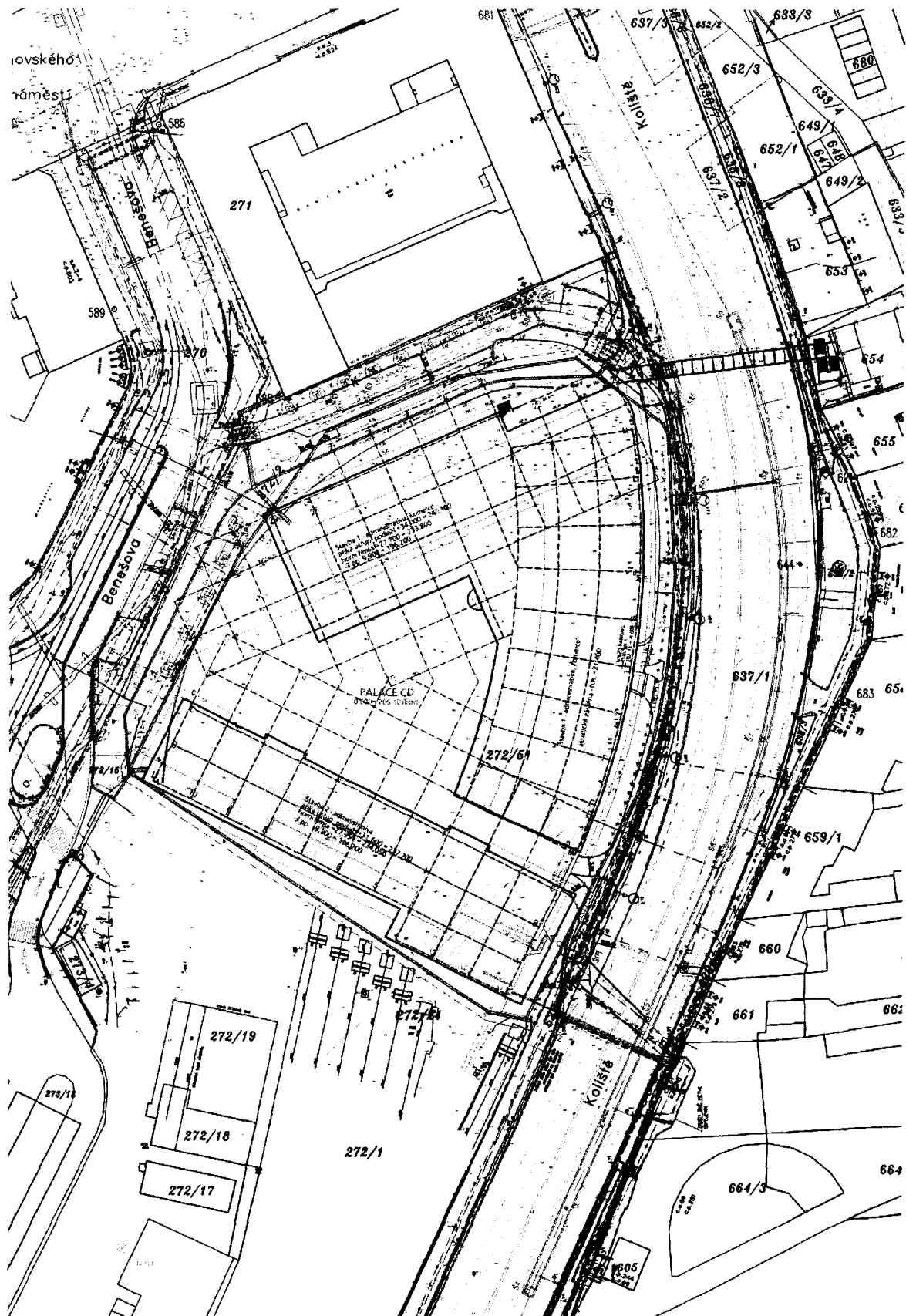
Dotčené orgány

20. Drážní úřad, sekce stavební, Nerudova 773/1, 779 00 Olomouc
21. Hasičský záchranný sbor JmK, Kř, Odbor prevence, Štefánikova 103/32, 602 00 Brno
22. Krajská hygienická stanice JmK se sídlem v Brně, Jeřábkova 1847/4, 602 00 Brno
23. Magistrát města Brna, Odbor dopravy, Kounicova 949/67, 601 67 Brno
24. Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno
25. Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova 949/67, 601 67 Brno
26. Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova 949/67, 601 67 Brno
27. Oblastní inspektorát práce pro JmK a Zk, Milady Horákové 1970/3, 658 60 Brno
28. Obvodní báňský úřad, Cejl 481/13, 602 00 Brno
29. ČR - Státní energetická inspekce, Kotlářská 931/53, 602 00 Brno
30. ÚMČ Brno-střed, Odbor obchodu, dopravy a služeb, Dominikánská 264/2, 601 69 Brno
31. ÚMČ Brno-střed, Odbor životního prostředí, Měnfinská 524/4, 601 92 Brno

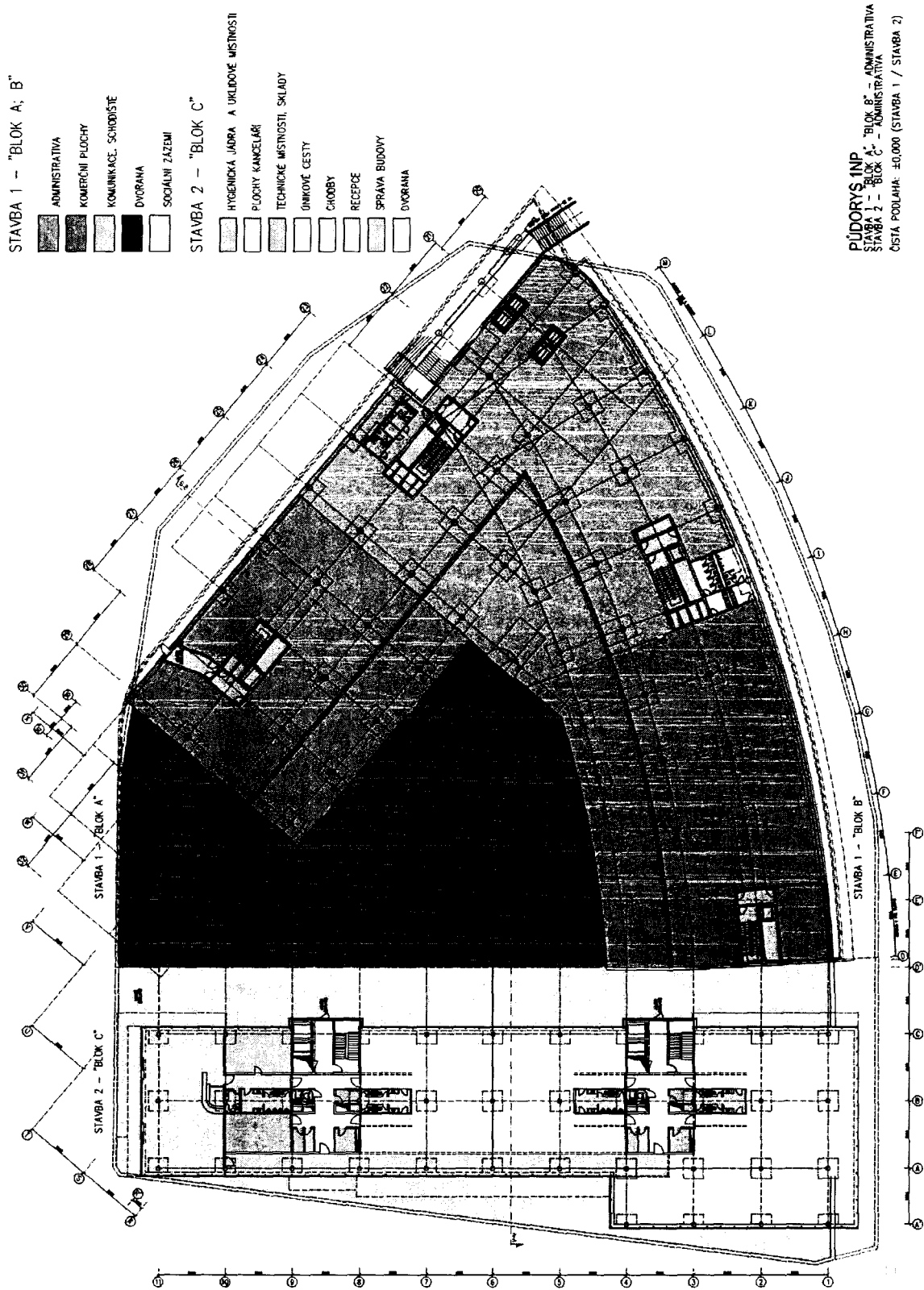
Dále obdrží

32. právník SÚ
33. oprávněná úřední osoba
34. spis

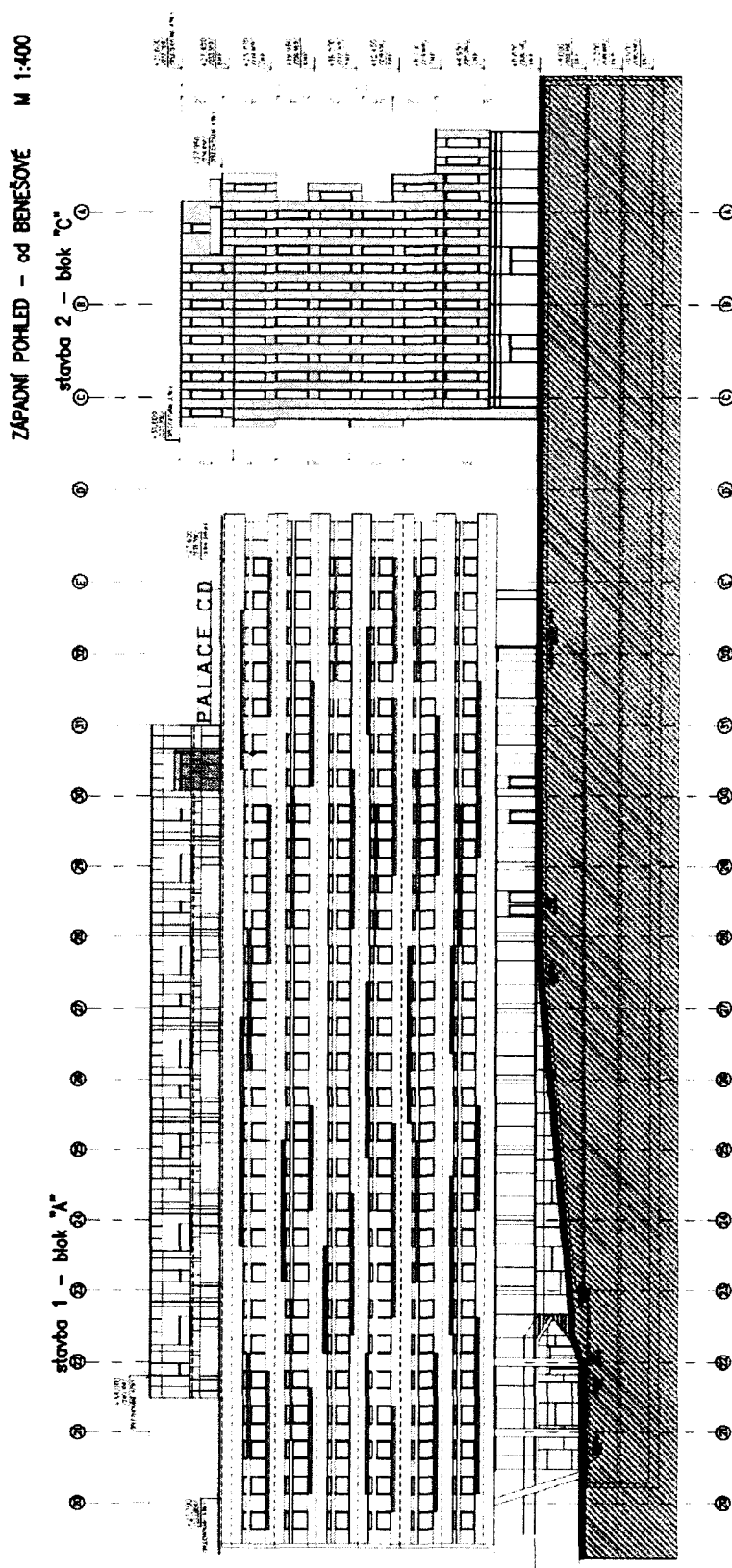
11. Projektová dokumentace povolené stavby - koordinační situace



12. Projektová dokumentace povolené stavby - půdorys 1.NP



13. Projektová dokumentace povolené stavby - západní pohled



14. Textová část Návrhu řešení záchranného archeologického výzkumu při akci „CD Palác Brno“



ARCHAIA Brno o.p.s.
Česká 156/6, 602 00 Brno
IČ: 26268469 ; DIČ: CZ26268469
bankovní spojení: ČSOB, č.ú.: 174 966 382/0300

Číslo jednací: 042/10

vyřizuje: D. Merta, tel: 777 239 044

Věc: Návrh řešení záchranného archeologického výzkumu při akci „CD Palác Brno“

Historický exkurz

Prostor plánované stavby PALACE CD je od středověku součástí předměstské struktury Brna. Od 13. století se kolem města začal vytvářet v podstatě souvislý prstenec předměstí, která spadala pod pravomoc městské jurisdikce. Osídlení předměstských čtvrtí tvořili především provozovatelé hlučných, či jinak obtěžujících řemesel, řemeslníci, jejichž výroba byla spojena se zemědělskou výrobou a nechyběla samozřejmě městská chudina. Sledované území je součástí druhé předměstské čtvrti, která se nazývala Před Měninskou branou (Extra Menesensem) nebo Koželužská (Quartale Cerdonum). Provoz koželužského řemesla v rámci této předměstské čtvrti je podmíněn existencí vodního zdroje, jenž v tomto prostoru představuje tok říčky Ponávky (viz ikonografická a plánová příloha).

Po útlumu rozvoje brněnských předměstí v 15. století (husitské a česko-uherské války), kdy došlo ke značnému poškození a redukci stávající zástavby dalo definitivní ránu osídlení celé oblasti dvoji švédské obléhání v letech 1643 a 1645. Již před prvním švédským obléháním roku 1643 dalo město strhnout a vypálit budovy, které by stěžovaly přehled obránců a umožňovaly Švédům snazší a krytý přístup. Ještě fatálnější následky měly přípravy na obléhání roku 1645. Zástavba již nebyla nikdy obnovena, protože se nacházela v oblasti, kde byla plánována výstavba barokního bastionového opevnění (2. pol. 17. – 1. pol. 18. stol.).

Od počátku 19. století začíná bastionové opevnění postupně zanikat. Roku 1809 byl zrušen vnější bastionový pás, v jehož prostoru vznikly sady a započal se rozvíjet parkový pás. Hlavní bastionová hradba začala zanikat postupně kolem poloviny 19. století.

Archeologický exkurz¹

Pozůstatky bastionového opevnění lze také předpokládat jako nejmladší archeologický horizont v rámci ZAV na staveništi PALACE CD. V rámci první etapy těžební jámy je nutné zachycené pozůstatky bastionového opevnění zdokumentovat. Nutný je také dohled a průběžná dokumentace v rámci jejich demolice. Stav současného poznání umísťuje hlavní bastionový pás mimo plochu vlastního staveniště, je však možné že část bastionu bude zachycena v severozápadním koutě stavební jámy. Před bastion byl předsazen příkop o šířce 50-60 m. Z geologických vrtů je patrné, že dno příkopu můžeme předpokládat zhruba 10 metrů pod současným terénem. Z výše uvedeného lze předpokládat výrazné narušení či úplnou absenci

¹ Záchraný archeologický výzkum (dále jen ZAV) je odbornou archeologickou činností vyvolanou ohrožením či narušením území s archeologickými nálezy. Výsledkem ZAV je soubor artefaktů (movitých nálezů) a náleзовá zpráva (zpráva o výsledcích výzkumu dle díky §21, odst. 3 zákona č. 20/87Sb., v platném znění), která detailně dokumentuje a interpretuje archeologické situace nenávratně zničené stavební, těžební či jinou činností. Z tohoto důvodu se ZAV rozumějí veškeré etapy archeologické práce na území s archeologickými nálezy až do stadia náleзовé zprávy, tedy vlastní terénní práce (odkrytí), provedení úplné dokumentace odkrytých situací, geodetické zaměření plochy ZAV, evidence a ošetření movitých archeologických nálezů, další zpracování terénní dokumentace podle obvyklého standardu (např. překreslení plánů, digitalizace), dokumentace movitých nálezů včetně jejich případné konzervace, uložení movitých nálezů do vhodného depozitáře, analýza odebraných vzorků (kromě artefaktů také např. zvířecích a lidských kostí, zbytků rostlin, mineralogických materiálů atd.) a komplexní vyhodnocení výsledků ZAV. Nedílnou součástí ZAV je i jeho přípravná fáze, tj. terénní průzkum území s archeologickými nálezy podle potřeby (např. povrchový sběr, geofyzikální měření, letecké snímkování), shromáždění informací o starších nálezech z odborných archivů a jejich vyhodnocení.

archeologických situací v prostoru příkopu bastionového opevnění (viz plánová příloha) – lze soudit, že v tomto prostoru se dochovaly pouze výrazně zahloubené objekty jako např. odpadní jímky či studny.

Mimo plochu příkopu je nutné předpokládat až 1m mocné souvrství archeologických situací známé z realizací ZAV na okolních plochách (A099/2007 Benešova ulice, A064/2004 Koliště), jenž lze datovat do průběhu středověku, převážně pak do 13. století. Tyto archeologické situace jsou dle zjištění výše zmíněných archeologických výzkumů velice kvalitně dochovány a přinášejí cenné a nenahraditelné poznatky o vývoji osídlení v tomto prostoru. Ve výrazně zahloubených objektech (odpadní jímky, studny) bývají dochovány předměty a konstrukce z organických materiálů, na které je v rámci ZAV nutno brát obzvláštní zřetel a patří k nejcennějšímu nálezkovému fondu současné archeologie.

Návrh řešení ZAV:

1. etapa – za odborného archeologického dohledu snížení terénu stavební jámy na úroveň bastionového opevnění, začištění a dokumentace nálezové situace.
2. etapa – odstranění reliktů bastionového opevnění za odborného archeologického dohledu a průběžné dokumentace nálezové situace až na úroveň archeologických terénů
3. etapa – plošný ZAV z úrovně dochovaných archeologických terénů v prostoru stavební jámy objektu
4. etapa – plošný ZAV z úrovně dochovaných archeologických terénů v prostoru vjezdu a výjezdu do areálu garáží v ulici Koliště
5. etapa – dohled a případný výzkum v místě budovaných inženýrských sítí
6. etapa – zpracování ZAV, vypracování nálezové zprávy

Ad 1.: Možno provádět stavební mechanizací za přítomnosti archeologa až na úroveň konstrukcí bastionu. Ten je pak potřeba dopreparovat/dočistit a následně zdokumentovat včetně 3D laserscanningu.

Ad 2.: Možno provádět stavební mechanizací za přítomnosti archeologa až na úroveň starších předbastionových terénů. Průběžně je potřeba celou situaci dokumentovat (řez tělesem bastionu apod.). Nutné je počítat s tím, že dokumentační práce mohou pozdržet vlastní výkopové práce.

Ad 3.: Na úrovni archeologických terénů dochovaných pod tělesem bastionu je nutné provést plošný archeologický výzkum. Tyto práce je potřeba provádět ručně, dle standardů ZAV. Časově i finančně se jedná o nejnáročnější etapu ZAV. Předpokládáme, že část plochy stavební jámy zničil barokní příkop (cca 1/2). I tak je potřeba počítat s tím, že archeologické terény dosahují mocnosti cca 1m, což objemově představuje 5 000 m³. V průběhu ZAV budou odebírány vzorky k environmentálním analýzám. Vzhledem k blízkosti vodoteče Ponávky (a úrovně spodní vody, podobně jako při výzkumu na Benešově ulici - A099/2007) lze předpokládat, že se mohou dochovat části zahloubených staveb, respektive jejich dřevěné konstrukce nebo konstrukční prvky. Dozkoumaná plocha bude dokumentována 3D laserscanningem.

Ad 4.: Na úrovni archeologických terénů dochovaných pod vozovkou Koliště je potřeba provést plošný archeologický výzkum. Tyto práce je nutné provádět ručně, dle standardů ZAV. Časově i finančně se jedná o nejnáročnější etapu ZAV. Objem terénů nelze v současnosti vyčíslit. Mocnost archeologických situací v tomto prostoru dosahuje 1 až 2 m.

Ad 5.: V průběhu všech prací spojených s budováním inženýrských sítí je potřeba provádět archeologický dohled a v opodstatněných případech místně provádět plošný výzkum.

Ad 6.: Zpracování archeologického výzkumu proběhne po ukončení terénní části. Zpracování začne již v průběhu terénní části ZAV, zakončeno bude nálezovou zprávou do jednoho roku po ukončení terénní části ZAV (nebo do kolaudace stavby – dle potřeby stavebníka).

tel./fax.: +420 545 214 069, e-mail: brno@archaiabrn.cz; www.archaiabrn.org

Finanční náklady se v Brně pohybují 3500 Kč.- m³ archeologicky zpracovaného terénu, což by v daném případě odpovídalo 17.500.000,- (bez DPH). Nejsou zde započítány náklady na výzkum vjezdů do podzemních garáží na ulici Koliště.

ZAV bude realizován na přímé náklady, kdy terénní část výzkumu bude fakturována na základě skutečně odvedené práce zaznamenané denně ve stavebním deníku uloženém na místě stavby a stvrzované pověřenou osobou investora (TDI a pod). Fakturované částky za hodinu odvedené práce jsou stanoveny takto: archeolog/stavební historik/antropolog/geolog 420,- Kč, asistent archeologického výzkumu/vedoucí laboratoře 320,- Kč, specialista archeologického výzkumu 220,- Kč, pracovník archeologického výzkumu/laboratorní pracovník 130,- Kč.

v Brně 3.6.2010

Petr Holub a David Merta
Archaia Brno o.p.s.

tel./fax.: +420 545 214 069, e-mail: brno@archaiabno.cz; www.archaiabno.org

15. Objednávka znaleckého posudku č. 9631600050

Statutární město Brno



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Majetkový odbor

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE :

NAŠE ČJ : 770-08/2016

SPIS ZN :

Ing. Tomáš Janas
Výzkumní 733/18
644 00 Brno 44

VYŘIŽUJE: Dočkal Pavel Ing. CSc.

TELEFON : 542173559

E-MAIL : dockal.pavel@brno.cz

FAX : 542173099

Fakturujte na adresu:
Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 1
601 67 Brno

OBJEDNÁVKA: 9631600050

ZE DNE: 29.02.2016

Dodací adresa:
Majetkový odbor MMB
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

Termín dodání : 25.03.2016

Měna objednávky: CZK

Objednáváme u Vás:

Položka	Předmět	Obj.množ.	MJ	Cena celkem
---------	---------	-----------	----	-------------

Žádáme Vás o vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé pro pozemky p.č. 272/51 a p.č. 272/56 v k.ú. Město Brno.

Účel posudku: podklad pro jednání o majetkové dispozici
Cenový předpis: zákon č. 151/1997 Sb. vyhl. č. 345/2015 Sb.
Ocenění k datu: místního šetření
Zvláštní požadavek: nejsou
Dodací podmínky: 2 vyhotovení + elektronicky
Znalečné: dle vyhl. 432/2002 Sb.
Předání: MMB MO - Ing. Dočkal
Podklady ocenění: LV, kopie kat. mapy

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNO
DOMINIKÁNSKÉ NÁMĚSTÍ 1
601 67 BRNO

Ing. Pavel Sršeň Ph.D.
vedoucí odboru, Majetkový odbor

Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.

Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.
pobočka Brno, č.ú. 111211222/0800

IČO: 45244782
DIČ: CZ699001261



CD CENTRUM, a.s.
CD CENTRUM GOMS, a.s.

Zpráva z finanční a
daňové prověrky

24. srpna 2018

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika

Tel: +420 222 123 101
Fax: +420 222 123 100

Důvěrné

24. srpna 2018

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Odbor rozpočtu a financování, Ing. Jana Červencová
Malinovského 3
601 67 Brno

Vážení,

Návrh zprávy finanční a daňové prověrky CD CENTRUM COMS, a.s. a CD CENTRUM, a.s.

tato zpráva shrnuje zjištění a závěry finanční prověrky v souvislosti s uvažovanou akvizicí společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (dále také „CD Centrum COMS“ nebo „Nástupnická společnost“), která vznikne odstěpením z rozdělované společnosti CD CENTRUM, a.s. (dále také „CD Centrum“ nebo „Rozdělovaná společnost“, dohromady obě společnosti označované v této zprávě jako „Společnosti“) k rozhodnému dni 1.1.2018.

Dohodnutý rozsah služeb byl zaměřen na ty obchodní aktivity a související informace, které jste identifikovali jakožto relevantní pro Vaše investiční rozhodnutí. Předmětem naší práce nebylo zkoumání, zda je takto stanovený rozsah prací pro toto investiční rozhodnutí dostatečný. Naše procedury proto nemusely nutně pokrýt veškerou problematiku, která je pro Vaše rozhodování relevantní. Rozhodnutí, zda a za jakých podmínek uskutečnit uvažovanou transakci, je tak plně ve Vaší kompetenci.

Nezkoumali jsme technicko-stavební otázky ani otázky týkající se životního prostředí. Nemuseli jsme tedy nutně odhalit rizika, která bychom zjistili, kdybychom prováděli výše uvedená zkoumání.

Námi provedené postupy nepředstavují audit ani s auditem související služby v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy nebo jinými auditorskými standardy. Nevylučujeme tedy žádnou formu ujistění či záruky.

Naše práce vycházela zejména z neauditovaných podpůrných informací poskytnutých externími účetními Společností.


Vedení Společnosti nečetlo tuto zprávu, nepotvrdovalo přesnost údajů v ní uvedených ani nám v této souvislosti neposkytlo jakákoli prohlášení.

Neověřovali jsme správnost informací poskytnutých externími účetními Společností.

Naši práci jsme ukončili k 23. srpnu 2018. Není naší povinností aktualizovat naši zprávu o skutečnosti a informace, které nastanou či budou získány po tomto datu.

Naše zpráva byla připravena výlučně v souvislosti s uvažovanou akvizicí Nástupnické společnosti a nemusí být tedy vhodná pro jakýkoli jiný účel. V souladu s naším Zakázkovým dopisem je naše zpráva určena výlučně pro Vás. Jakékoli poskytnutí této zprávy nebo jejích částí třetím stranám podléhá našemu písemnému souhlasu a uzavření dohody týkající se podmínek poskytnutí zprávy mezi námi a takovou třetí stranou.

S přátelským pozdravem


Pavel Falout, Partner

KPMG Česká republika, s.r.o.



Obsah

Kontakty v KPMG v souvislosti s
touto zprávou:

Pavel Falout
Deal Advisory

Partner
KPMG Česká republika, s.r.o.

Tel: +420 222 123 402
pfalout@kpmg.cz

	Strana
Předpoklady přípravy finančních informací	5
Přehled Společnosti	6
Manažerské shrnutí	8
Podpůrná analýza	
- Finanční due diligence	11
- Daňová due diligence	18
Přílohy	25

Seznam zkratek

Společnosti	ČNB	Česká národní banka
CD Centrum, Rozdělovaná společnost	ČSSZ	Česká správa sociálního zabezpečení
CD Centrum COMS, Nástupnická společnost	DPH	Daň z přidané hodnoty
	DPPD	Daň z příjmů právnických osob
	FÚ	Finanční úřad
Období		
2015		Účetní období začínající 1. ledna 2015 a končící 31. prosince 2015
2016		Účetní období začínající 1. ledna 2016 a končící 31. prosince 2016
2017		Účetní období začínající 1. ledna 2017 a končící 31. prosince 2017
1-6/2018		Účetní období začínající 1. ledna 2018 a končící 30. června 2018
Rozhodný den		1. 1. 2018
Sledované období		Období od 1. ledna 2015 do 30. června 2018
Ostatní pojmy		
Zpráva o rozdělení		Projekt rozdělení akciové společnosti formou odštěpení se vznikem nové společnosti ze dne 11. 7. 2018
Znalecký posudek		Znalecký posudek 87-6/18 vypracovaný Ing. Františkem Prodělal, Ph.D. Dne 24. dubna 2018.
EBIT		Zisk před odpisy a zdaněním
EBITDA		Zisk před odečtením úroků, daní, odpisů a amortizace
VH		Výsledek hospodaření
DHM		Dlouhodobý hmotný majetek



Předpoklady přípravy a kvalita finančních informací

Důležité sdělení

Naši práci jsme provedli od 19. července do 23. srpna 2018

Hlavní zdroje informací použité pro účely této zprávy jsou vyjmenované dále v sekci Předpoklady přípravy. Nepřebíráme žádnou odpovědnost za tyto informace, které jsou plně v kompetenci vedení Společnosti.

Provedli jsme odpovídající procedury, abychom se ujistili, že informace uvedené v této zprávě jsou konzistentní s ostatními informacemi, které nám byly poskytnuty v průběhu naší práce v souladu s podmínkami stanovenými v zakázkovém dopise. Naším úkolem nebylo vyhodnocení spolehlivosti zdrojů těchto informací vzhledem k další podpůrné dokumentaci.

V místech, kde naše zpráva odkazuje na „KPMG analýzu“ se jedná pouze o indikaci, že jsme (v místech takto označených) provedli specifické analytické postupy na podpůrných datech tak, abychom určili informace k prezentaci. To neznamená, že přebíráme odpovědnost za tato podpůrná data.

Ve zprávě jsou jasně identifikovány zdroje prezentovaných informací. V průběhu naší práce jsme se přiměřeně ujistili, že tyto informace jsou v souladu s dalšími informacemi, které jsme obdrželi v průběhu naší práce. Naším úkolem nebylo stanovit spolehlivost jiných zdrojů ve vztahu k další podpůrné dokumentaci.

Všechny částky v této zprávě jsou uvedeny v českých korunách (Kč), tisících českých korun (tis. Kč) nebo v milionech českých korun (mil. Kč).

Ve zprávě se mohou objevit zaokrouhlovací rozdíly.

Primární zdroje informací

Primární zdroje informací použité při sestavení této zprávy byly:

- Roční obrátové předvahy CD Centrum za roky 2015, 2016, 2017 a 1-6/2018.
- Účetní závěrka CD Centrum za roky 2015, 2016, 2017 a 1-6/2018.
- Inventury jednotlivých analytických účtů CD Centrum za roky 2015, 2016, 2017 a 1-6/2018.
- Znalecký posudek 87-6/18 vypracovaný Ing. Františkem Prodělalem, Ph.D., 24. dubna 2018.
- Projekt rozdělení akciové společnosti formou odštěpení se vznikem nové společnosti
- Další podpůrné informace poskytnuté e-mailem především externími účetními ze společnosti Morávka – Centrum, a.s.
- Hlavními kontaktními osobami, které poskytly komentáře k podkladům a odpovědi na naše dotazy, byly:
 - Sylvie Pyszková, Morávka – Centrum, a.s.



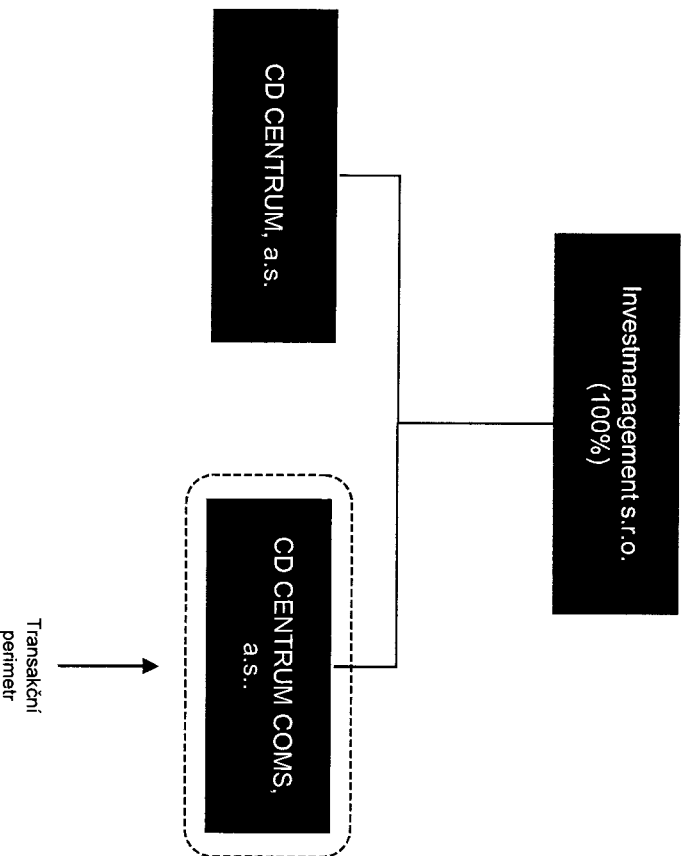


Přehled Společnosti

Přehled Společnosti

Transakční perimetr

Schéma vlastnictví pro rozdělení



Zdroj: Zpráva o rozdělení

Rozdělení CD Centrum a transakční perimetr

Odstěpením ze společnosti CD Centrum vznikne nástupnická společnost CD Centrum COMS, která představuje transakční perimetr.

- K odstěpení dojde k rozhodnému dni 1. 1. 2018.
- Rozdělovaná společnost CD Centrum nezanikne, bude dále vykonávat svou činnost zaměřenou na nemovitosti.
- Na společnost CD Centrum COMS přejde část jmění CD Centrum, které je tvořeno projektem multifunkčního objektu PALACE CD se všemi souvisejícími věcmi, částmi, příslušenstvím a veškerými právy a povinnostmi, které se k těmto věcem váží.
- 100% vlastníkem odstěpené společnosti CD Centrum COMS se stane Investmanagement s.r.o. Výměnný poměr bude stanoven rovnoměrně na základě podílu akcionáře v Rozdělované společnosti.
- Podle sdělení Ing. Pyszkové na Rozdělované společnosti zůstanou pouze aktiva nepotřebná pro projekt PALACE CD. Jedná se zejména o položky nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku, které souvisely s původní koncepcí projektu, zaměřeného na obchodní, administrativní a bytové prostory. Podle nové koncepce bude projekt využit pouze pro administrativu.



Manažerské shrnutí

Oblast	Shrnutí zjištění	Doporučení
<p>Ručení za závazky Rozdělované společnosti</p>	<p>V důsledku rozdělení dojde ke vzniku zákonného ručení Nástupnické společnosti za závazky Rozdělované společnosti, až do částky ocenění jmění Nástupnické společnosti, uvedené v posudku znalce pro ocenění jmění (§257 zákona o přeměnách, viz též zpráva o právní due diligence).</p> <p>Vzhledem k vyšší ocenění jmění v částce 170 mil. Kč se v dané situaci jedná o významný potenciaální závazek.</p> <p>Celková pasiva Rozdělované společnosti k 1. 1. 2018 činí 1,3 mil. Kč. V průběhu naší práce jsme nezjistili skutečnosti, které by svědčily o tom, že existují nějaké nezaúčtované závazky Rozdělované společnosti. Vzhledem k charakteru a omezením naší práce však tuto skutečnost nemůžeme bezvýhradně vyloučit.</p>	<p>Doporučujeme vhodné ošetřit ve smluvní dokumentaci riziko, že Rozdělovaná společnost nebude schopná dostát svým závazkům, ať už zaúčtovaným, nebo potenciaálně nezaúčtovaným, například formou zadržení adekvátní části kupní ceny po adekvátní dobu.</p>
<p>Pozemky – ručení ve prospěch třetích stran</p>	<p>Na Pozemcích vlastněných Nástupnickou společností jsou zapsány zástavy ve prospěch třetích stran (viz rovněž zpráva o právní due diligence).</p> <p>Z tohoto titulu byla znalcem vyčíslena a v zahajovací rozvaze bude zaúčtována rezerva na tzv. Ručitelský závazek ve výši 12,7 mil. Kč. Rozpuštění této rezervy by podle zástupců Společnosti mělo být daňově neutrální.</p>	<p>Doporučujeme ošetřit ve smluvní dokumentaci zánik předmětných ručení před dokončením transakce například formou Odkládací podmínky.</p>
<p>Přijímy příští období</p>	<p>V souvislosti s ručením Pozemky ve prospěch třetích stran fakturuje Nástupnická společnost těmto třetím stranám odměnu. Dle informací od vedení Společnosti je odměna je fakturována jednou ročně, a to do 15 dnů po uplynutí kalendářního roku nebo do 30 dnů po ukončení zástavní smlouvy. Odměna je splatná do 30 dnů.</p>	<p>Doporučujeme ošetřit ve smluvní dokumentaci riziko případného nesplacení této odměny, která bude fakturována v souvislosti s ukončením zástavní smlouvy.</p>

Oblast	Shrnutí zjištění	Doporučení
Ručení z titulu odštěpení	<p>Jak je již uvedeno v předchozí části finanční prověrky, CD Centrum COMS ručí za závazky (tedy i daňové) Rozdělované společnosti do výše ocenění jmění. Vzhledem k tomu že hodnota vlastního kapitálu je podle ocenění 170 mil. Kč, představuje toto ručení poměrně významný potenciální závazek.</p> <p>Přestože jsme v průběhu daňové prověrky nezjistili skutečnosti, které by svědčily o tom, že existují nějaké nezaúčtované daňové závazky Rozdělované společnosti, nelze vzhledem k charakteru a určitým omezením naší práce tuto skutečnost vyloučit.</p>	<p>Doporučujeme sjednání případného odškodnění poskytnuté Prodávajícím pro případ vzniku možných ztrát z titulu ručení za daňové závazky Rozdělované společnosti.</p>
Historické reorganizace	<p>V rámci fúze sloučením, která proběhla v roce 2015, přešly na CD Centrum daňové povinnosti a závazky (i skryté) zanikajících společnosti.</p> <p>Společnosti CD Centrum proto může být v obecné rovině správcem daně doměřena také daň a příslušné penále vztahující se k zanikajícím společnostem. Daňová prověrka zanikajících společností v rámci fúze sloučením konané ve 2015 nebyla předmětem naší práce.</p>	
Vstupní cena nedokončené investice	<p>CD Centrum a následně také CD Centrum COMS by měly být schopny prokázat, že náklady kapitalizované do vstupní ceny nedokončené investice byly vykázány v souladu s českou účetní a daňovou legislativou a že přímo souvisí s daným projektem a oprávněně zvyšují daňovou vstupní hodnotu příslušného aktiva.</p> <p>Pokud by dané společnosti nebyly schopny prokázat výše uvedené příslušnou dokumentací, mohlo by dojít k situaci, kdy správce daně zpochybní příslušnou výši daňové vstupní ceny v době, kdy bude investice aktivována jako majetek a odepisována pro daňové účely. V takovém případě by pak mohl společnostem doměřit dodatečnou daň včetně příslušného penále.</p>	<p>Doporučujeme ošetřit smluvní dokumentací garanci vstupní ceny nedokončené investice.</p>
Lhůta pro stanovení daně	<p>Vzhledem ke skutečnosti že CD Centrum za zkoumaná období vykázalo daňové ztráty, je lhůta pro stanovení daně, tedy i pro daňovou kontrolu, značně rozšířena. Toto se navíc týká také společností, které zanikly v rámci fúze v roce 2015, jelikož i tyto společnosti vykazovaly v příslušných zdaňovacích obdobích daňové ztráty.</p> <p>Z výše uvedeného důvodu jsou veškeré roky od roku 2010 stále otevřené pro případnou daňovou kontrolu a možný daňový doměrek.</p>	
Úprava odpočtu DPH	<p>V současné době má CD Centrum plný nárok na odpočet DPH. Nicméně jakmile dojde k dokončení investice a zařazení příslušného majetku do užívání, budou CD Centrum a CD Centrum COMS podléhat každoročnímu testu svých činností a s tím související úpravě uplatněného odpočtu DPH, a to po dobu deseti let.</p> <p>Pokud by tyto společnosti poskytovaly osvobozená plnění (např. nájem), budou povinny vrátit případně postupně vracet související nárok na odpočet.</p>	<p>Případná úprava odpočtu DPH by měla být zvažena při plánování budoucích finančních toků.</p>



Podpůrná analýza - finanční due diligence

Podpůrná analýza

CD Centrum: rozvaha - aktiva

Rozvaha - aktiva	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
tis. Kč			
Dlouhodobý majetek			
Pozemky	30 974	30 974	30 974
Nedokončený DHM	62 733	63 089	64 423
Dlouhodobý majetek celkem	93 707	94 063	95 397
Oběžná aktiva			
Odloužená daňová pohledávka	13 841	11 147	10 776
Pohledávky z obchodních vztahů	-	528	313
Pohledávky za ovládanými a řízenými osobami	500	-	-
Stát - daňové pohledávky	15	-	-
Krátkodobé poskytnuté zálohy	1	-	30
Peníze	6	3	5
Účty v bankách	2	221	16
Oběžná aktiva celkem	14 365	11 899	11 140
Náklady příštích období	5	5	4
Příjmy příštích období	-	-	-
Aktiva celkem	108 077	105 967	106 541

Zdroj: Finanční výkazy Rozdělované společnosti k 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017 a k 30.6.2018

Pozemky

V roce 2005 pořídila CD Centrum pozemek č. 272/51 o výměře 6 357 m² a pozemek č. 272/56 o výměře 2 917 m² v k.ú. Město Brno (dále taky „Pozemky“). Tyto Pozemky se nachází v lukrativní lokalitě v centru Brna v městské části Brno-střed mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB. Pozemek č. 272/51 byl pořízen za 21 232 tis. Kč, pozemek č. 272/56 byl pořízen tis. 9 742 tis Kč. Celková účetní hodnota tedy dosahuje k 31.12.2017 částky 30 974 tis. Kč, tržní hodnota dosahuje k 31.12.2017 dle Znaleckého posudku 160 440 tis. Kč.

K Pozemkům se váže zástavní právo, které vzniklo z titulu ručení za úvěrové financování třetích stran viz právní due diligence.



© 2016 KPMG Česká republika, s.r.o., která je společností s ručením omezeným podle českého obchodního zákoníku („KPMG International“), s výjimkou organizací jednotek. Veškerá práva vyhrazena.

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

CD Centrum připravuje projekt výstavby multifunkčního centra PALACE CD. Součástí multifunkčního centra měly původně být obchodní a komerční plochy, prostory k bydlení, kanceláře parkovací plochy apod. V roce 2017 ale bylo rozhodnuto o změně účelu a projekt bude využit pouze pro administrativu.

V souvislosti s projektem PALACE CD eviduje CD Centrum položku Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek, který dosáhl k 31.12.2017 64 423 tis. Kč. Detailní analýzu uvádíme dále v této zprávě.

V rámci odstěpení dojde k převodu na Nástupnickou společnost CD Centrum COMS pouze položek použitelných pro pokračování stavby PALACE CD, viz str. 17.

Oběžná aktiva

Oběžná aktiva k 31. prosinci 2017 byla tvořena primárně odloženou daňovou pohledávkou, která vznikla na základě korekci nedokončeného dlouhodobého majetku, které vstoupily do nákladů jako nedaňová položka. Dle Znaleckého posudku dojde k přecenění a vznikne tak odložený daňový závazek, který přesáhne výši odložené daňové pohledávky.

Obchodní pohledávky představují odměnu za ručení Pozemky třetím stranám. Dle informací od vedení Společnosti je odměna je fakturována jednou ročně, a to do 15 dnů po uplynutí kalendářního roku nebo do 30 dnů po ukončení zástavní smlouvy. Odměna je splatná do 30 dnů.

CD Centrum evidovala k 31.12.2017 peněžní prostředky ve výši 21 tis. Kč. V rámci odstěpení dojde k převodu 2 tis. Kč na Nástupnickou společnost.

Podpurná analýza

CD Centrum: rozvaha - pasiva

Rozvaha - pasiva		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
tis. Kč				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál		20 000	20 000	20 000
Emisní ážio		13 533	13 533	13 533
Ostatní kapitálové fondy		13 672	13 672	25 911
Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond		2 000	2 000	2 000
Nerozdělený zisk minulých let		47 161	46 622	43 818
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)		(539)	(2 804)	25
Vlastní kapitál celkem		95 827	93 023	105 287
Cizí zdroje				
Závazky z obchodních vztahů		10	1	1 041
Závazky k ovládaným a řízeným osobám		-	605	-
Závazky k zaměstnancům		-	21	41
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		-	13	27
Stát - daňové závazky a dotace		-	63	41
Dohadné účty pasivní		-	-	-
Jiné závazky		12 240	12 241	104
Závazky celkem		12 250	12 944	1 254
Výdaje příštích období		-	-	-
Pasiva celkem		108 077	105 967	106 541

Zdroj: Finanční výkazy Rozdělované společnosti k 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017 a k 30.6.2018

Vlastní kapitál

Společnost CD Centrum byla v průběhu Sledovaného období financována primárně z vlastního kapitálu. Využití dluhu a s ním souvisejícím úrokovým daňovým štítem bylo minimální.

Vlastní kapitál byl ve Sledovaném období tvořen základním kapitálem a emisním ážiem v nemenné výši. V roce 2017 došlo k meziročnímu nárůstu ostatních kapitálových fondů, který byl způsoben kapitalizací závazku vůči společnosti PROXY FINANCE, jenž spadl do jiných závazků. Zákonný rezervní fond zůstal v průběhu Sledovaného období v nemenné výši.

Dlouhodobé závazky

CD Centrum nemá dlouhodobé závazky ani nevyužívá bankovní úvěry.

Krátkodobé závazky

Závazky z obchodních vztahů dle Zprávy o rozdělení zaměstnanci nebudou součástí odštěpení a zůstanou v Rozdělované společnosti.

CD Centrum ve Sledovaném období evidovalo závazky za zaměstnanci a s nimi spojené závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění. Dle Zprávy o rozdělení zaměstnanci nebudou součástí odštěpení a zůstanou v Rozdělované společnosti.

Jiné závazky dle Zprávy o rozdělení zaměstnanci nebudou součástí odštěpení a zůstanou v Rozdělované společnosti.

Dle vyjádření paní Pyszkové uhradila Rozdělovaná společnost v průběhu 1. pololetí 2018 veškeré závazky, které byly vykázány k 31. 12. 2017.

Podpůrná analýza

CD Centrum, CD Centrum COMS - rozvaha (aktiva) po rozdělení

CD Centrum: rozvaha - aktiva	
tis. Kč	1.1.2018
Dlouhodobý majetek	
Pozemky	-
Nedokončený DHM	16 278
Dlouhodobý majetek celkem	16 278
Oběžná aktiva	
Odloužená daňová pohledávka	8 460
Pohledávky z obchodních vztahů	313
Krátkodobé poskytnuté zálohy	30
Peníze	3
Účty v bankách	16
Oběžná aktiva celkem	8 822
Náklady příštích období	4
Aktiva celkem	25 104

Zdroj: Zpráva o rozdělení, Znalecký posudek

CD Centrum COMS: rozvaha - aktiva		
tis. Kč	1.1.2018	Přecenění
Dlouhodobý majetek		
Pozemky	30 974	160 440
Nedokončený DHM	48 145	40 847
Dlouhodobý majetek celkem	79 119	201 287
Oběžná aktiva		
Odloužená daňová pohledávka	2 316	-
Pohledávky z obchodních vztahů	-	-
Krátkodobé poskytnuté zálohy	-	-
Peníze	2	2
Účty v bankách	-	-
Oběžná aktiva celkem	2 318	2
Náklady příštích období	-	-
Aktiva celkem	81 437	201 289

Zdroj: Zpráva o rozdělení, Znalecký posudek

Pozemky

Podle zprávy o rozdělení přechází veškeré pozemky na Nástupnickou společnost. Pozemky budou v zahajovací rozvaze oceněny dle Znaleckého posudku 87-6/18 vypracovaného Ing. Františkem Prodělalem, Ph.D., 24. dubna 2018.

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Podle sdělení Ing. Pyszkové na Rozdělované společnosti zůstanou pouze aktiva nepotřebná pro projekt PALACE CD. Jedná se zejména o položky nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku, které souvisely s původní koncepcí projektu, zaměřeného na obchodní, administrativní a bytové prostory. Podle nové koncepce bude projekt využit pouze pro administrativu.

Podpůrná analýza

Rozvaha (pasiva) - rozdělovaná a nástupnická společnost

CD Centrum: rozvaha - pasiva	
tis. Kč	1.1.2018
Vlastní kapitál	
Základní kapitál	20 000
Emisní ážio	-
Ostatní kapitálové fondy	3 850
Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	-
Nerozdělený zisk minulých let	-
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	-
Vlastní kapitál celkem	23 850
Cizí zdroje	
Závazky z obchodních vztahů	1 041
Závazky k zaměstnancům	41
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	27
Stát - daňové závazky a dotace	41
Odložená daň	-
Ručitelský závazek	-
Jiné závazky	104
Závazky celkem	1 254
Výdaje příštích období	-
Pasiva celkem	25 104

Zdroj: Zpráva o rozdělení, Znalecký posudek

CD Centrum COMS: rozvaha - pasiva		
tis. Kč	1.1.2018	Přecenění
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	-	165 000
Emisní ážio	13 533	-
Ostatní kapitálové fondy	22 062	5 086
Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	2 000	-
Nerozdělený zisk minulých let	43 818	-
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	25	-
Vlastní kapitál celkem	81 437	170 086
Cizí zdroje		
Závazky z obchodních vztahů	-	-
Závazky k zaměstnancům	-	-
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	-	-
Stát - daňové závazky a dotace	-	-
Odložená daň	-	18 478
Ručitelský závazek	-	12 725
Jiné závazky	-	-
Závazky celkem	-	31 203
Výdaje příštích období	-	-
Pasiva celkem	81 437	201 289

Zdroj: Zpráva o rozdělení, Znalecký posudek

Vlastní kapitál

V důsledku přecenění bude vlastní kapitál v zahajovací rozvaze Nástupnické společnosti ve výši 170 mil. Kč. To ovlivňuje výši tzv. křížového ručení (viz zpráva o právní due diligence).

Odložená daň

Odložený daňový závazek ve výši 18,5 mil. Kč vznikl z titulu přecenění pozemků.

Ručitelský závazek

Ručitelský závazek vychází ze Znaleckého posudku 87-6/18 vypracovaného Ing. Františkem Prodálalem, Ph.D., 24. dubna 2018.

Podpůrná analýza

Rozdělení nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku

Rozdělení nedokončeného hmotného majetku k 30.6.2018									
tis. Kč	Položky	Brutto		Korekce		Netto		Nástupnická	Rozdělovaná
		Nástupnická	Rozdělovaná	Nástupnická	Rozdělovaná	Nástupnická	Rozdělovaná		
	Náklady dále nevyužitelné	4 955 952	20 950 503	4 955 952	20 950 503	-	-		
	Náklady spojené s průzkumnými pracemi	3 396 753	-	878 904	-	-	-	2 517 849	-
	Náklady na architektonickou soutěž	-	2 374 749	-	620 164	-	-	-	1 754 585
	Náklady na projektové dokumentace	22 955 449	1 846 123	6 024 684	482 114	-	-	16 930 765	1 364 010
	Inženýrská činnost	1 968 278	250 605	589 289	65 445	-	-	1 378 989	185 160
	Právní služby	-	-	-	-	-	-	-	-
	Stavební náklady	21 250 379	33 482 637	5 498 500	24 446 177	-	-	15 751 879	9 036 460
	Mandátní smlouva - MORÁVKA CENTRUM, a.s.	5 839 363	742 774	1 541 890	264 563	-	-	4 297 473	478 210
	Aplikace obnovitelných zdrojů ve výstavbě	-	921 600	-	-	-	-	-	921 600
	Úroky z financování	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ostatní náklady	-	719 440	-	187 881	-	-	-	531 559
	Celkem dle rozdělení	60 366 174	61 288 431	19 489 219	47 016 847			40 876 955	14 271 584
	Celkem		121 654 604		66 506 065				55 148 539

Zdroj: Zpráva o rozdělení, Znalecký posudek

Rozdělení nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku

Podle sdělení Ing. Pyszkové na Rozdělované společnosti zůstanou pouze aktiva nepotřebná pro projekt PALACE CD. Jedná se zejména o položky nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku, které souvisely s původní koncepcí projektu, zaměřeného na obchodní, administrativní a bytové prostory. Podle nové koncepce bude projekt využit pouze pro administrativu. Položky, které přechází na Nástupnickou společnost, ale jsou dále nevyužitelné, byly korigovány opravnou položkou ve výši stanovené znalcem.

Výše uvedený přehled vychází ze Znaleckého posudku 87-6/18 vypracovaného Ing. Františkem Prodělalem, Ph.D., 24. dubna 2018.

Podpůrná analýza

Výkaz zisku a ztráty

Výkaz zisku a ztrát			
tis. Kč	2015	2016	2017
Aktivace	-	191	48
Služby	(263)	(169)	(120)
Přidaná hodnota	(263)	22	(72)
Mzdové náklady	-	(360)	(360)
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	-	(122)	(122)
Daně a poplatky	(87)	(65)	(65)
Úprava hodnot pohledávek	-	-	2 412
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-	-	(2 412)
Ostatní provozní výnosy	53	436	1 038
Ostatní provozní náklady	(22)	(14)	(13)
Provozní výsledek hospodaření	(319)	(103)	406
Nákladové úroky	(8)	(4)	(8)
Ostatní finanční náklady	(10)	(2)	(2)
Daň z příjmů za běžnou činnost - odložená	(202)	(2 695)	(371)
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(539)	(2 804)	25
Výsledek hospodaření před zdaněním	(337)	(109)	396

Zdroj: Finanční výkazy Rozdělované společnosti k 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017 a k 30.6.2018

Výkaz zisku a ztráty

Společnost CD Centrum dle sdělení vedení nevyvíjely v průběhu Sledovaného období kromě přípravy projektu PALACE CD žádnou další významnou činnost.

Společnost evidovala mzdové náklady. Zaměstnanci však podle vedení Společnosti nebudou součástí odštěpení a zůstanou v Rozdělované společnosti.

Úpravy hodnot pohledávek a komplexní náklady příštích období

V roce 2017 byly zrušeny komplexní náklady příštích období ve výši 2 412 tis. Kč, jako například nevyužitelné reklamní kampaně, z důvodu změny účelu projektu PALACE CD.

Na tyto komplexní náklady příštích období byla v minulosti tvořena opravná položka, která byla také k 31. 12. 2017 zrušena ve stejné výši 2 412 tis. Kč.



Podpůrná analýza - daňové due diligence

Daňové due diligence

Daňový status

Daňový status

CD Centrum (dále i jako „Společnost“) je českým daňovým rezidentem a je registrovaná k dani z příjmu právnických osob, dani z přidané hodnoty a k dani z příjmu vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně z příjmů fyzických osob v České republice. CD Centrum je dále registrovaná k dani z nemovitých věcí. V rámci daňové prověrky jsme byli informováni, že Společnost není zaregistrovaná k žádné dani v zahraničí.

Společnost má právní formu akciové společnosti a její hlavní činností je výstavba bytových a nebytových prostor. V letech 2015 a 2016 byly účetní výkazy Společnosti auditovány společností EKAUD, s.r.o.

Daňová podání a úhrady daně

V rámci naší prověrky jsme nebyli schopni nezávisle ověřit včasnost a řádnost podání příslušných přiznání k DPPO, jelikož ani jeden z poskytnutých dokumentů nebyl opatřen podacím razítkem nebo nám nebyla předložena související elektronická potvrzení o podání (pokud podání proběhlo elektronickou formou).

Z poskytnutých dokumentů jsme však zjistili, že Společnosti vznikla ve zkoumaných obdobích povinnost uhradit pokuty za opožděné podání tvrzení daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2013, 2014 a 2016. Tyto pokuty byly dohromady ve výši 7 646 Kč.

Společnost vykazovala ve zkoumaných obdobích daňové ztráty. Přehled významných položek vykázaných v daňových přiznáních Společnosti je uveden v příloze č. 2.

V rámci naší prověrky jsme nebyli schopni nezávisle ověřit, zda Společnost nemá nějaké nedoplatky z titulu daní, sociálního či zdravotního pojištění, jelikož potvrzení o neexistenci či stavu těchto nedoplatků nám nebyla předložena. V této souvislosti Společnost požádala dne 24. července 2018 o vystavení potvrzení, ale pouze pro účely daní. V této souvislosti je však nutné dodat, že tato potvrzení deklarují pouze stav úhrad nedoplatků k danému datu, avšak nebrání dodatečnému vyměření daní, sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění při následných kontrolách.

V roce 2017 bylo přiznání k DPPO připraveno a podáno daňovým poradcem. V letech 2015 a 2016 si Společnost připravovala daňová přiznání interně.

Daňové kontroly a soudní spory

Na základě informací poskytnutých Společností rozumíme, že od roku 2013 nebylo plnění daňových ani jiných obdobných povinností CD Centrum předmětem kontroly ze strany FÚ, ČSSZ a zdravotních pojišťoven, přičemž žádné kontroly nejsou oznámeny ani do budoucna.

Nicméně na základě poskytnuté dokumentace byl Společnosti vyměřen 8. března 2018 nedoplatek včetně penále ve výši 9 682 Kč na neodvedeném pojistném na sociální pojištění. Zda byl tento doměrek včetně penále uhrazen jsme nebyli z poskytnuté dokumentace schopni ověřit.

Taktéž jsme byli informováni, že se Společnost ve zkoumaných obdobích neúčastnila žádných daňových soudních sporů.

Ve sledovaných letech nebyla Společnosti vydána ani žádná závazná posouzení pro daňové účely.

Otevřená období

Správce daně může zahájit daňovou kontrolu obecně ve lhůtě tří let od zákonného termínu pro podání řádného daňového přiznání, nicméně tato lhůta může být ve specifických případech prodloužena (viz příloha č. 1).

Zdaňovací období vztahující se k DPPO jsou u CD Centrum otevřená pro daňovou kontrolu od roku 2010. Tato lhůta je značně prodloužena vzhledem k vykázaným daňovým ztrátám v letech 2010 až 2017.

Pro DPH jsou otevřená období pro možnou daňovou kontrolu od 3. čtvrtletí 2015.

Daňový status (pokračování)

Daňové dopady rozdělení odštěpením

Společnost provedla rozdělení odštěpením, přičemž vyčleněná část jejího jmění přešla na nově vzniklou společnost CD CENTRUM COMS. Rozhodný den odštěpení byl určen jako 1. leden 2018 a k zápisu rozdělení do obchodního rejstříku došlo dne 20. srpna 2018.

Rozhodný den rozdělení (tj. v tomto případě 1. leden 2018) je dnem, v němž nastávají účelní a daňové dopady rozdělení. Nové zdaňovací a účetní období nástupnické společnosti trvá od 1. ledna 2018 do posledního dne kalendářního roku, v němž je rozdělení zapsáno do obchodního rejstříku (tj. 31. prosince 2018). Den zápisu rozdělení do obchodního rejstříku (tj. den, kdy se rozdělení stane účinným, přičemž tento může být odlišný od rozhodného dne) je stěžejní pro postavení zúčastněných společností v rámci daně z přidané hodnoty a ostatní dani.

Historické daňové závazky rozdělované společnosti (včetně skrytých závazků) nejsou v rámci rozdělení přímo převáděny na nástupnickou společnost. Nicméně po provedení rozdělení je Nástupnická společnost v pozici ručitele za daňové (i nedaňové) závazky Rozdělované společnosti související s obdobím předcházejícím rozdělení do výše čistého převáděného jmění.

Rozdělení v České republice nepodléhá DPH ani jiným daním. Pro účely DPPO je rozdělení odštěpením považováno za daňově neutrální transakci v případě splnění určitých podmínek. Témito podmínkami jsou předem stanovená právní forma zúčastněných společností (nejčastěji akciová společnost nebo společnost s ručením omezeným) a schopnost prokázat ekonomické důvody rozdělení.

Právní nástupce může převzít daňové atributy rozdělované společnosti (např. daňové ztráty a daňové uznatelné rezervy s opravnými položkami), pokud není rozdělení uskutečněno pouze za účelem získání daňové výhody.

Na základě poskytnuté dokumentace rozumíme, že CD Centrum COMS nepřebralo žádné daňové atributy od CD Centrum v rámci odštěpení. Co se týká ručení, tak vlastní kapitál byl vykázaný v zahajovací rozvaze ve výši 170 mil. Kč, což znamená, že CD Centrum COMS bude ručit až do výše této částky.

Daň z příjmů právnických osob

Reorganizace

CD Centrum provedla fúzi sloučením, v rámci které se jako jediná nástupnická společnost sloučila se svými dceřnými společnostmi MCD DEV, a.s. a MCG CENTRUM, a.s. Tato fúze proběhla na přelomu roku 2014 a 2015 s rozhodným dnem stanoveným na 1. září 2014. V důsledku fúze došlo k prodloužení zdaňovacího období za rok 2015 na 16 měsíců, tj. od 1. září 2014 do 31. prosince 2015 (tato skutečnost byla správci daně Společností oznámena dne 30. ledna 2015).

Fúze je obvykle daňově neutrální transakce, pokud není uskutečněna za účelem získání daňové výhody. Obecně lze v rámci fúze převádět daňové atributy, jako jsou daňové ztráty, opravné položky a rezervy. Z poskytnutých dokumentů rozumíme, že hlavním důvodem fúze bylo sloučení aktivit jednotlivých dceřných společností za účelem jejich snadnějšího řízení a financování.

Zástupce Společnosti nás informoval, že v rámci přeměny nebyly od zanikajících společností převzaty žádné daňové opravné položky ani rezervy. Z obou zanikajících společností však byly Nástupnickou společností převzaty daňové ztráty. Tyto ztráty však nebyly do dnešního dne uplatněny a pravděpodobně nebudou moci být uplatněny ani v budoucnu, jelikož v původních společnostech vznikly v souvislosti s odlišnou činností, než jaké se věnuje CD Centrum. Z tohoto důvodu taktéž nejsou vykázány v odložené dani Společnosti.

V rámci fúze přechází daňová povinnost zanikající společnosti na společnost nástupnickou, která získává postavení daňového subjektu namísto zaniklé společnosti. Společnosti proto může být v obecné rovině správcem daně doměřena také daň vztahující se k zanikajícím společnostem za předpokladu, že ještě neuplynula lhůta pro stanovení daně.

Jelikož zanikající společnosti vykazovaly ve zkoumaných obdobích daňové ztráty, došlo ke značnému prodloužení otevřených období, v nichž může správce daně nástupnické společnosti (jakožto společnosti přebírající daňové závazky zanikajících společností) doměřit daň nejen v souvislosti s její činností, ale taktéž i s činnostmi zanikajících entit. Nástupnická společnost tedy přebírá vedle zjevných závazků (uvedených v rozvaze) i rizika skrytá.

Daňová prověrka zanikajících entit však není předmětem této zprávy.

Daňové ztráty

Společnost vykazala ve všech zkoumaných obdobích daňové ztráty. Ztráty lze obecně uplatnit v pěti zdaňovacích obdobích následujících po období, kdy došlo k jejich vytvoření. Výše daňových ztrát přenášených do dalších období činila k 31. prosinci 2017 přibližně 3,6 mil. Kč.

Vyměřenou a neuplatněnou daňovou ztrátou nelze odčítat od základu daně, pokud došlo u dané společnosti k podstatné změně ve složení osob, které se účastní přímo na kapitálu či její kontrole (podstatnou změnou je myšleno nabytí nebo zvýšení podílu, které se týká více než 25 % základního kapitálu nebo změny, kterými získá člen společnosti rozhodující vliv). Toto pravidlo se nepoužije, pokud společnost prokáže, že nejméně 80 % tržeb zaúčtovaných ve výnosech v období, kdy došlo ke změně, a v následujících obdobích, kdy má být daňová ztráta uplatněna, bylo vytvořeno stejnou činností.

Další omezení uplatitelnosti daňových ztrát se týká situace přeměn společností, kdy nástupnická společnost může odečíst daňovou ztrátu vyměřenou zanikající společnosti pouze od takové části základu daně připadající na stejné činnosti, které vykonávala zanikající společnost v období, kdy byla daňová ztráta vyměřena.

Vzhledem k výše uvedenému jsme byli informováni, že Společnost převzala daňové ztráty v rámci fúze ve výši 396 tis. Kč, které však pravděpodobně nebudou nikdy uplatněny z důvodu testu stejné činnosti (viz sekce reorganizace).

V rámci rozdělení odstěpením na Nástupnickou společnost CD Centrum COMS žádné daňové ztráty nepřešly. Veškeré daňové ztráty tedy zůstávají stále ve společnosti CD Centrum.

Daň z příjmů právníckých osob (pokračování)

Pořizovací cena projektu – nedokončená investice

Na základě poskytnutých dokumentů rozumíme, že většina nákladů, které Společnost vykazala ve zkoumaných obdobích, byla kapitalizována do nedokončené investice. Hodnota nedokončené investice byla k 31. prosinci 2017 ve výši 122 mil. Kč.

V této souvislosti Společnost musí být schopná prokázat, že kapitalizované náklady byly vykazány v souladu s českou účetní a daňovou legislativou a že je lze do vstupní ceny nedokončené investice zahrnout a že nesouvisí s jinými aktivitami Společnosti (např. úroky z úvěru vztahujícího se k nákupu pozemků, apod.).

Vzhledem ke skutečnosti, že výsledná hodnota nedokončené investice bude v budoucnu vstupovat jako daňová nabývací hodnota do kalkulace daňových odpisů nemovitosti, Společnost musí být schopná prokázat její výši a původ relevantní dokumentací.

V případě, že Společnost nebude schopna takovouto dokumentaci poskytnout, může správce daně příslušné náklady ze vstupní ceny vyloučit a doměřit odpovídající daň a penále.

V této souvislosti rozumíme, že v rámci ocenění jmění pro účely odštěpení znalec snížil hodnotu nedokončené investice o určitou část nákladů. Podle znalce se jednalo o náklady, které nejsou dále využitelné v rámci dané investice a o náklady, které souvisejí se zhodnocením pozemků. V této souvislosti Společnost vykazala opravnou položku ve výši 66 mil. Kč. Tato část nákladů by následně v případě aktivace příslušného majetku neměla vstupovat do nabývací hodnoty daného majetku pro daňové účely.

Rozpuštění opravné položky v roce 2017

V příznání k DPPO za rok 2017 Společnost vykazala položku snižující základ daně ve výši 2,4 mil. Kč. Dle poskytnutých informací se jednalo o rozpuštění historické opravné položky vytvořené ke komplexním nákladům příštích období, jejíž tvorba nebyla pro daňové účely výdajem (nákladem) na dosažení, zajištění a udržení příjmů.

Rozpuštění opravné položky představovalo v roce 2017 poměrně významný vstup do daňového příznání Společnosti. Tato opravná položka měla souviset s časovým rozlišením komplexních nákladů příštích období, které bylo v daném zdaňovacím období rozpuštěno. V této souvislosti jsme však neobdrželi detailnější informace týkající se důvodu tvorby této opravné položky a období, v kterém byla vytvořena. Nicméně z poskytnuté dokumentace rozumíme, že tato opravná položka byla vytvořena v období předcházejícím zkoumaná období.

Z výše uvedených důvodů jsme nebyli schopni ověřit relevantnost dané opravné položky a ověřit, zda byla v minulosti skutečně vykázána jako položka zvyšující základ daně.

Daňové due dilligence

Transakce se spřízněnými osobami

Na základě poskytnutých dokumentů rozumíme, že většina transakcí uskutečněných Společností ve zkoumaných obdobích byla realizována se spojenými osobami.

Společnost nakupovala od svých spřízněných osob zejména služby vztahující se přímo k výstavbě projektu, dále pak různé právní a manažerské služby.

Společnosti byla také poskytnuta zápůjčka od společnosti RED HOUSE DEVELOPMENT s.r.o., kterou Společnost k 31. prosinci 2017 zcela splatila. Tato zápůjčka byla poskytnuta v celkové výši 600 tis. Kč s úrokovou sazbou 5 % p. a.

Společnost pak poskytovala ručení svými pozemky ve prospěch spřízněných osob, za které inkasovala dohodnutou odměnu. Tato činila 1 mil. Kč v roce 2017.

Obecně dle českých daňových předpisů musí být ceny/úroky v transakcích mezi spojenými osobami sjednány na úrovni cen obvyklých, jako by byly sjednány mezi nezávislými osobami.

Společnost nám v této souvislosti neposkytla žádnou dokumentaci převodních cen podporující výši cen sjednaných mezi spojenými osobami. Dokumentace převodních cen není v České republice povinná, ale je obecně doporučováno dokumentaci mít pro případ daňové kontroly. Pokud by správce daně v případě daňové kontroly usoudil, že se ceny liší od tržně obvyklých, mohl by v této souvislosti doměřit dodatečnou daňovou povinnost.

Předmětem našeho zkoumání nebylo prověření, zda ceny účtované mezi společnostmi ve skupině odpovídají cenám tržním. Nicméně toto riziko se nezdá být v daném případě příliš vysoké, jelikož veškeré transakce byly provedeny mezi českými daňovými rezidenty.

Mimo výše uvedené je nutné dále podotknout, že Společnost musí být schopna prokázat daňovou uznatelnost veškerých nákladů, tj. že byly vynaloženy na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů. A to právě i s ohledem na nákupy služeb od spřízněných osob.

Daň z přidané hodnoty

Společnost je registrovaná jako čtvrtletní plátcce DPH a ve většině zkoumaných zdaňovacích obdobích vykazovala nadměrný odpočet daně.

Tato skutečnost je způsobena zejména tím, že v této chvíli Společnost provádí pouze stavební a přípravné práce a neposkytuje téměř žádná plnění, která by podléhala dani z přidané hodnoty na výstupu. V rámci své současné činnosti však nakupuje služby související s touto činností, u nichž si obecně může nárokovat daň na vstupu, což vede k existenci nadměrného odpočtu.

Společnost v současné době splňuje veškeré registrační povinnosti týkající se správy DPH, tedy je registrovaná jako spolehlivý plátcce DPH a má zveřejněný bankovní účet tak, jak požaduje DPH legislativa.

Jelikož CD Centrum neuskutečňovalo v obdobích, v nichž vykazalo daňovou povinnost, žádná plnění v režimu osvobození bez nároků na odpočet, koeficient pro úpravu nároku na odpočet daně Společnosti je 100 %, což znamená, že Společnost má v současné době plný nárok na odpočet.

Vzhledem k výše uvedenému upozorňujeme, že jakmile dojde k aktivaci nedokončené investice, může být související uplatněný nárok na odpočet DPH předmětem každoroční úpravy odpočtu daně pod dobu deseti let. To zjednodušeně znamená, že se každý rok po dobu deseti let od zařazení majetku do užívání bude testovat činnost Společnosti a v případě, že Společnost bude uskutečňovat i plnění osvobozená od DPH, může být v závislosti na jejich výši povinná původně uplatněné DPH vrátit či postupně vracet. Toto bude platit nejen pro Rozdělovanou, ale také i pro Nástupnickou společnost.

Daň z příjmů fyzických osob

Společnost od roku 2016 zaměstnávala jednoho zaměstnance na dohodu o pracovní činnosti.

Na základě poskytnutých dokumentů se jeví, že související povinnosti Společnosti byly plněny řádně a v souladu s příslušnou legislativou (mimo nedoplatek na sociálním pojištění zmíněný dříve).



Přílohy

Období otevřená pro daňovou kontrolu

Otevřená období - DPPPO

Pro daňové období končící 31. prosince 2010 a později je lhůta pro stanovení daně stanovena na tři roky a počíná běžet dnem, v němž uplynula lhůta pro podání řádného daňového přiznání. Pokud byla před uplynutím této lhůty zahájena daňová kontrola, začíná lhůta pro stanovení daně běžet znovu ode dne, kdy byl tento úkon učiněn.

Pokud během posledních 12 měsíců před uplynutím lhůty pro stanovení daně je podáno dodatečné daňové přiznání, lhůta pro stanovení daně se prodlužuje o 1 rok. Lhůta pro stanovení daně končí nejpozději uplynutím 10 let od prvního dne tříletého období pro stanovení daně. Daň lze také stanovit do konce druhého roku následujícího po roce, v němž nabylo účinnosti rozhodnutí soudu o spáchání daňového trestného činu, i když již uplynula lhůta pro stanovení daně.

Pokud společnost vykáže v roce 2008 nebo později daňovou ztrátu, může být rok, ve kterém došlo k daňové ztrátě, předmětem šetření až do okamžiku uplynutí lhůty pro stanovení daně v posledním roce, ve kterém může být ztráta uplatněná.

Pokud byla poskytnuta investiční pobídka ve formě daňové úlevy, lhůta pro vyměření daně za zdaňovací období, ve kterém vznikl nárok na daňovou úlevu, a pro všechna daňová období, ve kterých lze uplatnit nárok na daňovou úlevu, končí v okamžiku uplynutí lhůty pro poslední daňové období, ve kterém lze daňovou úlevu využít.

Otevřená období – ostatní daně

Obecná pravidla pro DPPPO se vztahují i na ostatní daně s výjimkou sociálního a zdravotního pojištění, pokud nedojde k prodloužení lhůty pro stanovení daně:

- u DPH je otevřené období pro stanovení daně po dobu 3 let ode dne, kdy uplynula lhůta pro podání daňové přiznání za určité období;
- u srážkové daně je otevřené období pro stanovení daně po dobu 3 let ode dne, kdy uplynula lhůta pro nahlášení daňové povinnosti;
- daň ze mzdy nelze vyměřit po 3 letech od přiznání daně; tato doba se však může změnit na základě toho, kdo byl odpovědný za nesprávné daňové prohlášení (zaměstnanec nebo zaměstnavatel);
- při platběch sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění není dodatečně posouzení možné po uplynutí období 10 let od data splatnosti daňové povinnosti (5 let pro zdravotní pojištění splatné před 1. prosincem 2011), pokud před uplynutím této lhůty není proveden právní úkon vedoucí k doměření pojistných plateb. Za těchto okolností začíná období deseti (pěti) let běžet znovu.

Sankce

Pokud daňový poplatník nezaplatí daň ve stanovené lhůtě, je sankciován úrokem z prodlení daně ve výši repo sazby ČNB + 14 %. Současná repo sazba ČNB je 1 %.

Pokud je na základě daňové kontroly doměřena dodatečná daňová povinnost nebo snížena daňová ztráta, je poplatníkovi navíc uložena sankce ve výši 20 % z dodatečně doměřené daně. Pokud je snižován daňový odpočet u DPH, je daňovému subjektu udělena sankce ve výši 20 % z doměřeného rozdílu v odpočtu. Je-li snižována daňová ztráta, daňovému subjektu vzniká povinnost uhradit penále z doměřené částky ve výši 1 %. Když si daňový poplatník opraví základ daně v dodatečném daňovém přiznání, je splatný pouze úrok z prodlení.

Sankce lze také udělit, pokud daňová přiznání, která jsou splatná k nebo po 1. lednu 2011, nejsou podána včas.

Analýza příznání k dani z příjmů právnických osob

Příznání k dani z příjmů právnických osob

Příznání k dani z příjmů právnických osob		2015	2016	2017
K 31. prosinci		2015	2016	2017
Kč				
Výsledek hospodaření		(336 830)	(109 068)	395 004
Daňové neuznatelné náklady		13 937	-	-
Položky snižující základ daně		(10 760)	-	(2 411 871)
Základ daně před uplatněním odčitatelných položek		(333 653)	(109 068)	(2 016 867)
Základ daně		(333 653)	(109 068)	(2 016 867)
Sazba daně		19%	19%	19%
Daňová povinnost před slevou		0	0	0
Daňová povinnost po slevě		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Efektivní sazba daně</i>		-	-	-

Zdroj: Příznání k dani z příjmů právnických osob za roky 2015, 2016 a 2017

Údaje deklarované v příznáních k DPPO – tj. výsledek hospodaření před zdaněním, který se uvádí v příznání k DPPO na řádku 10 – za sledovaná období korespondují s poskytnutými finančními výkazy.

Položky zvyšující základ daně Společnosti představovaly v roce 2015 daňové neuznatelné provozní náklady.

Položky snižující základ daně byly:

- v roce 2017 rozpuštění účetní opravné položky; a
- část daně z nemovitých věcí zaplacená až v roce 2015, která byla neuhrzená v předchozím zdaňovacím období.

Otevřená období

Otevřená období pro kontrolu daně z příjmů právnických osob		Standardní termín pro kontrolu	Nejzazší termín pro kontrolu
Zdaňovací období			
2010 (ztráta)		1. červenec 2019	1. červenec 2026
2011 (ztráta)		1. červenec 2020	1. červenec 2027
2012 (ztráta)		1. červenec 2021	1. červenec 2028
2013 (ztráta)		1. červenec 2022	1. červenec 2029
2014 (ztráta)		1. červenec 2023	1. červenec 2030
2015 (ztráta)		1. červenec 2024	1. červenec 2031
2016 (ztráta)		1. červenec 2025	1. červenec 2032
2017 (ztráta)		1. červenec 2026	1. červenec 2033

Zdroj: KPMG analýza

Standardní tříletá lhůta pro kontrolu byla prodloužena z důvodu vyměňovaných daňových ztrát.

Taktéž bychom rádi zdůraznili, že otevřená období se týkají nejen Společnosti, ale i u dvou společností, které zanikly v rámci fúze sloučením v roce 2015.

Daňové ztráty

Neuplatněné daňové ztráty		Daň. ztráta vykázaná	Daň. ztráta expirovaná	Daň. ztráta neuplatněná	Poslední rok, ve kterém lze ztrátu uplatnit
Zdaňovací období		Kč	Kč	Kč	
2013		746 237	-	746 237	2018
2014		393 542	-	393 542	2019
2015		333 653	-	333 653	2020
2016		109 068	-	109 068	2021
2017		2 016 867	-	2 016 867	2022
Celkem		3 599 367	-	3 599 367	

Zdroj: KPMG analýza

CD Centrum má přenositelné daňové ztráty ve výši ca 3,6 mil. Kč. Nicméně z této hodnoty ztráty ve výši ca 396 tis. Kč souvisí s činností společnosti zaniklých v rámci fúze v roce 2015.

Rozsah prací - finanční due diligence

Hlavním zkoumaným rozvahovým dnem, resp. obdobím, je 31. prosinec 2017, resp. období končící tímto datem; tam, kde je to relevantní pro účely srovnání v naší zprávě, rovněž uvedeme údaje k 31. prosinci 2015 a k 31. prosinci 2016, resp. za období končící tímto datem.

Shrnutí

- Stručný přehled podnikání Společnosti.
- Shrnutí klíčových zjištění včetně možných dopadů na kupní smlouvu a ocenění.

Finanční výkonnost

- Shrnutí výkazu zisku a ztráty, komentář k významným položkám.
- Shrnutí a komentář k jednorázovým a/nebo mimořádným položkám příjmů a výdajů indikovaných jak vedením Společnosti, tak identifikovaných v průběhu naší práce.
- Analýza výnosů a nákladů nesouvisejících s nemovitostmi a výnosů a nákladů se spřízněnými osobami

Finanční pozice

- Shrnutí rozvahy, komentář k významným položkám.
- Analýza dlouhodobých aktiv s důrazem na pozemky a nedokončený majetek.
- Analýza dlouhodobých a krátkodobých pohledávek
- Přehled zůstatků hotovosti a komentář k výši vázané hotovosti (např. přijaté zálohy).
- Analýza přijatých záloh.
- Analýza dlouhodobých závazků.
- Analýza ostatních závazků.

- Analýza dohadných účtů pasivních a pasivního časového rozlišení.
- Komentář k vztahům se spřízněnými osobami, shrnutí transakcí, související zůstatky na rozvahových účtech a předpoklad jejich vypořádání.
- Diskuse s vedením o existenci mimo rozvahových, budoucích a podmíněných závazků.
- Zvážení vlivu a rozsahu následných událostí (po nejaktuálnějším datu účetní závěrky).

Rozsah prací - daňové due diligence

Daňová podání

- Zjištění, zda příslušná daňová podání byla provedena v souladu se zákonnými požadavky a shrnutí současného daňového statutu (podaná daňová přiznání, období otevřená pro daňové kontroly).
- Zhodnocení řízení daňových rizik Společnosti.
- Shrnutí a analýza klíčových nálezů z daňových kontrol za poslední 3 roky a zhodnocení procedur implementovaných Společností v návaznosti na výsledky a nálezy daňových kontrol.
- Zkoumání a komentář k hlavním daňovým dopadům a možným rizikům vyplývajícím z restrukturalizací uskutečněných v posledních 3 letech (nebudeme však zkoumat daňovou pozici jakéhokoliv právního předchůdce, jehož je Společnost právními nástupcem).
- Identifikování neuzavřených daňových odvolání a daňových soudních sporů.
- Shrnutí existujících daňových závazných posouzení.

Daň z příjmů právnických osob

- Analýza pozice Společnosti z hlediska daně z příjmů právnických osob za poslední 3 roky.
- Shrnutí hlavních daňových atributů (daňových ztrát, položek odčitatelných od daně, osvobození od daně atd.) a komentář k jejich využitelnosti v budoucích obdobích včetně případných restrikcí souvisejících se změnou vlastnické struktury Společnosti nebo s omezeným využitím z důvodu zákonných časových lhůt.
- Shrnutí transakcí se spřízněnými osobami z hlediska převodních cen (nebudeme však provádět analýzu převodních cen).
- Získání informací o daňovém plánování či jiných optimalizačních strategiích.
- Identifikace daňových dopadů financování (uplatňování pravidel nízké kapitalizace).

DPH

- Shrnutí činnosti Společnosti z hlediska DPH.
- Identifikace významných DPH oblastí s možným daňovým rizikem.

Ostatní daně

- Diskuse s managementem Společnosti ohledně významných rizik vtažujících se k ostatním daním.



kpmg.cz



© 2018 KPMG Česká republika, s.r.o., která je společností s ručením omezeným podle českého právního řádu a je členskou firmou KPMG sítě nezávislých společností sdružených v KPMG International Cooperative ("KPMG International"), švýcarské organizační jednotce. Veškerá práva vyhrazena.



**Statutární město Brno
Magistrát města Brna**

**Posudek znaleckého ústavu
č. 320-16/18**

**Ocenění jmění CD CENTRUM
COMS, a.s. a hodnoty akcií
představujících 100% jejího
základního kapitálu.**

KPMG Česká republika, s.r.o.

24. srpna 2018

Tato zpráva obsahuje 39 stran včetně příloh



*Statutární město Brno
Magistrát města Brna*

Posudek znaleckého ústavu č. 320-16/18

*Ocenění jmění CD CENTRUM COMS, a.s. a hodnoty akcií
představujících 100% jejího základního kapitálu.*

24. srpna 2018

Posudek znaleckého ústavu č. 320-16/18

(dále také „Posudek“)

Ocenění

Předmět Ocenění:

Jmění a hodnota akcií představujících 100 % základního kapitálu společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČ: 07379161, se sídlem Brno, Černá Pole, Lidická 2030/20, 602 00. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, spisová značka B 8033 dne 20. srpna 2018 (dále také „CD CENTRUM COMS“ anebo „Cílová společnost“). Detailnější vymezení předmětu Posudku viz kapitola 2 Posudku.

Účel Posudku:

Účelem Posudku je ocenění jmění ve smyslu čisté hodnoty majetku (vlastního kapitálu) Cílové společnosti a hodnoty akcií představujících 100% jejího základního kapitálu v souvislosti s uvažovanou akvizicí majetkové účasti v Cílové společnosti Statutárním městem Brnem.

Objednatel:

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Malinovského 3
601 67 Brno
IČ: 44992785
DIČ: CZ 44992787

Zpracovatel Posudku – znalecký ústav:

KPMG Česká republika, s.r.o.
Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
IČ 00553115

Zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 326.

KPMG Česká republika, s.r.o. je znaleckým ústavem v oboru ekonomika podle rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti České republiky č. j. 180/96 OOD ze dne 3. října 1996 ve znění pozdějších změn, naposledy ve znění Rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti České



*Statutární město Brno
Magistrát města Brna*

*Posudek znaleckého ústavu č. 320-16/18
Ocenění jmění CD CENTRUM COMS, a.s. a hodnoty akcií
představujících 100% jejího základního kapitálu.
24. srpna 2018*

republiky Čj. MSP-46/2015-OJ-SZN/2 ze dne 9. července 2015 a Čj. MSP-46/2015-OJ-SZN/4 ze dne 28. července 2015.

Rozsah znaleckého oprávnění KPMG Česká republika, s.r.o. viz Znalecká doložka, strana 31 tohoto Posudku.

Znalecký Posudek byl vypracován na základě zakázkového dopisu mezi KPMG Česká republika, s.r.o. a Magistrátem města Brna ze dne 18. července 2018.

Pro vypracování tohoto Posudku nebylo nutné ustanovení znalce soudem.

Znalec není povinen Posudek aktualizovat nebo přezkoumávat informace v něm obsažené v důsledku událostí, které nastaly po datu jeho vypracování.

Příprava Posudku:

Ing. Jaromír Hořejší, CSc.

Ing. Kateřina Chvalinová

Ing. Michal Mítkov

Ing. Petr Slabý

Datum ocenění

Datem ocenění je 30. červen 2018 (dále také „Datum Ocenění“).

Datum vydání Posudku:

24. srpna 2018

Posudek obsahuje 39 stran.

V Praze dne 24. srpna 2018



*Statutární město Brno
Magistrát města Brna*

Posudek znaleckého ústavu č. 320-16/18

*Ocenění jmění CD CENTRUM COMS, a.s. a hodnoty akcií
představujících 100% jejího základního kapitálu.*

24. srpna 2018

Seznam použitých zkratk

Akcie	100 % akcií Cílové společnosti
APV	Upravená současná hodnota (Adjusted Present Value)
CAGR	Složená roční míra růstu
CD CENTRUM	CD CENTRUM, a.s.
CD CENTRUM COMS	CD CENTRUM COMS, a.s.
Cílová společnost	CD CENTRUM COMS, a.s.
CRN	Reprodukční náklady
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
Datum Ocenění	30. června 2018
DCF	Diskontované peněžní toky (discounted cash flow)
EU	Evropská unie
FV	Fair value
HDP	Hrubý domácí produkt
Jmění	Čistá hodnota majetku a dluhů/závazků Cílové společnosti
Kapitalizační míra	Sazba představující očekávaný výnos z nemovitosti (angl. yield)
Klient/Magistrát	Statutární město Brno, Magistrát města Brna
KPMG	KPMG Česká republika, s.r.o.
n.a.	Údaje nejsou dostupné
NBV	Účetní hodnota netto (Net book value)
Ocenění	Ocenění Akcií a Jmění k Datu Ocenění
RCN	Náklady náhrady
Posudek	Posudek znaleckého ústavu KPMG Česká republika, s.r.o. č. 320-16/18



*Statutární město Brno
Magistrát města Brna*

Posudek znaleckého ústavu č. 320-16/18

*Ocenění jmění CD CENTRUM COMS, a.s. a hodnoty akcií
představujících 100% jejího základního kapitálu.*

24. srpna 2018

Pozemky	Pozemky parcelní číslo 272/51 a 272/56 v katastrálním území města Brna o celkové rozloze 9 274 m ² zapsané na LV č. 716
Projekt rozdělení	Projekt rozdělení akciové společnosti formou odštěpení se vznikem nové společnosti ze dne 11. července 2018, připravený společností CD CENTRUM, a.s.
Transakce	Uvažovaná akvizice majetkové účasti Cílové společnosti Klientem
Znalecký posudek	Znalecký posudek 87 – 6/18 o hodnotě odštěpované části jmění společnosti CD CENTRUM, a.s. vydaný soudním znalcem Ing. Františkem Prodělalem, Ph.D. dne 24. dubna 2018

Obsah

1	Základní informace	8
1.1	Identifikace znalce	8
1.2	Identifikace objednatele	8
1.3	Smluvní uspořádání a ustanovení znalcem	8
1.4	Předmět Ocenění a znalecká otázka	8
1.5	Použití Posudku	8
1.6	Báze hodnoty	8
1.7	Datum Ocenění	9
1.8	Předpoklady a omezující podmínky	9
1.9	Další informace	10
1.10	Prohlášení znalce	10
1.11	Datum vydání znaleckého posudku	10
1.12	Zdroje informací	10
2	Popis Cílové společnosti	12
2.1	Identifikační údaje	12
2.2	Věcná charakteristika Cílové společnosti	12
2.3	Rozvaha Cílové společnosti	12
2.3.1	Aktiva	13
2.3.2	Pasiva	16
2.4	Výkaz zisku a ztráty Cílové společnosti	16
3	Makroekonomická analýza	17
4	Tržní analýza	18
4.1	Data z Českého statistického úřadu	18
4.2	Srovnatelné transakce v Brně	19
4.3	Cenová mapa města Brna	19
5	Přístup k Ocenění a způsob Ocenění	21
5.1	Oceňovací principy	21
5.2	Metodologie a způsob Ocenění	21
5.2.1	Metodologie diskontovaných peněžních toků	21
5.2.2	Metoda kapitalizovaných čistých výnosů	22

5.2.3	Metodologie tržního porovnání	22
5.2.4	Metodologie čistých aktiv	22
5.2.5	Nákladová metoda	22
5.3	Rámec pro oceňování nemovitostí	23
5.3.1	Metodologie výnosová	23
5.3.2	Metodologie tržního porovnání	24
5.4	Výběr použité metodologie a způsob Ocenění	25
6	Ocenění	26
6.1	Východiska	26
6.1.1	Základní informace a předpoklady	26
6.1.2	Další předpoklady	26
6.2	Ocenění Akcií Cílové společnosti metodou čistých aktiv	26
6.2.1	Pozemky	26
6.2.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	27
6.2.3	Peněžní prostředky	27
6.2.4	Shrnutí – ocenění aktiv	27
6.2.5	Ocenění rezerv	28
6.2.6	Ocenění odloženého daňového závazku	28
6.2.7	Shrnutí – cizí zdroje	28
6.2.8	Podmíněné mimobilanční závazky	28
6.2.9	Rekapitulace výsledků ocenění aktiv a pasiv Cílové společnosti	29
6.2.10	Ocenění Akcií	29
7	Závěr (posudek)	30
8	Znalecká doložka	31
9	Přílohy	32
	Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí k Pozemkům	32
	Příloha č. 2: Fotogalerie	36
	Příloha č. 3: Popis projektu administrativního centra PALACE CD	37
	Příloha č. 4: Zahajovací rozvaha Cílové společnosti k 1. lednu 2018	38

1 Základní informace

1.1 Identifikace znalce

KPMG Česká republika, s.r.o. se sídlem Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8, IČ 00553115. Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 326 (dále také „KPMG“).

KPMG Česká republika, s.r.o. je znaleckým ústavem v oboru ekonomika podle rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti České republiky č. j. 180/96 OOD ze dne 3. října 1996 ve znění pozdějších změn, naposledy ve znění Rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti České republiky Čj. MSP-46/2015-OJ-SZN/2 ze dne 9. července 2015 a Čj. MSP-46/2015-OJ-SZN/4 ze dne 28. července 2015.

1.2 Identifikace objednatele

Statutární město Brno, Magistrát města Brna, se sídlem Malinovského 3, 601 67 Brno, IČ 44992785 (dále také „Magistrát“ anebo „Klient“).

1.3 Smluvní uspořádání a ustanovení znalcem

KPMG byla na základě zakázkového dopisu uzavřeného s Klientem dne 18. července 2018 požádána o stanovení hodnoty jmění ve smyslu čisté hodnoty majetku Společnosti a akcií představujících 100% podíl na jejím základním kapitálu („Akie“).

Ke splnění předmětu zakázky nebylo nutné ustanovení znalce soudem.

1.4 Předmět Ocenění a znalecká otázka

Předmětem Ocenění je jmění Cílové společnosti ve smyslu čisté hodnoty majetku (vlastního kapitálu, dále také „Jmění“) a Akcie. Detailnější vymezení předmětu Ocenění viz kapitola 2 Posudku.

Úkolem Znalce (znaleckou otázkou) je stanovit hodnotu Jmění a Akcií.

1.5 Použití Posudku

Tento Posudek slouží výhradně pro účely a v souvislosti s uvažovanou akvizicí majetkové účasti v Cílové společnosti Klientem (dále také „Transakce“).

Posudek je určen výhradně pro interní použití Klienta pouze v souvislosti s výše uvedeným účelem a nesmí být poskytnut třetí straně, nesmí z něj být citováno ani na něj odkazováno, nesmí být kopírován nebo rozmnožován, vcelku nebo zčásti, bez našeho předchozího písemného souhlasu. Posudek však může být předložen nebo poskytnut oprávněným osobám, které mají na takové předložení právní nárok.

1.6 Báze hodnoty

Ocenění bylo provedeno na bázi spravedlivé hodnoty (fair value), kterou rozumíme takovou hodnotu společnosti či aktiva, se kterou by souhlasily obě na sobě nezávislé strany (prodávající a kupující), dobrovolně vstupující do transakce, aniž by jedna nebo druhá

strana byly nuceny prodat nebo koupit danou společnost, za předpokladu, že kupující i prodávající jsou obeznámeni s obchodními a finančními aspekty týkajícími se společnosti či aktiva a stavem trhu (dále také „Ocenění“).

1.7 Datum Ocenění

Datum Ocenění je 30. června 2018.

1.8 Předpoklady a omezující podmínky

Posudek je vypracován na základě znalostí a informací, které měla KPMG k dispozici do 23. srpna 2018. K událostem, které mohly nastat po tomto datu, není přihlédnuto. KPMG není povinna Posudek aktualizovat nebo přezkoumávat informace v ní obsažené v důsledku událostí, které nastaly po datu jeho vypracování.

Závěry Posudku jsou platné za podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v Posudku, a na námi provedených nezaujatých analýzách a názorech.

Posudek byl vypracován na základě informací poskytnutých nám Klientem a/nebo zástupcem CD CENTRA a na základě informací veřejně dostupných. Tyto informace jsou detailněji uvedeny níže. Žádné z informací nebyly nezávisle ověřovány. Obsahem naší práce nebyl audit.

Pojem „Cílová společnost“ je k Datu Ocenění podmíněný: tato společnost nebyla k tomu dni ještě zapsána do obchodního rejstříku, pouze existovala virtuálně v návaznosti na Projekt rozdělení společnosti CD CENTRUM, a.s. Cílová společnost byla následně zapsána do obchodního rejstříku dne 20. srpna 2018.

Klient ani Cílová společnost neměli k dispozici (pro-forma) účetní výkazy k Datu Ocenění právně ještě neexistující Cílové společnosti. Ocenění je proto založeno na zahajovací rozvaze Cílové společnosti k rozhodnému dni, tj. k 1. lednu 2018, a předpokládá se, že v její majetkové struktuře nedošlo k žádným změnám.

Ocenění nebere v úvahu rizika plynoucí z existence ručení třetím stranám pozemky za poskytnuté úvěry ani rizika z křížového ručení v návaznosti na rozdělení společnosti CD CENTRUM, a.s.

V našem Posudku se nijak nevyjadřujeme k právním otázkám spojeným s rozdělením CD CENTRUM, a.s. a vznikem Cílové společnosti, ani k otázkám kupní smlouvy při akvizici majetkové účasti v Cílové společnosti.

Ačkoli KPMG poskytuje prostřednictvím Posudku Klientovi finanční poradenství, konečná rozhodnutí zůstávají na Klientovi a jeho statutárních orgánech. Upozorňujeme zejména na to, že naše závěry nepředstavují doporučení týkající se toho, má-li Klient Transakci realizovat či nikoliv.

Pan Ing. Jan Strmiska, vedoucí oddělení správce stavby ve společnosti Brněnské komunikace a.s., nám potvrdil, že všechny položky evidované na účtu nedokončených hmotných investic Cílové společnosti jsou pro Klienta v souvislosti s předpokládaným pokračováním projektu výstavby využitelné.



*Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Posudek znaleckého ústavu č. 320-16/18
Ocenění jmění CD CENTRUM COMS, a.s. a hodnoty akcií
představujících 100% jejího základního kapitálu.
24. srpna 2018*

1.9 Další informace

Posudek byl vypracován v prostorách KPMG v průběhu srpna 2018.

Místní šetření jsme provedli dne 16. srpna 2018.

Případné nepřesnosti v prezentovaných hodnotách jsou způsobeny nezaokrouhlováním jednotlivých hodnot na počet desetinných míst uvedený v tabulkách.

1.10 Prohlášení znalce

KPMG prohlašuje, že je na Cílové společnosti a na Klientovi nezávislá, není jejím akcionářem ani podílníkem, ani jakékoli s Cílovou společností spřízněné osoby, včetně jejích managementů, a není členem statutárních orgánů ani zaměstnancem žádné z těchto osob.

Neexistuje též zájem nebo zaujatost KPMG vzhledem k výsledku Posudku, zejména ve vztahu KPMG a odměny za zpracování Posudku.

1.11 Datum vydání znaleckého posudku

Posudek byl vydán dne 24. srpna 2018.

1.12 Zdroje informací

K vypracování Posudku jsme měli k dispozici zejména následující informace poskytnuté Klientem/na jeho pokyn:

Informace zpřístupněné v data roomu, zejména:

- Účetní závěrka společnosti CD CENTRUM za roky 2015, 2016, 2017 a 1-6/2018,
- Zahajovací rozvaha společnosti CD CETRNUM COMS k 1. lednu 2018,
- Znalecký posudek 87-6/18 vypracovaný Ing. Františkem Prodělalem, Ph.D. ze dne 24. dubna 2018,
- Projekt rozdělení akciové společnosti formou odštěpení se vznikem nové společnosti ze dne 11. července 2018, připravený společností CD CENTRUM, a.s.,

Návrh Smlouvy o převodu akcií ve stavu ze dne 17. srpna 2018,

telefonické a emailové komunikace se zástupci Klienta a CD CENTRA

Dále jsme měli k dispozici veřejně přístupné informace, zejména z:

- cenová mapa města Brna č. 10 dostupná na gis.brno.cz,
- územní plán města Brna dostupný na brno.cz,
- mapový portál mapy.cz,
- webové stránky Ministerstva financí ČR (mfc.cz),
- webové stránky Českého statistického úřadu (czso.cz),
- CBRE - Czech Republic property investment snapshot Q2 2018,
- CBRE - 2018 EMEA Real estate market outlook – Czech Republic,
- CBRE – Brno & Ostrava Office Marketview, H2 2017,
- aktuální výpis z katastru nemovitostí;
- Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj pracoviště Brno-město - kupní smlouvy k vkladovým řízením u srovnatelných transakcí;
- informace z veřejných a placených finančních databází.

2 Popis Cílové společnosti

2.1 Identifikační údaje

K Datu Ocenění se Cílová společnost nacházela ve fázi svého vzniku v souvislosti s Projektem rozdělení akciové společnosti formou odštěpení se vznikem nové společnosti. Předmětem rozdělení je společnost CD CENTRUM, a.s., IČ 262 34 122 se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3498, která bude rozdělena se současným vznikem nové společnosti, kterou je Cílová společnost, na základě projektu rozdělení ze dne 11. července 2018 (dále také „Projekt rozdělení“).

Základní údaje o Cílové společnosti (stav k 20. srpnu 2018):

Obchodní firma:	CD CENTRUM COMS, a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Identifikační číslo:	07379161
Adresa:	Brno, Černá Pole, Lidická 2030/20, 602 00
Zapsána:	B 8033 vedená u Krajského soudu v Brně
Základní kapitál:	165 000 000,- Kč
Akcie:	165 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 000,- Kč
Datum vzniku:	20. srpna 2018
Trvání společnosti:	neurčito
Předmět činnosti a podnikání:	Správa vlastního majetku

2.2 Věcná charakteristika Cílové společnosti

Cílová společnost neměla k Datu Ocenění žádné zaměstnance ani nevykonávala žádnou činnost a existovala virtuálně dle k Datu Ocenění dosud neschváleného Projekt rozdělení.

Majetkovou podstatu Cílové společnosti tvoří vybrané pozemky v centru Brna skýtající možný budoucí rozvojový potenciál, včetně dosud vynaložených nákladů na rozvoj zhmotnělých v poloze nedokončené investice, a vybraná práva a povinnosti Cílové společnosti související s pozemky a procesem rozdělení společnosti CD CENTRUM, a.s.

2.3 Rozvaha Cílové společnosti

Majetková struktura Cílové společnosti je zachycena v Tabulce č. 1.

Ačkoli Datem Ocenění je 30. červen 2018, k dispozici nám byla, v souvislosti s dosavadní právní neexistencí, předložena pouze zahajovací rozvaha Cílové společnosti k 1. lednu 2018 sestavená v souvislosti s Projektem rozdělení, ve kterém byl stanoven rozhodný den 1. leden 2018.

Tabulka č. 1: Zahajovací rozvaha Cílové společnosti k 1. lednu 2018 (v tis. Kč)

Zahajovací rozvaha k 1.1.2018	
tis. Kč	Netto
AKTIVA CELKEM	201 289
Pozemky	160 440
Nedokončený DHM	40 847
Peněžní prostředky v pokladně	2
PASIVA CELKEM	201 289
Vlastní kapitál	170 086
Základní kapitál	165 000
Ostatní kapitálové fondy	5 086
Cizí zdroje	31 203
Ostatní rezervy	12 725
Odložený daňový závazek	18 478

Zdroj: CD CENTRUM

Jmění Cílové společnosti bylo oceněno Znaleckým posudkem v souvislosti s Projektem rozdělení. Vyrozuměli jsme, že hodnota vybraných rozvahových položek (pozemky, nedokončený dlouhodobý majetek, ostatní rezervy a odložený daňový závazek) vychází z tohoto ocenění.

2.3.1 Aktiva

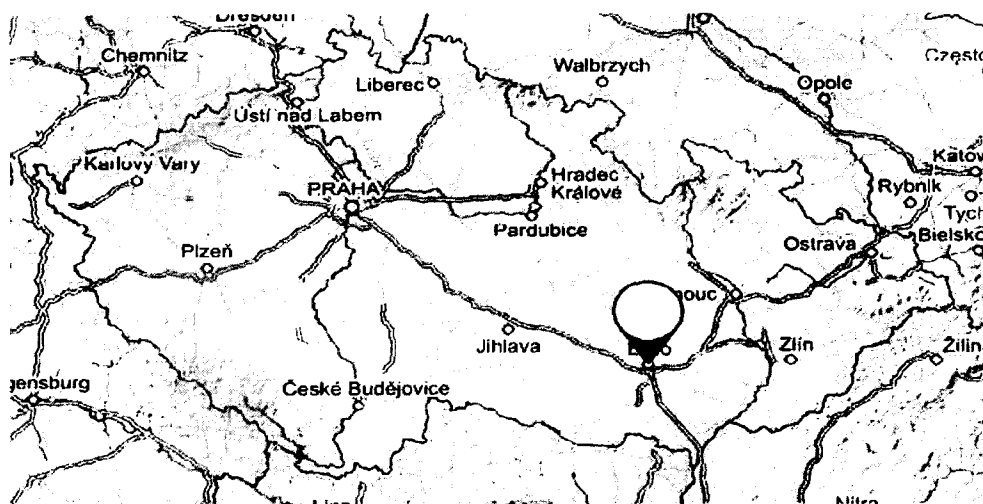
2.3.1.1 Pozemky

Hlavním aktivem Cílové společnosti k Datu Ocenění jsou pozemky parcelní číslo 272/51 a 272/56 v katastrálním území města Brna („Pozemky“). Na celkové bilanční sumě se Pozemky podílely z 80 %.

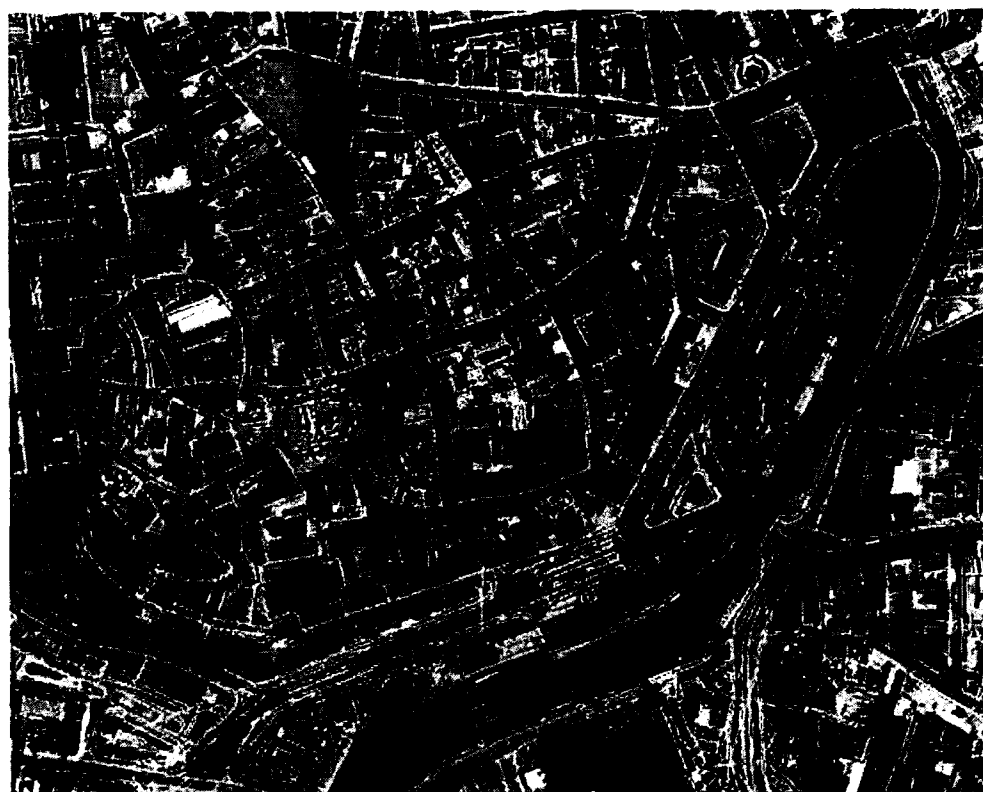
Společnost vlastní pozemky parcelní číslo 272/51 a 272/56 o celkové rozloze 9 274 m² nacházející se v katastrálním území Města Brna v těsné blízkosti autobusového nádraží a budovy Magistrátu města Brna. Pozemky byly k Datu Ocenění zapsány na LV č. 716 (výpis z katastru nemovitostí je dostupný v Příloze č. 1). Pozemky byly původně využívány společností České dráhy, a.s. a v rámci přípravných stavebních prací byly pozemky revitalizovány – došlo k odstranění původních drážních objektů a srovnání terénu do roviny. Nyní jsou pozemky prázdné, nevyužívané a pokryté náletovým porostem. Na pozemcích částečně proběhl archeologický průzkum.

V platném územním plánu města Brna je větší část pozemku č. 272/51 vedena jako stavební plocha a menší část pozemku č. 272/51 a celý pozemek 272/56 je vedený jako nestavební s navrhovaným využitím jako plochy městské zeleně.

K pozemku se váže územní rozhodnutí č. 226 a stavební povolení na projekt PALACE CD definovaný v Příloze č. 3 platné do konce roku 2018.

Obrázek č. 1: Makro poloha Pozemků

Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 2: Mikro poloha Pozemků

Zdroj: Český úřad zeměměřický a katastrální

Obrázek č. 3: Územní plán města Brna (ve variantě I)



Zdroj: brno.cz

2.3.1.2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek je představován náklady vynaloženými v souvislosti s přípravou a probíhající realizací projektu multifunkčního centra PALACE CD. Hlavní skupiny položek a jejich účetní hodnoty jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 2: Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek k 1. lednu 2018 (v tis. Kč)

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		
tis. Kč	Brutto	Netto
Náklady dále nevyužitelné	4 956	0
Náklady spojené s průzkumnými pracemi	3 397	2 488
Náklady na projektové dokumentace	22 955	16 931
Inženýrská činnost	1 968	1 379
Stavební náklady	21 250	15 752
Mandátní smlouva - MORÁVKA CENTRUM, a.	5 839	4 297
Celkem	60 366	40 847

Zdroj: CD CENTRUM

Bližší popis projektu je dostupný v Příloze č. 3.

2.3.1.3 Odložená daňová pohledávka

Podle Projektu rozdělení na Cílovou společnost přechází odložená daňová pohledávka ve výši 2 316 tis. Kč. S ohledem na přecenění majetku k datu sestavení konečné účetní závěrky byla tato pohledávka zkompenzována v položce odložený daňový závazek v zahajovací rozvaze Cílové společnosti k 1. lednu 2018. Tato pohledávka proto již v této zahajovací rozvaze nefiguruje.



*Statutární město Brno
Magistrát města Brna*

Posudek znaleckého ústavu č. 320-16/18

*Ocenění jmění CD CENTRUM COMS, a.s. a hodnoty akcií
představujících 100% jejího základního kapitálu.*

24. srpna 2018

2.3.1.4 Ostatní aktiva

Ostatní oběžná aktiva jsou tvořena pouze peněžní hotovostí uloženou v pokladně v hodnotě 2 000 Kč.

2.3.2 Pasiva

Nejvýznamnější položkou pasiv je základní kapitál společnosti tvořící 82 % celkových pasiv. Vlastní kapitál potom 84%.

Cizí zdroje ve výši 31 mil. Kč odpovídají 16 % celkových pasiv a jsou tvořeny

- ostatními rezervami sloužícími na pokrytí rizika ručitelských závazků ve výši 12 725 tis. Kč, a
- odloženým daňovým závazkem vzniklým v rámci přecenění majetku Cílové společnosti ve výši 18 478 tis. Kč.

2.4 Výkaz zisku a ztráty Cílové společnosti

Společnost od svého založení k Datu Ocenění nevyvíjela žádnou činnost a neúčtovala o žádných výnosech ani nákladech.

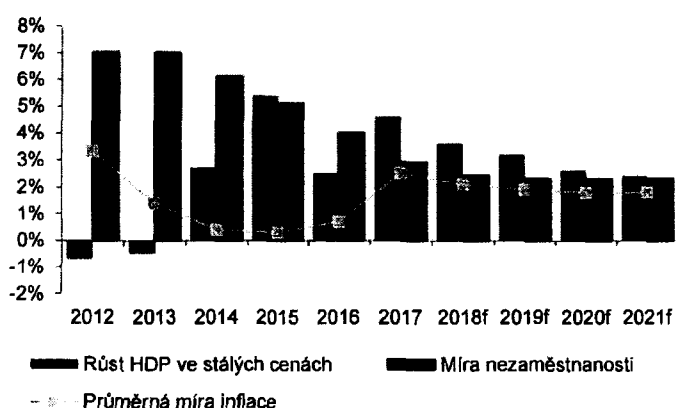
3 Makroekonomická analýza

Česká ekonomika v posledních letech zažívá období silného hospodářského růstu, který je tažen spotřebou domácností a zahraničním obchodem. Investice do fixního kapitálu stále nedosáhly předkrizové úrovně a to jak v ČR (29,5 % HDP v roce 2007 vs. 25,2 % v roce 2017) tak i v EMU (23,2 % HDP v roce 2007 vs. 20,5 % v roce 2017). Po období vysokého růstu v letech 2015 až 2017 by tempo hospodářského růstu mělo mírně klesnout, ale stále by se mělo pohybovat okolo 2 %. Vysoký meziroční růst HDP minulých let byl také ovlivněn skokovým čerpáním evropských dotací. Růst české ekonomiky je dlouhodobě vyšší než tempo růstu eurozóny – projevuje se tak efekt dohánění západní Evropy. Tento efekt však bude s postupným přibližováním slábnout a tempa růstu se budou sblížovat.

Cenová stabilita je hlavní cíl činnosti ČNB, která má stanoven inflační cíl na 2 p.b. s tolerančním pásmem +/- 1 p.b. Delší dobu byla míra inflace pod tímto cílem, na což ČNB reagovala snížením základních úrokových sazeb až na technickou nulu a zavedením mimořádných měnových intervencí, které byly ukončeny v dubnu 2017. Během roku 2017 se trend změny cenové hladiny změnil na vzestupný a na počátku roku 2018 se již inflace dostala nad cíl. Hlavními zdroji zvyšující se inflace je rychlejší růst reálných mezd, hospodářský růst a růst cen nemovitostí. Díky otevřenému charakteru ČR je tuzemský cenový vývoj významně ovlivněn také situací v celé EU, potažmo politikou ECB.

Česká republika má nejnižší nezaměstnanost v celé EU. Téměř plná zaměstnanost tlačí na růst mezd. Naproti tomu technologické inovace, z části vynucené nedostatkem levné pracovní síly, zvyšují produktivitu práce a snižují tak náročnost na lidské zdroje. Celkově však nedostatek zaměstnanců zatěžuje ekonomiku a brzdí hospodářský růst. Na počátku roku 2018 poprvé v historii překročil počet volných míst počet uchazečů o práci.

Obrázek č. 4: Historický a predikovaný reálný roční růst HDP, míra inflace a míra nezaměstnanosti v České republice v letech 2006 – 2021 (%)



Poznámka: f = predikce

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky

4 Tržní analýza

Protože majetek Cílové společnosti je z významné části tvořen Pozemky v centru Brna, naše analýza se zaměřuje na realitní trh se stavebními pozemky se zaměřením na Brno.

Investoři mají v posledních letech velký zájem o Českou republiku, rok 2017 byl druhý nejsilnější v objemu investic do nemovitostí s více než 3,5 miliardy EUR v 91 uzavřených transakcích. Tento pozitivní sentiment na trhu je očekávaný i v roce 2018. Odhadovaný je vysoký podíl transakcí s kancelářskými a komerčními prostory, které by se na celkovém objemu měly podílet 80 %.

Celkový objem investic v druhém čtvrtletí 2018 představoval 611 mil. EUR v 16 transakcích. Nižší objem transakcí a menší počet ve srovnání s rokem 2017 byly zapříčiněny nedostatečnou nabídkou. Sektor kancelářských budov tradičně dominuje s 56% podílem na celkovém objemu transakcí. Nejvíce do nemovitostí v tomto období investovali čeští investoři (68 %), přičemž z celkového objemu se 42 % transakcí odehrálo na pražském nemovitostním trhu.

Trh se stavebními pozemky v Brně reflektuje celkový vývoj v ČR, kdy jsou atraktivní pozemky požadovány zejména na výstavbu kancelářských a komerčních prostor. Koncem roku 2017 znova klesla neobsazenost kancelářských prostor v Brně na 7,3 %. Tento trend má za následek zvyšování cen budov i pozemků pro budoucí komerční výstavbu.

Z důvodu očekávaného navýšování dlouhodobých úrokových sazeb v letech 2018 a 2019 se očekává zpomalení ekonomiky, což by mohlo zastavit prudký nárůst cen nemovitostí v budoucnu. Toto ochlazení trhu nasvědčuje, že se aktuálně nacházíme na vrcholu ekonomického cyklu a není tudíž možné očekávat prudké zvyšování cen nemovitostí v následujících letech.

4.1 Data z Českého statistického úřadu

Historické průměrné ceny stavebních pozemků od roku 2013 do roku 2016 byly zjištěny z dat ČSÚ. Do výpočtu byl použit 90% kvantil pro oblast Brno – Město (zahrnuje celé město). 90% kvantil byl použit pro zohlednění mikro polohy pozemku v těsné blízkosti centra města. Z níže uvedených dat je možné pozorovat nárůst průměrné ceny stavebního pozemku v Brně za poslední roky. Data z ČSÚ byly k Datu Ocenění dostupná do roku 2016. Pro aproximaci hodnot za rok 2017 a 2018 byl použit roční růst vypočtený jako složená roční míra růstu od roku 2013 do roku 2016. Takto kalkulovaná hodnota pro oblast Brno – Město za rok 2018 je 8 357 Kč/m².

Tabulka č. 3: 90% kvantil cen stavebních pozemků (Kč/m²)

90% kvantil cen stavebních pozemku							
Kč/m ²	2013	2014	2015	2016	2017	2018	CAGR 2013 - 2016
Brno město	5 318	5 434	5 834	6 975	7 635	8 357	9,5%
meziroční růst		2,2%	7,4%	19,6%	9,5%	9,5%	

Zdroj: ČSÚ, dopočet KPMG

Vypovídací schopnost výše uvedených hodnot je omezená z důvodu zahrnutí celého města Brna a veškerých typů pozemků. Z toho vyplývá, že samotné jednotkové ceny nejsou přímo aplikovatelné pro ocenění Pozemků, avšak celkový trend růstu trhu s pozemky v Brně je možné použít.

4.2 Srovnatelné transakce v Brně

Vhodný indikátor stavu na trhu je porovnání s již ukončenými transakcemi se srovnatelnými nemovitostmi v okolí.

Míra srovnatelnosti závisí na mnoha faktorech, např. polohy, tvaru a rozlohy pozemku, stavebního povolení, územního řízení, dopravní dostupnosti, atd. Použití srovnatelných transakcí je omezeno individuálními vlastnostmi daného pozemku. Pro výběr konkrétních transakcí jsme vycházeli z dostupných dat a zohlednili jsme zejména polohu pozemku, využitelnost k výstavbě multifunkčního centra, rok transakce a další parametry.

Přehled vybraných srovnatelných transakcí je uveden níže. Transakce byly uskutečněny v průběhu let 2015 – 2017. V roce 2018 nebyla zjištěna žádná srovnatelná transakce.

Jelikož v posledních letech realitní trh každoročně posiluje, bylo přistoupeno k indexaci zjištěných transakčních cen za m² na rok 2018 dle dopočtených hodnot z dat Českého statistického úřadu. Výpočet indexů pro jednotlivé roky je popsán v předcházející kapitole.

Informace o stavu územního rozhodnutí a stavebního povolení pro srovnatelné transakce, které by měly dopad do hodnoty, nebyly k dispozici.

Výsledný medián indexovaných hodnot pozemků v dané lokalitě k červnu 2018 je 15 418 Kč/m².

Tabulka č. 4: Srovnatelné transakce

Srovnatelné transakce					
Katastrální území	Rok	Rozloha (m ²)	Původní cena m il. Kč	Původní cena Kč/m ²	Indexovaná cena 2018 Kč/m ²
Staré Brno	2015	26 580	146,2	5 500	7 531
Staré Brno	2015	1 672	30,0	17 943	24 567
Staré Brno	2015	13 127	110,0	8 380	11 474
Zábrdovice	2016	1 366	36,2	26 518	30 369
Trnitá	2016	1 564	21,6	13 779	15 780
Trnitá	2016	5 358	52,0	9 710	11 120
Trnitá	2017	1 900	28,0	14 737	15 418
Medián				13 795	15 418

Zdroj: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, ČSÚ, dopočet KPMG

4.3 Cenová mapa města Brna

V současné době nemá město Brno oficiální cenovou mapu. Poslední formálně platná Cenová mapa města Brna byla z roku 2013, její planost byla postupně prodlužována až do roku 2017, ale ceny pozemků v ní aktualizovány nebyly. Tyto údaje mají proto omezenou vypovídací schopnost, pro ilustraci však některé informace uvádíme.

Z tohoto důvodu jsme přistoupili k indexaci hodnot platných v roce 2017 do poloviny roku 2018. Meziroční růst byl stanoven na úrovni 9,5 %, který byl odvozen z dat ČSÚ. Pro přesnější zohlednění polohy pozemku v jednotkové ceně za metr čtvereční byly indexací vypočteny hodnoty k červnu 2018 za oblast Brno – Město (definováno jako centrum města) a Zábrdovice.

Indexované hodnoty za oblasti Brno – Město a Zábrdovice jsou uvedeny v tabulce níže. Jelikož se oceňovaný pozemek nachází na rozhraní těchto území, bylo přistoupeno k průměrování dopočtených hodnot. Znalec má za to, že předmětný pozemek je atraktivní z důvodu jeho polohy a jeho charakter spíše odráží městskou část Brno – Město. Z tohoto důvodu byla zvolena 75% váha pro hodnoty za Brno – Město a 25% váha na hodnotu za Zábrdovice. Takto upravená hodnota pro rok 2018 je 15 919 Kč/m².

Tabulka č. 5: Indexace hodnot cenové mapy dle ČSÚ od roku 2017

Indexace hodnot cenové mapy dle ČSÚ od roku 2017				
Kč/m ²	Váha	CAGR 2013 - 2016	2017	2018
Brno - město	75%	9,5%	17 190	17 985
Zábrdovice	25%	9,5%	9 290	9 720
Vážený průměr	100%		15 215	15 919

Zdroj: Cenová mapa města Brna č. 10, ČSÚ, dopočet KPMG

5 Přístup k Ocenění a způsob Ocenění

5.1 Oceňovací principy

Ocenění je založeno na principu spravedlivé hodnoty (fair value).

Spravedlivou tržní hodnotou (fair market value) společnosti rozumíme takovou hodnotu, se kterou by souhlasily obě na sobě nezávislé strany (prodávající a kupující), dobrovolně vstupující do transakce, aniž by jedna nebo druhá strana byly nuceny prodat nebo koupit společnost, za předpokladu, že kupující i prodávající jsou obeznámeni s obchodními a finančními aspekty týkajícími se dané společnosti a stavem trhu.

5.2 Metodologie a způsob Ocenění

Oceňovací přístupy lze rozdělit do tří hlavních skupin:

- na přístupy založené na oceňování budoucích výsledků oceňovaného subjektu, reprezentované zejména metodou diskontování budoucích peněžních toků („metoda DCF“) a metodou kapitalizovaných čistých výnosů,
- na přístupy založené na principu tržního porovnání,
- na přístupy založené na ocenění majetku a závazků společnosti.

Vhodnost použití každé z výše uvedených metod závisí na účelu, pro který je ocenění zpracováváno a na charakteru předmětu ocenění – společnost, jednotlivé aktivum, závazky apod.

5.2.1 Metodologie diskontovaných peněžních toků

Teorie diskontovaných peněžních toků zakládá ocenění na projektovaných peněžních tocích, které jsou převedeny na jejich současnou hodnotu pomocí takové diskontní míry, která odráží inherentní riziko spojené s těmito peněžními toky.

Existují tři základní teoretické rámce použití metody diskontovaných peněžních toků – tzv. entity přístup, tzv. equity přístup a metoda APV (angl. Adjusted Present Value).

Při použití přístupu entity je odhadována hodnota společnosti jako celku bez ohledu na použité zdroje financování (tzn. jak dluhu, tak vlastního kapitálu). Pro zjištění hodnoty společnosti se používají provozní peněžní toky, které jsou následně diskontovány odhadovanými náklady na kapitál. K odhadu nákladů na kapitál se používá tzv. vážený průměr nákladů kapitálu (angl. weighted average cost of capital), který představuje průměrný náklad kapitálu poskytovaný společnosti všemi investory jak do jejího vlastního kapitálu, tak také do dluhového financování. Tento náklad kapitálu tak vyjadřuje strukturu financování vlastními a cizími zdroji. Hodnota podniku je sumou čisté současné hodnoty volných provozních peněžních toků a současné hodnoty terminální hodnoty. Čistý dluh společnosti je potom odečten od výsledků ocenění společnosti, čímž dostaneme hodnotu jejího vlastního kapitálu.

Při použití přístupu equity je odhadována hodnota vlastního kapitálu společnosti přímo použitím peněžních toků, které jsou upraveny o výdaje spojené s financováním jejich činností. Diskontní míra je stanovena na základě nákladů příležitosti při použití vlastních zdrojů financování (equity).

Metoda APV je modifikací metody entity, která umožňuje oddělit jednotlivé faktory mající vliv na hodnotu podniku. Použití této metody je vhodné zejména v případech kdy je potřebné vyzvednout vliv struktury financování.

5.2.2 Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

Metoda kapitalizovaných čistých výnosů patří do skupiny metod založených na oceňování výnosového potenciálu oceňovaného subjektu. Jejím základem je předpoklad, že hodnotu podniku lze odvodit pomocí kapitalizační míry od hodnoty trvale udržitelné úrovně zisku podniku. Trvale udržitelný zisk lze získat úpravou jak z historických, tak i z budoucích zisků pro vlastníky na udržitelnou úroveň. Kapitalizační míra se také počítá na úrovni nákladů na vlastní kapitál. Výstupem je potom hodnota vlastního kapitálu (equity).

Tato metoda se používá v případech, kdy je obtížné dostatečně přesně vypracovat finanční plán.

5.2.3 Metodologie tržního porovnání

Metodologie tržního porovnání je oceňovací přístup, při němž je hodnota odhadována na základě tržních cen nedávných realizovaných transakcí a cen akcií srovnatelných kotovaných společností, pokud jsou dostupné ke dni provedení ocenění. Metoda v zásadě srovnává a staví do souvislosti předmětná aktiva s jinými podobnými aktivy. Jako součást postupu stanovení současné hodnoty předmětných aktiv jsou analyzovány skutečnosti, jako je např. proveditelnost a podmínky prodeje srovnatelných aktiv, přičemž jsou dále zohledněny možné rozdíly. Analyzují se společnosti působící ve stejném průmyslovém segmentu jako oceňovaná společnost. V případě srovnatelných kotovaných společností musí být zároveň jejich akcie obchodovány na rozvinutém kapitálovém trhu. V dalším kroku jsou odhadnuty cenové multiplikátory, které jsou napojeny na finanční, nebo provozní ukazatele analyzovaných společností. Tyto multiplikátory se pak upravují a aplikují na oceňovanou společnost. Úprava multiplikátorů je provedena v rozsahu nutném pro zabezpečení rozumné srovnatelnosti analyzovaných firem a transakcí s oceňovanou společností.

5.2.4 Metodologie čistých aktiv

Při aplikaci tohoto postupu jsou oceňovány jednotlivé složky majetku, závazků a cizích pasiv, které nejsou závazky. Pojem čistá aktiva vyjadřuje rozdíl jejich celkových hodnot podle stavu k určitému datu.

Metodologie čistých aktiv je vhodnou metodologií pro oceňování takových subjektů nebo společností, jejichž hodnota spočívá především v hodnotě konkrétních aktiv (např. u společností podnikajících v oblasti nemovitostí). Tento přístup může být vhodný také pro holdingové nebo prázdné společnosti nebo pro společnosti, které neprovozují běžnou obchodní činnost.

5.2.5 Nákladová metoda

Při oceňování nákladovou metodou lze použít následující přístupy:

- ocenění při použití účetních hodnot (net book value, „NBV“),
- metoda nákladů náhrady nebo reprodukčních nákladů.

5.2.5.1 Použití účetních hodnot

Tato metoda se používá pro ocenění aktiv specifických vlastností, u kterých by účetní údaje mohly přiměřeně odrážet jejich fair value. Jedná se především o nově získaná aktiva (např. za posledních 6 měsíců od data ocenění), nebo aktiva teprve v procesu pořizování, anebo aktiva, kde se předpokládá zanedbatelný dopad přecenění. Tato metoda se také používá pro ocenění aktiv s krátkou ekonomickou životností, jejichž odpisy se shodují se ztrátou hodnoty.

5.2.5.2 Odhad nákladů náhrady nebo reprodukčních nákladů

Tato metoda se používá pro taková dlouhodobá aktiva, u kterých nelze najít dostatečně srovnatelné tržní ceny. Tyto metody porovnávají současnou cenu reprodukce nebo náhrady aktiva za nové, poníženou o zastarávání aktiva (fyzické, funkční a ekonomické).

Náklady náhrady (replacement cost new RCN) jsou náklady na získání podobného nového aktiva v tržních cenách platných k datu ocenění s dnešními technologiemi a vlastnostmi. Náklady náhrady lze stanovit dvěma způsoby:

- přístup založený na detailní analýze současných nákladů na jednotlivé položky a majetek,
- přístup založený na aplikaci trendů na historickou hodnotu majetku.

Reprodukční náklady (cost of reproduction new CRN) se vypočítají součtem nákladů na vytvoření aktiva identického s oceňovaným aktivem v tržních cenách platných k datu ocenění s využitím stejných materiálů a technologií. Pokud reprodukční náklady upravíme o funkční zastarávání, získáme náklady náhrady.

5.2.5.3 Úprava nákladů náhrady o zastarávání

Kvantifikace fyzického zastarávání aktiv je obecně založena na lineárních nebo nelineárních odpisech zastoupených různými amortizačními křivkami. Výše opotřebení je závislá na stáří majetku, celkové předpokládané životnosti a technickém stavu majetku. Konkrétní metoda se vybírá individuálně podle jednotlivých aktiv a jejich vlastností.

5.3 Rámec pro oceňování nemovitostí

Vzhledem k tomu, že klíčovým aktivem Cílové společnosti je pozemek, níže pojednáme podrobněji o metodách oceňování nemovitostí. Klíčovou metodou pro ocenění nemovitostí je metoda výnosová, případně metoda tržního porovnání. Ve specifických případech je rovněž použita metoda nákladová.

5.3.1 Metodologie výnosová

Dle existence předpokladu nekonečné životnosti nemovitosti lze výnosovou metodu rozdělit na dvě kategorie:

- Výnosová hodnota s věčnou rentou
 - Tato metoda předpokládá užívání nemovitosti po nekonečně dlouhou dobu.
 - Pokud není hodnota čistého ročního nájemného stabilizovaná k datu ocenění (například v důsledku dobehnutí nájemních smluv s původním

netržním nájmem, nestabilizované obsazenosti, apod.) lze rozdělit ocenění na dvě či více fází. První fáze (tzv. explicitní období) je stanovena na konkrétní počet let, v rámci kterých dojde ke stabilizaci hodnot čistého ročního nájemného. V každém z těchto let je čistý roční výnos z pronájmu diskontován na současnou hodnotu ke dni ocenění. Součet těchto diskontovaných výnosů tvoří ocenění nemovitosti v první fázi. Druhá fáze (tzv. nekonečné období) předpokládá neomezenou životnost nemovitosti po uplynutí první fáze. V této fázi je určeno trvale udržitelné tržní čisté roční nájemné a náklady spojené s provozem. Celková hodnota druhé fáze (tzv. pokračující hodnota) se diskontuje ke dni ocenění a přičte k hodnotě fáze první.

- Výnosová hodnota s dočasnou rentou
 - Tato metoda předpokládá omezenou životnost stavby. Pozemek, na kterém stavba stojí, má životnost neomezenou. Pro ocenění touto metodou se k ceně stavby přičte cena pozemku v době uplynutí životnosti budovy. Po uplynutí doby životnosti stavby lze předpokládat její demolici, od oceněné nemovitosti včetně pozemku je nutno odečíst náklady spojené s demolicí budov.

Diskontní míra (kapitalizační míra)

Na reálním trhu se běžně v souvislosti s oceněním nemovitostí používá kapitalizační míra (angl. yield). Kapitalizační míra je vyjádřena v procentech a je rovna podílu ročního výnosu z pronájmu nemovitosti a její hodnoty. Tato míra rovněž respektuje předpoklad běžné úrovně investičních výdajů a nákladů na vybavení prostor, které je nutné pravidelně vynakládat pro zachování nemovitosti v současném stavu.

Kapitalizační míry mohou být získány na základě analýzy nedávno uskutečněných transakcí a souvisejících výnosů z pronájmu nemovitostí, které byly předmětem těchto transakcí, případně na základě cen nemovitostí nabízených na trhu a informací o výši nájemného u těchto nemovitostí.

Kapitalizační míru je třeba dále upravit tak, aby reflektovala případná specifika oceňované nemovitosti.

5.3.2 Metodologie tržního porovnání

Metodologie tržního porovnání je oceňovací přístup, při němž je hodnota nemovitého majetku odhadována na základě analýzy tržních cen nedávných historicky realizovaných srovnatelných transakcí s nemovitostmi, pokud jsou dostupné ke dni provedení ocenění a pokud je tato metoda na ocenění daného aktiva aplikovatelná.

Jestliže existují transakce s přímo srovnatelnými nemovitostmi, hodnota oceňované nemovitosti může být vymezena samotnými hodnotami těchto transakcí při respektování specifik oceňovaného aktiva.

Jestliže transakce s přímo srovnatelnými nemovitostmi neexistují, přistupuje se k analýze nabídkových inzerátů srovnatelných nemovitostí. Při využití tohoto přístupu je důležité, aby nemovitý majetek použitý při analýze byl srovnatelný alespoň z pohledu ostatních parametrů, než je výměra podlahové plochy. V takovém případě můžeme aproximovat

hodnotu oceňovaného majetku pomocí multiplikátorů vztažených k jednotce podlahové plochy. Tyto multiplikátory je někdy vhodné z důvodu zabezpečení rozumné srovnatelnosti transakcí s analyzovanými aktivy nejprve upravit a teprve následně aplikovat na oceňovaný majetek.

Jako zdroj jednotkových cen je možné využít realitní servery, tržní statistiky Českého statistického úřadu nebo cenové mapy.

5.4 Výběr použité metodologie a způsob Ocenění

Při volbě vhodné metody Ocenění jsme zohlednili především strukturu majetku Cílové společnosti a skutečnost, že Cílová společnost neprovozuje (a v dohledné době nebude) žádnou činnost. Proto jsme vybrali jako vhodnou metodu pro ocenění Jmění metodologii čistých aktiv s tím, že přístup k jednotlivým položkám rozvahy je vhodně diferencovaný podle charakteru takového aktiva.

Jelikož klíčovým aktivem Cílové společnosti je pozemek, zvolili jsme pro jeho ocenění metodu tržního porovnání.

Pro ocenění ostatních aktiv a pasiv jsme použili metodu účetních hodnot nebo nákladovou metodu.

Rozdíl přeceněných hodnot majetku a závazků (včetně rezerv) potom představuje hodnotu Jmění. Z hodnoty Jmění lze odvodit následně hodnotu Akcií.

Jiné oceňovací metody jsme nepovažovali za vhodné.

Detailnější popis ocenění jednotlivých majetkových a závazkových položek je uveden v následující kapitole.

6 Ocenění

6.1 Výchozí data

6.1.1 Základní informace a předpoklady

Ocenění bylo provedeno za účelem stanovení hodnoty Jmění ve smyslu čisté hodnoty majetku Cílové společnosti a jejích Akcií na bázi fair value v souvislosti s Transakcí.

Datům Ocenění je 30. červen 2018.

Protože k Datu Ocenění jsme neměli k dispozici potřebné informace, použili jsme poslední dostupné informace k 1. lednu 2018, zejména dle její zahajovací rozvahy.

Vzhledem k tomu, že Cílová společnost k Datu Ocenění ještě nevznikla ani nevykonávala žádnou činnost, lze údaje rozvahy k 1. lednu 2018 považovat za přijatelnou aproximaci stavu majetku a závazků Cílové společnosti k Datu Ocenění.

6.1.2 Další předpoklady

Ocenění je prováděno v souvislosti s Transakcí. Cílová společnost podle stavu k Datu Ocenění může být v návaznosti na Projekt rozdělení přitom zatížena mimobilančními podmíněnými závazky ručitelského charakteru, které mají pravděpodobnostní povahu, zejména plynoucí z existence ručení třetím stranám pozemky za poskytnuté úvěry, rizika z křížového ručení v návaznosti na rozdělení společnosti CD CENTRUM, a.s.

Ocenění předpokládá smluvní řešení těchto rizik v rámci Transakce, a proto tato rizika nebere v úvahu.

6.2 Ocenění Akcií Cílové společnosti metodou čistých aktiv

6.2.1 Pozemky

Pozemky v účetní hodnotě 160 440 tis. Kč byly přeceněny metodou tržního porovnání.

6.2.1.1 Ocenění metodou tržního porovnání

Jak už bylo výše popsáno, vhodnou metodou ocenění nemovitosti je porovnání s již ukončenými transakcemi se srovnatelnými nemovitostmi v okolí.

Hodnota Pozemku byla odhadnuta porovnáním cen za m² zaplacených za srovnatelné pozemky v Brně. Přehled vybraných srovnatelných transakcí a metodika jejich výběru je popsána v kapitole Tržní analýza. Zjištěná jednotková cena na základě provedené analýzy je 15 418 Kč/m².

V tabulce níže je uveden přepočtený počet hodnoty Pozemků jednotkovou cenou dle srovnatelných transakcí.

Tabulka č. 6: Ocenění Pozemků tržním porovnáním (tis. Kč)

Ocenění Pozemku tržním porovnáním			
Pozemek	Rozloha (m ²)	Indexovaná cena 2018 (Kč/m ²)	Cena pozemku (Kč)
272/51	6 357	15 418	98 012 226
272/56	2 917	15 418	44 974 306
Celkem	9 274		142 986 532

Zdroj: analýza KPMG

Přeceněná hodnota Pozemků využitím metody srovnatelných transakcí je 142 987 tis. Kč.

6.2.2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek je tvořen položkami výdajů souvisejících s developerským projektem multifunkčního centra PALACE CD, které budou později účetně kapitalizovány.

Tento majetek jsme ocenili nákladově reprodukčními cenami. Při ocenění jsme vzali v úvahu budoucí využitelnost a relevantnost těchto položek Cílovou společností v souvislosti s pokračováním projektu multifunkčního centra PALACE CD, která byla se zástupcem Klientem odsouhlasena.

Celková hodnota nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku potom činí 40 847 tis. Kč.

Detailní rozpis položek a jejich ocenění je uveden níže.

Tabulka č. 7: Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (tis. Kč)

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek			
tis. Kč	Brutto	Netto	Přecenění
Náklady dále nevyužitelné	4 956	0	0
Náklady spojené s průzkumnými pracemi	3 397	2 488	2 488
Náklady na projektové dokumentace	22 955	16 931	16 931
Inženýrská činnost	1 968	1 379	1 379
Stavební náklady	21 250	15 752	15 752
Mandátní smlouva - MORÁVKA CENTRUM, a.s.	5 839	4 297	4 297
Celkem	60 366	40 847	40 847

Zdroj: CD CENTRUM, analýza KPMG

6.2.3 Peněžní prostředky

Pro účely Ocenění byla výše ponechána v účetní hodnotě 2 tis. Kč.

6.2.4 Shrnutí – ocenění aktiv

Z výše uvedeného vyplývá, že přeceněná hodnota aktiv je 183 835 tis. Kč.

Tabulka č. 8: Přecenění aktiv Cílové společnosti (tis. Kč)

Přecenění aktiv Cílové společnosti		
tis. Kč	Netto	Přecenění
Pozemky	160 440	142 987
Nedokončený DHM	40 847	40 847
Peněžní prostředky v pokladně	2	2
Aktiva celkem	201 289	183 835

Zdroj: Klient, výpočet KPMG

6.2.5 Ocenění rezerv

Celkové rezervy vyčleněné do Cílové společnosti činily dle rozvahy 12 725 tis. Kč a vztahovaly se k možným plněním z ručitelských závazků (zástav), které zatěžují Pozemky Cílové společnosti.

Vyrozuměli jsme, že se předpokládá, že součástí Transakce bude vypořádání těchto ručitelských závazků prodávajícím.

Na základě tohoto předpokladu jsme tyto rezervy ocenili nulovou hodnotou.

6.2.6 Ocenění odloženého daňového závazku

Jediná položka závazků Cílové společnosti je představována odloženým daňovým závazkem ve výši 18 478 tis. Kč, který dle obdržených informací vznikl zaúčtováním v souvislosti s přeceněním aktiv (Pozemků) Cílové společnosti v souvislosti s přípravou Projektu rozdělení.

Zaúčtovaný odložený daňový závazek vztahující se k přecenění pozemků, které se ovšem neodepisují, nepředstavuje reálný závazek. Proto jsme jej v souvislosti s Oceněním ocenili nulou.

6.2.7 Shrnutí – cizí zdroje

Z výše uvedeného vyplývá, že přeceněná hodnota cizích zdrojů je 0 Kč.

Tabulka č. 9: Přecenění cizích zdrojů Cílové společnosti (tis. Kč)

Přecenění cizích zdrojů Cílové společnosti		
tis. Kč	Netto	Přecenění
Ostatní rezervy	12 725	0
Odložený daňový závazek	18 478	0
Cizí zdroje celkem	31 203	0

Zdroj: Klient, výpočet KPMG

6.2.8 Podmíněné mimobilanční závazky

Podle regulačního rámce platného v České republice ručí nástupnická společnost za dluhy rozdělované společnosti až do částky ocenění jmění, jež na ni má přejít podle Projektu



*Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Posudek znaleckého ústavu č. 320-16/18
Ocenění jmění CD CENTRUM COMS, a.s. a hodnoty akcií
představujících 100% jejího základního kapitálu.
24. srpna 2018*

rozdělení, uvedené v posudku znalce pro ocenění jmění. Vyrozuměli jsme, že tato částka činí 170 086 tis. Kč.

S ohledem na předpokládané řešení této a souvisejících otázek ve smlouvě o prodeji akcií Cílové společnosti jsme toto riziko neoceňovali.

6.2.9 Rekapitulace výsledků ocenění aktiv a pasiv Cílové společnosti

Hodnota Jmění (ve smyslu čisté hodnoty majetku) Cílové společnosti je dána rozdílem mezi hodnotou přeceněného majetku a cizích zdrojů.

Tabulka č. 10: Hodnota Jmění CD CENTRUM COMS, a.s. (tis. Kč)

Hodnota Jmění CD CENTRUM COMS, a.s.		
tis. Kč	Netto	Přecenění
Aktiva		
Pozemky	160 440	142 987
Nedokončený DHM	40 847	40 847
Peněžní prostředky v pokladr	2	2
Cizí zdroje		
Ostatní rezervy	12 725	0
Odložený daňový závazek	18 478	0
Hodnota Jmění	170 086	183 835

Zdroj: Klient, výpočet KPMG

Hodnota Jmění Cílové společnosti byla vypočítána ve výši 183 835 tis. Kč.

6.2.10 Ocenění Akcií

Hodnota Akcií (představujících 100 % na základním kapitálu Cílové společnosti) je potom ve stejné výši 183 835 tis. Kč.



*Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Posudek znaleckého ústavu č. 320-16/18
Ocenění jmění CD CENTRUM COMS, a.s. a hodnoty akcií
představujících 100% jejího základního kapitálu.
24. srpna 2018*

7 Závěr (posudek)

Na základě obdržených informací, provedených analýz, přijatých předpokladů a použitých metodických postupů se domníváme, že k 30. červnu 2018 činila hodnota jmění (ve smyslu čisté hodnoty majetku) vznikající (k Datu ocenění ještě nevzniklé) společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

183 835 tis. Kč

(Slovy: jedno sto osmdesát tři miliony osm set třicet pět tisíc korun českých)

a

hodnota akcií představujících 100 % na jejím základním kapitálu částku

183 835 tis. Kč

(Slovy: jedno sto osmdesát tři miliony osm set třicet pět tisíc korun českých)

V Praze dne 24. srpna 2018



Pavel Falout

Prokurista se samostatnou prokurou
KPMG Česká republika, s.r.o.

KPMG
KPMG Česká republika, s.r.o.
Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
IČ: 00553115

15

8 Znalecká doložka

Posudek vypracoval znalecký ústav KPMG Česká republika, s.r.o. jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti České republiky dne 3. října 1996 pod číslem jednacím 180/96 OOD podle ust. § 21, odst. 3, zákona č. 36/1967 Sb. a ust. § 6, odst. 1, vyhl. č. 37/1967 Sb. v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění pozdějších změn, naposledy ve znění Rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti České republiky Čj. MSP-46/2015-OJ-SZN/2 ze dne 9. července 2015 a Čj. MSP-46/2015-OJ-SZN/4 ze dne 28. července 2015 pro oceňování podniků, jejich částí a jejich jednotlivých složek (např. zejména dlouhodobý nehmotný, hmotný a finanční majetek, nemovitý a movitý majetek, práva, know-how, goodwill, cenné papíry, obchodní podíly v obchodních společnostech nebo družstvech, zásoby, pohledávky, závazky a ostatní složky oběžných aktiv), posuzování nebo oceňování podnikatelských a/nebo investičních záměrů, zpracovávání zpráv pro akcionáře nebo společníky obchodních společností v souvislosti s přezkoumáváním smluv při převodech nebo nájmech podniků nebo jejich částí, přezkoumávání smluv při fúzích, převodech jmění na společníka, rozdělení nebo změny právní formy obchodních společností, přezkoumávání ovládacích smluv nebo smluv o převodu zisku z hlediska vyrovnání nebo odškodnění, zpráv o vztazích mezi propojenými osobami, posuzování přiměřenosti cen účastnických cenných papírů nebo vyrovnání v penězích v souvislosti s nabídkami převzetí, povinnými nabídkami převzetí nebo zrušením registrace účastnických cenných papírů. Pro daňovou a celní problematiku – daně, daňový systém ČR a EU, - mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění, - způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami pro daňové účely a posouzení a vymezení činností výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev.“

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 320-16/18.

V Praze dne 24. srpna 2018



Pavel Falout

Prokurista se samostatnou prokurou

KPMG Česká republika, s.r.o.

KPMG Česká republika, s.r.o.
Pobližní 648/1a
186 00 Praha 8
IČ: 00553115

9 Přílohy

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí k Pozemkům

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 14.09.2016 14:17:17

Město: **CZ0642 Brno-město** Město: **582786 Brno**
 Katastrální území: **610003 Město Brno** List vlistní list: **716**
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ výpisu: **Právní vlistní list** V-21064/2016-702

Právní vlistní list: **14.09.2016 14:17**

o Zástavní právo smluvní
 ve výši 10.000.000,- Kč, smluvní pokuty do výše 980.000,- Kč vzniklé do 8.6.2023,
 budoucí pohledávky do výše 10.000.000,- Kč vzniklé do 8.6.2023
 právního příj: **UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,**
 IČO/ÚČO: 25205552
 povinnost k: **Parcela: 272/51, Parcela: 272/56**

Listina: **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město** V-13858/2017-702

Právní vlistní list: **09.06.2017 10:15**

o Závazek nezajistit r. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
 Listina: **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město** V-13858/2017-702

Právní vlistní list: **09.06.2017 10:15**

o Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
 Listina: **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město** V-13858/2017-702

Právní vlistní list: **09.06.2017 10:15**

o Zákaz zřízení a zatížení
 ve prospěch jiných osob než zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva dle čl. X. (1) smlouvy
 právního příj: **UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,**
 IČO/ÚČO: 25205552
 povinnost k: **Parcela: 272/51, Parcela: 272/56**

Listina: **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město** V-13858/2017-702

Právní vlistní list: **09.06.2017 10:15**

o Zástavní právo smluvní
 ve výši 50.000.000,- Kč, smluvní pokuty do výše 4.900.000,- Kč vzniklé do 7.8.2024,
 budoucí pohledávky do výše 50.000.000,- Kč vzniklé do 7.8.2024
 právního příj: **UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,**
 IČO/ÚČO: 25205552
 povinnost k: **Parcela: 272/51, Parcela: 272/56**

Listina: **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město** V-13858/2017-702

Právní vlistní list: **09.06.2017 10:15**



Statutární město Brno
Magistrát města Brna

Posudek znaleckého ústavu č. 320-16/18

Ocenění jmění CD CENTRUM COMS, a.s. a hodnoty akcií
představujících 100% jejího základního kapitálu.

24. srpna 2018

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2018 14:55:02

Okres: CE0642 Brno-město

Obec: 592766 Brno

Kat.úzení: 610003 Město Brno

List vlastnictví: 716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

CD CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno 26234122

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Wměr./m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
272/51	6357	ostatní plocha	jiná plocha	
272/56	2917	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 40.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 3.920.000,- Kč vzniklé do
13.9.2023, budoucí pohledávky do výše 40.000.000,- Kč vzniklé do 13.9.2023

Oprávnění pro

UNLEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
IČ/IO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní
účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na
prac. Brno-město

V-21064/2016-702

Pořadí k 14.09.2016 14:17

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní
účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na
prac. Brno-město

V-21064/2016-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní
účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na
prac. Brno-město

V-21064/2016-702

o Základní zřízení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva - dle čl. X. ods. 1. smlouvy

Oprávnění pro

UNLEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
IČ/IO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní
účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na
prac. Brno-město

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 1



Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Posudek znaleckého ústavu č. 320-16/18
Ocenění jmění CD CENTRUM COMS, a.s. u hodnoty akcií
představujících 100% jejího základního kapitálu.
24. srpna 2018

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2018 14:58:02

Okres: **CE0642 Brno-město** Město: **BR2786 Brno**
Kat.území: **610003 Město Brno** List vlastnictví: **716**
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 zeměměřičký a katastrální SÚP
Vyhotoveno dálkovým přístupem
Podpis, razítka:

Vyhotoveno: 09.08.2018 14:58:58
Rizení PU:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 4



Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Posudek znaleckého ústavu č. 320-16/18
Ocenění jmění CD CENTRUM COMS, a.s. a hodnoty akcií
představujících 100% jejího základního kapitálu.
24. srpna 2018

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2018 14:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 592786 Brno
Kat.území: 610003 Město Brno List vlastnictví: 716
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-19628/2017-702

Pořadí k 16.08.2017 15:37

Související zápisy

Závazek nesajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-19628/2017-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-19628/2017-702

o Základní seřízení a ratifování

po celou dobu trvání zástavního práva - dle čl. X. odst. (1) smlouvy

Oprávnění pro

UNREASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-19628/2017-702

Pořadí k 16.08.2017 15:37

J Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plochy a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2005.

V-8295/2005-702

Pro: CD CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno

IČO: 26234122

I Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Zdroj: Český úřad zeměměřický a katastrální

Příloha č. 2: Fotogalerie



Zdroj: Místní šetření 16. srpna 2018

Příloha č. 3: Popis projektu administrativního centra PALACE CD

Projekt výstavby administrativního centra PALACE CD původně vznikl v roce 2001 jako projekt na výstavbu multifunkčního centra na revitalizovaném pozemku č. 272/51 o výměře 9 274 m² v centru Brna u hlavního nádraží. Projekt měl obsahovat rozsáhlou nabídku služeb obchodního, administrativního, hotelového i rezidenčního charakteru. Projekt byl v minulosti zásadně přepracován v reakci na změny, ke kterým v Brně došlo během mnohaleté fáze přípravy projektu. Vyrozuměli jsme, že Magistrát města Brna v souvislosti se zvažovanou akvizicí projektu uvažuje o jeho další změně.

Vybrané milníky projektu PALACE CD:

- 2001 – Veřejná urbanistická soutěž
- 2003 – Vydané pravomocné územní rozhodnutí č. 136
- 2004 – Započetí přípravných stavebních prací
- 2005 – Vydané pravomocné stavební povolení pro 1. etapu
- 2007 – Prodloužení stavebního povolení
- 2008 – Prodloužení stavebního povolení
- 2010 – Oficiální zahájení stavby 1. etapy
- 2013 – Vydané pravomocné územní rozhodnutí č. 226 měnící územní rozhodnutí č. 136
- 2016 – Vydané pravomocné rozhodnutí o změně stavby před dokončením a prodloužení termínu stavby do 31. prosince 2018

Příloha č. 4: Zahajovací rozvaha Cílové společnosti k 1. lednu 2018

Zpracováno v postupě a vyhláškou č. 600/2002 Sb. ve znění pозοοvňujícím přidělení		ZAHAJOVACÍ ROZVAHA ke dni: 01.01.2018 (v celých tisících Kč)			Označení firma nebo jiný název účetní jednotky CD CENTRUM COMS, a.s. Sídlo, bytíště nebo místo poskytlá účetní jednotky Lidická 2030/20 602 00 Brno-Sřed	
		IČ	Rok	Měsíc		
			2017	12		
Označ. pořky	Aktiva	č. ř.	01.01.2018		2018	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
AKTIVA	AKTIVA celkem	1	201 289	0	201 289	0
B.	Dlouhodobý majetek	3	201 287	0	201 287	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	201 287	0	201 287	0
	1. Pozemky a stavby	15	160 440	0	160 440	0
	1.1. Pozemky	16	160 440	0	160 440	0
	5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	24	40 847	0	40 847	0
	5.2. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	40 847	0	40 847	0
C.	Oběžná aktiva	37	2	0	2	0
C.IV.	Peněžní prostředky	71	2	0	2	0
	1. Peněžní prostředky v pokladně	72	2	0	2	0
Označení položky	Passiva	č. ř.	01.01.2018		2018	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
PASIVA	PASIVA celkem	78	201 289	0	201 289	0
A.	Vlastní kapitál	79	170 086	0	170 086	0
A.I.	Základní kapitál	80	165 000	0	165 000	0
	1. Základní kapitál	81	165 000	0	165 000	0
A.II.	Akcie a kapitálové fondy	84	5 086	0	5 086	0
	2. Kapitálové fondy	86	5 086	0	5 086	0
	2.1. Ostatní kapitálové fondy	87	5 086	0	5 086	0
B.+C.	Kříd zdroje	101	31 203	0	31 203	0
B.	Rezervy	102	12 725	0	12 725	0
	4. Ostatní rezervy	106	12 725	0	12 725	0
C.	Závazky	107	18 478	0	18 478	0
C.I.	Dlouhodobé závazky	108	18 478	0	18 478	0
	8. Odložený daňový závazek	118	18 478	0	18 478	0
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost						
Předmět podnikání nebo jiné činnosti: výstavba bytových a nebytových budov						
Ověření sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou				
25.04.18						

Zdroj: CD CENTRUM, a.s.



*Statutární město Brno
Magistrát města Brna*

Posudek znaleckého ústavu č. 320-16/18

*Ocenění jmění CD CENTRUM COMS, a.s. a hodnoty akcií
představujících 100% jejího základního kapitálu.*

24. srpna 2018

PRÁZDNÁ STRANA



**ZPRÁVA O PROVEDENÉ PRÁVNÍ PROVĚRCE
(„Zpráva“)**

**PRÁVNÍ PROVĚRKA
CD CENTRUM, A.S.**

24. SRPNA 2018

**KPMG Legal s.r.o., advokátní kancelář
Pobřežní 1a, Praha 8 - Karlín
(„KPMG Legal“)**

OBSAH

DEFINICE A ZKRATKY	3
ÚVOD 5	
HLAVNÍ ZJIŠTĚNÍ	6
1. Korporátní záležitosti a licence.....	6
2. Aktiva, pasiva, povolení	7
3. Nemovitosti	9
4. Finanční dokumentace.....	11
5. Smlouvy, dohody a informace obchodní povahy	12
6. Duševní vlastnictví	13
7. Řízení, zaměstnanci, pracovněprávní agenda.....	13
8. Různé	13
ROZSAH PRÁVNÍ PROVĚRKY	14
PŘÍLOHA 1	16
PŘÍLOHA 2	18
PŘÍLOHA 3	28

DEFINICE A ZKRATKY

Generali Pojišťovna	znamená společnost Generali Pojišťovna, IČO: 61859869, se sídlem Bělehradská 132, 120 00 Vinohrady, Praha 2, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2866
Investmanagement	znamená společnost Investmanagement s.r.o., IČO: 606 99 841, se sídlem Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 14522.
KPMG Legal	znamená společnost KPMG Legal, s.r.o., IČO: 247 33 598, advokátní kancelář, se sídlem Pobřežní 1a, Praha 8 – Karlín, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 169791.
Kupující	znamená Statutární město Brno, IČO: 449 92 785, se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno a Brněnské komunikace a.s., IČO 607 33 098, se sídlem Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 1479.
MORÁVKA CENTRUM	znamená společnost MORÁVKA CENTRUM, a.s., IČO: 469 92 316, se sídlem Heršpická 813/5, Štýřice, 639 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 953
Nemovitosti	znamenají pozemek parc. č. 272/51 (ostatní plocha) a pozemek parc. č. 272/56 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Město Brno, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV číslo 716 .
Odštěpovaná společnost nebo CD CENTRUM COMS	znamená společnost CD CENTRUM COMS, a.s., která vznikla rozdělením Společnosti odštěpením za účelem převodu Nemovitostí.
PERSPEKTIVA Znojmo	znamená společnost PERSPEKTIVA Znojmo s.r.o., IČO: 607 47 587, se sídlem Znojmo, Jarošova 1242/5, PSČ 66902, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 18932.
Poskytnuté informace	Informace a dokumenty poskytnuté v rámci Právní prověrky, dále specifikované v Příloze 2 a Příloze 3 této Zprávy.
Právní prověrka	Právní prověrka Rozdělované společnosti, resp. CD CENTRUM COMS z pohledu zamýšlené Transakce v rozsahu specifikovaném v této Zprávě a na základě Poskytnutých informací, která proběhla v termínu od 9. srpna 2018 do 24. srpna 2018, 12:00 hod.

Prodávající	znamená společnost Investmanagement s.r.o., IČO: 606 99 841, se sídlem Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 14522.
Projekt rozdělení	znamená projekt rozdělení vyhotovený Společností dne 11. 7. 2018, jehož záměrem je rozdělit Společnost odštěpením se vznikem Odštěpované společnosti, a to tak, že část jmění Společnosti představovaná Nemovitostmi, včetně části jmění, která s těmito Nemovitostmi souvisí, přejde na Odštěpovanou společnost.
PROXY - FINANCE a.s.	znamená společnost PROXY - FINANCE a.s., IČO: 186 23 174, se sídlem Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1155.
RED HOUSE DEVELOPMENT	znamená společnost RED HOUSE DEVELOPMENT, s.r.o., IČO: 278 44 960, se sídlem Výstavní 1928/9, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 62312.
Rozdělovaná společnost	znamená společnost CD CENTRUM, a.s., IČO: 262 34 122, se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3498.
Stavba	znamená stavbu s názvem „PALACE CD – I. Etapa umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami Magistrátu města Brna na Malinovském nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno“
Transakce	znamená převod všech akcií Odštěpované společnosti na Kupující.
Transakční dokumentace	znamená smlouva o převodu akcií CD CENTRUM COMS mezi Prodávajícím a Kupujícími a související dokumenty.
Odštěpení	rozdělení Rozdělované společnosti odštěpením se vznikem CD CENTRUM COMS, a to tak, že část jmění Rozdělované společnosti představovaná Nemovitostmi, včetně části jmění, která s těmito Nemovitostmi souvisí, přejde na základě Projektu rozdělení na CD CENTRUM COMS.
Zákon o obchodních korporacích	znamená zákon č. 90/2010 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění.
Zástavní věřitel	znamená společnost UNILEASING a.s., IČO: 252 05 552, se sídlem Randova 214, Klatovy I, 339 01 Klatovy, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 561.

ÚVOD

1.1 KPMG Legal byla pověřena k provedení právní prověrky vybraných dokumentů v souvislosti s Transakcí vedoucí k identifikaci případných právních rizik (dále jen „**Právní prověrka**“) a následnému vypracování Zprávy o provedené právní prověrce popisující základní zjištění a právní nedostatky v dohodnutých oblastech prověřování (dále jen „**Zpráva**“).

1.2 Tato Zpráva nesmí být použita k jiným účelům, než v souvislosti s Transakcí.

1.3 Tato Zpráva byla vypracována na základě přílohy 1 této prověrky a podléhá omezením, kvalifikacím a předpokladům, jak jsou v této příloze definovány.

1.4 Ke Zprávě jsou připojeny následující přílohy:

Příloha 1 – Omezení a předpoklady

Příloha 2 – Odpovědi na žádosti o dokumenty a informace

Příloha 3 – Seznam kontrolovaných dokumentů

1.5 Není-li uvedeno jinak, kapitalizované pojmy mají významy, které jim byly přiřazeny výše uvedenými definicemi.

HLAVNÍ ZJIŠTĚNÍ

Zjištění	Popis zjištění	Doporučení	Míra rizika
1. Korporátní záležitosti a licence			
1.1.	Zákonné ručení CD CENTRUM COMS za dluhy Rozdělované společnosti	<p>V důsledku Odštěpení ručí dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, CD CENTRUM COMS za dluhy, jež zůstaly po Odštěpení na Rozdělované společnosti, a to až do částky ocenění jmění, jež na CD CENTRUM COMS přešlo podle Projektu rozdělení uvedeného v posudku znalce pro ocenění jmění (vyhotoveného pro účely Odštěpení), tj. částky 170.086.000,- Kč. Toto ručení se vztahuje na dluhy existující ke dni zápisu Odštěpení do obchodního rejstříku, tj. ke dni 20. srpna 2018.</p> <p>Práva věřitelů z ručení vůči CD CENTRUM COMS se nepromlčí před promlčením práva vůči Rozdělované společnosti. Obecná promlčecí lhůta je 3 roky, v případě majetkového práva 10 let. V individuálním případě se ale může uplatnit lhůta jiná (na základě speciálního zákonného ustanovení nebo dohody stran – max. 15let).</p>	Vysoká
1.2.	Stanovy CD CENTRUM COMS – omezení členů orgánů na fyzické osoby	<p>Doporučujeme upravit příslušný článek stanov CD CENTRUM COMS za účelem odstranění popsané výkladové</p>	Střední

		<p>Výše zmiňované ustanovení je možné vykládat jako omezení členství v orgánech společnosti (tj. i ve valné hromadě) na fyzické osoby, tzn. i omezení vůči osobám akcionářů. Uvedená formulace tak způsobuje nejistotu a výkladové nejasnosti, zda členy valné hromady/správní rady mohou být kromě explicitně uvedených českých a zahraničních fyzických osoby také právnické osoby.</p> <p>Výše uvedené neplatí ohledně předsedy správní rady a statutárního ředitele, protože těmi dle Zákona o obchodních korporacích může být jen fyzická osoba.</p>	<p>nejasnosti před vypořádáním Transakce.</p>	
1.3.	<p>Stanovy CD CENTRUM COMS – určení kvalifikovaných akcionářů</p>	<p>Dle článku 9.7 stanov CD CENTRUM COMS se za kvalifikovaného akcionáře společnosti považují osoby vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 5 % základního kapitálu společnosti. Dle kogentního ustanovení Zákona o obchodních korporacích je tato hranice ve vztahu k CD CENTRUM COMS ve výši 3%.</p> <p>Uplatní se zákonná hranice 3 %, k ustanovení stanov se nebude přihlížet.</p>	<p>Doporučujeme zpřesnit příslušný článek stanov CD CENTRUM COMS při jejich nejbližší revizi.</p>	<p>Na vědomí</p>
1.4.	<p>Živnostenské oprávnění</p>	<p>CD CENTRUM COMS má jako předmět činnosti registrovanou pouze správu vlastního majetku. V závislosti od komerčního záměru bude nutné v budoucnu zohlednit.</p>	<p>N/A</p>	<p>Na vědomí</p>
<p>2. Aktiva, pasiva, povolení</p>				
2.1.	<p>Nemovitosti</p>	<p>Viz bod 3.1. až 3.3.</p>		<p>Na vědomí</p>
2.2.	<p>Movité věci</p>	<p>Dle poskytnutých informací Rozdělovaná společnost nemá žádný movitý majetek, žádný movitý majetek ani nepřechází na CD CENTRUM COMS.</p>		<p>Na vědomí</p>

2.3.	Termín dokončení stavby dle stavebního povolení – 31. prosince 2018	<p>Aktuální stavební povolení (Rozhodnutí – Změna stavby před jejím dokončením ze dne 9. března 2016, v právní moci dne 5. dubna 2016, vydané Úřadem městské části města Brno – střed, Odborem územního řízení a stavebního řádu) předpokládá termín dokončení Stavby dne 31. prosince 2018.</p> <p>Dle Poskytnutých informací Rozdělovaná společnost a CD CENTRUM COMS zajišťují podklady pro prodloužení termínu dokončení Stavby, včetně potřebných stanovisek a souhlasů některých dotčených orgánů a třetích osob. Bližší informace o stavu přípravy žádosti o změnu předmětného stavebního povolení ve výše uvedeném smyslu, jsme v průběhu Právní prověrky neobdrželi.</p>	Doporučujeme požadavek prodloužení aktuálního termínu pro dokončení stavby a nutnost obstarání si souhlasů a stanovisek dotčených orgánů a třetích osob zohlednit v Transakční dokumentaci.	Střední
2.4.	Archeologický výzkum	<p>Na základě závazných stanovisek Odboru památkové péče Magistrátu města Brna ze dne 1. srpna 2003 a 14. června 2004 je stavebník povinen postupovat v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. V souladu se stavebním povolením reflektujícím zmíněná závazná stanoviska je tak stavebník zejm. povinen uzavřít v dostatečném časovém předstihu před zahájením vlastních prací smlouvu o podmínkách provedení záchranného archeologického výzkumu s institucí oprávněnou k provádění archeologických výzkumů.</p> <p>Z Poskytnutých informací jsme vyrozuměli, že dle dohody s Kupujícím bylo v roce 2017 připravováno zadání pro výběr zhotovitele záchranného archeologického výzkumu, byl zpracován projekt a zadávací dokumentace, od požadavku však bylo upuštěno a výběrové řízení neproběhlo.</p> <p><u>K datu vyhotovení této Zprávy však nemáme informaci o tom, zda archeologický výzkum již probíhá nebo teprve</u></p>	Doporučujeme stav dále prověřit a komerčně zvážit fakt, že náklady na archeologický výzkum (pokud tento ještě není ukončen nebo má teprve proběhnout) jdou k tíži stavebníka (Odštěpované společnosti). Riziko případných materiálních náležitostí a s tím souvisejících dopadů na realizaci projektu Palace CD doporučujeme zohlednit v Transakční dokumentaci.	Střední

		<p><u>proběhnout má. Realizace záchranného archeologického výzkumu by tak znamenala další náklady, které ponese Odštěpovaná společnost. Případné nálezy z archeologického výzkumu mohou mít dopad na realizovaný projekt Palace CD.</u></p>		
<p>3. Nemovitosti</p>				
<p>3.1. Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení váznoucí na Nemovitostech</p>	<p>Rozdělovaná společnost jako zástavní dlužník na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 14. 9. 2016 uzavřené mezi Rozdělovanou společností a Zástavním věřitelem poskytla zajištění za dluh, který má u Zástavního věřitele společnost RED HOUSE DEVELOPMENT („Zástavní smlouva 1“). Zástavní smlouva 1 přechází v rámci Projektu rozdělení na CD CENTRUM COMS.</p> <p>Zástavní právo zřízené k Nemovitostem zajišťuje dluh ve výši 40.000.000 Kč, budoucí dluhy do výše 3.920.000 Kč, vzniklé do 13. 9. 2023, budoucí dluhy do výše 40.000.000 Kč vzniklé do 13. 9. 2023.</p> <p><u>Jakmile se zajištěný dluh nebo jeho část stane splatným, může se Zástavní věřitel uspokojit ze Zástavy.</u></p> <p>Nemovitosti jsou rovněž zatíženy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - závazkem nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh; - závazkem neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého; a - zákazem zcizení a zatížení. <p><u>Nemovitosti tedy nelze použít jako zajištění bez souhlasu Zástavního věřitele.</u></p>	<p>V závislosti na komerční dohodě, doporučujeme požadovat vzdání se práv Zástavního věřitele ze Zástavní smlouvy 1, které má ve vztahu k Nemovitostem jako podmínku realizace (vypořádání) Transakce.</p>	<p>Vysoká</p>	

<p>3.2. Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení váznoucí na Nemovitostech</p>	<p>Rozdělovaná společnost jako zástavní dlužník na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 8. 6. 2017 uzavřené mezi Rozdělovanou společností a Zástavním věřitelem poskytla zajištění za dluh, který má u Zástavního věřitele společnost PERSPEKTIVA Znojmo („Zástavní smlouva 2“). Zástavní smlouva 2 přechází v rámci Projektu rozdělení na CD CENTRUM COMS.</p> <p>Zástavní právo zřízené k Nemovitostem zajišťuje dluh ve výši 10.000.000 Kč, smluvní pokuty do výše 980.000 Kč, vzniklé do 8. 6. 2023, budoucí dluhy do výše 10.000.000 Kč vzniklé do 8. 6. 2023</p> <p><u>Jakmile se zajištěný dluh nebo jeho část stane splatným, může se Zástavní věřitel uspokojit ze zástavy.</u></p> <p>Nemovitosti jsou rovněž zatíženy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - závazkem nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh; - závazkem neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého; a - zákazem zcizení a zatížení. <p><u>Nemovitosti tedy nelze použít jako zajištění bez souhlasu Zástavního věřitele.</u></p>	<p>V závislosti na komerční dohodě, doporučujeme požadovat vzdání se práv Zástavního věřitele ze Zástavní smlouvy 2, které má ve vztahu k Nemovitostem, jako podmínku realizace (vypořádání) Transakce.</p>	<p>Vysoká</p>
<p>3.3. Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení váznoucí na Nemovitostech</p>	<p>Rozdělovaná společnost jako zástavní dlužník na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 3. 8. 2017 uzavřené mezi Společností a Zástavním věřitelem poskytla zajištění za dluh, který má u Zástavního věřitele společnost Investmanagement („Zástavní smlouva 3“). Zástavní</p>	<p>V závislosti na komerční dohodě, doporučujeme požadovat vzdání se práv Zástavního věřitele ze Zástavní smlouvy 3, které má ve vztahu k Nemovitostem, jako</p>	<p>Vysoká</p>

	<p>smlouva 3 přechází v rámci Projektu rozdělení na CD CENTRUM COMS.</p> <p>Zástavní právo zřízené k Nemovitostem zajišťuje dluh ve výši 50.000.000 Kč, smluvní pokuty do výše 4.900.000 Kč vzniklé do 7. 8. 2024, budoucí dluhy do výše 50.000.000 Kč vzniklé do 7. 8. 2024.</p> <p><u>Jakmile se zajištěný dluh nebo jeho část stane splatným, může se Zástavní věřitel uspokojit ze zástavy.</u></p> <p>Nemovitosti jsou rovněž zatíženy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - závazkem nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh; - závazkem neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého; a - zákazem zcizení a zatížení. <p><u>Nemovitosti tedy nelze použít jako zajištění bez souhlasu Zástavního věřitele.</u></p>	podmínku realizace (vypořádání) Transakce.	
4. Finanční dokumentace			
4.1.	<p>Závazky a pohledávky</p> <p>Dle Poskytnutých informací Rozdělovaná společnost eviduje ke dni 30. června 2018 jediný nesplacený závazek, a to závazek ze</p> <ul style="list-style-type: none"> - smlouvy o zápůjčce ve výši 100.000,00 Kč uzavřené mezi Rozdělovanou společností a RED HOUSE DEVELOPMENT dne 22. září 2016 se splatností 31. prosince 2018 (na základě Dodatku č. 2 ze dne 31. prosince 2017). 	Doporučujeme v kupní ceně, případně zohlednit v Transakční dokumentaci splacení požadovat jako podmínku realizace (vypořádání) Transakce.	Na vědomí

		<p>Za poslední tři roky Rozdělovaná společnost dle Poskytnutých informací neposkytla žádnému subjektu půjčku, úvěr ani finanční zajištění.</p>		
<p>4.2.</p>	<p>Pojistné smlouvy</p>	<p>Rozdělovaná společnost má jako pojistník/pojištěný uzavřenu pojistnou smlouvu se společností Generali Pojišťovna jako pojistitelem o škodovém pojištění odpovědnosti za škodu z držby pozemku ze dne 8. dubna 2009.</p> <p>Pojištěným předmětem činnosti je odpovědnost pojištěného vyplývající z držby a vlastnictví pozemků a případných nemovitostí na nich se nacházejících ve vlastnictví pojištěného s limitem základního rozsahu pojištění 20.000.000,- Kč a roční pojistné činí 11.050,- Kč.</p> <p>Smlouva je sjednána na dobu neurčitou.</p> <p>Dle doložených pojistných podmínek k pojištění za škodu vyplývající z vlastnictví nemovitosti vstupuje nový vlastník nemovitosti nabytím vlastnictví do pojištění namísto dosavadního vlastníka. Převedení vlastnictví musí být pojistiteli neprodleně oznámeno.</p>	<p>V závislosti od komerčního rozhodnutí, oznámit změnu příslušných nemovitostí pojistiteli.</p>	<p>Na vědomí</p>
<p>5. Smlouvy, dohody a informace obchodní povahy</p>				
<p>5.1.</p>	<p>Nutnost souhlasu autora ke změnám v projektové dokumentaci</p>	<p>Smlouvy o dílo uzavřené se společností SIAL architekti a inženýři spol. s r.o. vztahující se k projektové dokumentaci neumožňují změny díla bez souhlasu autora.</p> <p>Změna bez takového souhlasu by znamenala neoprávněný zásah do autorského díla a osobnostního práva. Autoři projektové dokumentace by se pak mohli domáhat např. náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení. Pro</p>	<p>N/A</p>	<p>Na vědomí</p>

		určení výše bezdůvodného obohacení mohou využít zákonnou domněnku, která stanoví, že výše bezdůvodného obohacení představuje dvojnásobnou výši odměny, která by byla obvyklá za získání takové licence v době neoprávněného nakládání s dílem.	
6. Duševní vlastnictví			
6.1.	Ochranné známky, patenty, užitné a průmyslové vzory	Společnost nemá registrovanou žádnou ochrannou známku, patent, užitný vzor ani průmyslový vzor.	N/A
6.2.	Doména	Držitelem doménového jména palacecd.cz je Rozdělovaná společnost, registrace expiruje 11. listopadu 2019.	Doporučujeme zohlednit požadavek na přeregistraci v Transakční domény dokumentaci. Na vědomí
7. Řízení, zaměstnanci, pracovněprávní agenda			
7.1.	Zaměstnanci	Společnost má dle svých slov jediného zaměstnance, a to na základě Dohody o pracovní činnosti, na dobu určitou do 31.12.2018. Tento zaměstnanec není přeměnou Společnosti nijak dotčen, na CD CENTRUM COMS nepřechází.	N/A Na vědomí
8. Různé			
8.1.	Probíhající a hrozící spory	Dle poskytnutých informací Společnost není účastníkem žádného sporu, ani takový spor v budoucnosti nehrozí.	N/A Na vědomí

ROZSAH PRÁVNÍ PROVĚRKY

Obecné

Subjektem naší prověrky byla společnost CD CENTRUM, a.s., a to z pohledu zamýšlené Transakce, a projekt rozdělení této společnosti formou odštěpení se vznikem nové společnosti CD Centrum COMS ze dne 30. dubna 2018, přičemž naše zkoumání spočívalo v analýze Poskytnutých informací.

Hlavní oblasti našeho zkoumání jsou shrnuty níže. V každé oblasti jsme provedli analýzu Poskytnutých informací a poskytli shrnutí významných rizik, jež (pokud nějaké) z dokumentace vyplývají.

Zaměřili jsme se na důsledky z hlediska českého práva; dopady týkající se jiných jurisdikcí nebyly předmětem našeho zkoumání.

Rozsah prověrky byl omezen stanovením minimálního objemu peněžitého plnění pro každé řízení / vztah / aktivum ve výši 400.000,- Kč.

Předmětem našeho zkoumání byla dokumentace a nabytí aktiv za období posledních 3 let, pokud nebyl v průběhu této právní prověrky stanoven (v relevantních případech) požadavek na dokumentaci sahající hlouběji do minulosti.

Korporátní záležitosti a licence

- Prověrka stanov a zakládacích dokumentů z hlediska souladu s právními předpisy
- Analýza korporátní struktury Cílové společnosti, složení a oprávnění orgánů společnosti
- Analýza odštěpení se vznikem Cílové společnosti, případných předchozích restrukturalizací
- Analýza právního titulu k akciím a souvisejících práv třetích stran (včetně zástavních práv, předkupních práv a opcí) – jak samotného CD Centra, tak Cílové společnosti
- Právní analýza existence, platnosti a převoditelnosti živnostenských oprávnění/licencí a povolení k výkonu příslušných činností

Aktiva, pasiva, povolení

- Analýza existence a platnosti právního titulu k aktivům (hmotným i nehmotným)
- Analýza práv třetích stran (např. zatížení, zástavních práv, předkupních práv, nájemních smluv) k aktivům, a dále analýza práv Cílové společnosti ve vztahu k aktivům třetích stran
- Právní analýza závazků a způsobů jejich zajištění
- Právní analýza příslušných rozhodnutí a povolení veřejných orgánů ve vztahu k aktivům (např. kolaudační rozhodnutí, živnostenská oprávnění/licence).

Nemovitosti

- Analýza existence a platnosti právního titulu k nemovitostem ve vlastnictví Cílové společnosti
- Analýza práv třetích stran (např. zatížení, zástavních práv, předkupních práv, nájemních smluv) k nemovitostem ve vlastnictví společnosti.

- Smluvní vztahy týkající se nemovitostí ve vlastnictví Cílové společnosti (zejména dokumentace v souvislosti s přípravou a realizací projektu Palace CD)

Finanční dokumentace

- Analýza veškerých smluv, dohod, listin a jiných dokumentů týkajících se zápůjček a úvěrů poskytnutých společnosti a jakéhokoli zadlužení cílového subjektu, zástav, zástavních práv, záruk, zajišťovacích smluv
- Analýza možných rizik vyplývajících z finanční dokumentace ve vztahu k předpokládané transakci (např. ustanovení o změně ovládnání, případy neplnění, požadavky na vzdání se práv)
- Analýza pojistných smluv, které uzavřela společnost ve vztahu ke svým aktivům nebo podnikání a jiným činnostem

Smlouvy, dohody a informace obchodní povahy

- Analýza všech aktuálně platných podstatných obchodních a jiných smluv, práva a závazky CD Centra nebo Cílové společnosti vyplývající z těchto ujednání a odhad případných rizik vyplývajících z těchto ujednání
- Analýza ujednání, jež mohou omezovat způsobilost CD Centra nebo Cílové společnosti k výkonu jakékoli podnikatelské nebo jiné činnosti nebo k uzavření jakéhokoli smluvního vztahu se třetími osobami
- Analýza stávajících záruk a jiných ujednání o zajištění poskytnutých (přecházejících na) CD Centra a/nebo Cílovou společností (jako jsou směnky, ručitelství, prohlášení, závazky odškodnění)

Předmětem prověrky bude max. 15 smluv

Duševní vlastnictví

- Analýza plnění právních předpisů a právní ochrany autorských práv, ochranných známek, patentů, jiných práv duševního vlastnictví, jejich zápisu a přihlášek k zápisu
- Analýza licenčních smluv, smluv o utajení a dalších ujednání týkajících se práv duševního vlastnictví CD Centra a Cílové společnosti

Řízení, zaměstnanci, pracovněprávní agenda

- Analýza vzorových smluv s řadovými zaměstnanci
- Analýza významných pracovních či jiných smluv vedoucích pracovníků
- Analýza hlavních aspektů odměňování zaměstnanců a vedoucích pracovníků, jako jsou mzdy, prémie, bonusy, náhrady mezd, odstupné nebo případné zlaté padáky
- Analýza aspektů kolektivního vyjednávání, kolektivních smluv a jiných ujednání s odbory
- Analýza právních postupů při rozvázání pracovního poměru a ukončení podobných smluv se zaměstnanci nebo pracovníky pro nadbytečnost

Různé

- Prověra probíhajících soudních, rozhodčích, správních a jiných podobných řízení
- Analýza vztahů s propojenými osobami, zejména akcionáři či společníky
- Analýza mandátních smluv a smluv o zastoupení a podobných smluv, které opravňují třetí strany k jednání jménem Cílové společnosti

PŘÍLOHA 1

Omezení a předpoklady

Tato Zpráva byla vypracována na základě dokumentů a informací, které nám byly poskytnuty ze strany Společnosti v době od 9. srpna 2018 do 24. srpna 2018, 12:00 hod. Naše prověřování jsme ukončili k 24. srpnu 2018, 12:00 hod. Není naší povinností aktualizovat tuto Zprávu o skutečnosti a informace, které nastanou či budou získány po tomto datu.

V rámci Právní prověrky jsme prověřovali pouze dokumenty předložené Společností.

Tato Zpráva shrnuje právní rizika, která vyplývají z předložených dokumentů, a to za předpokladu, že tato zjištěná rizika dosahují určité významnosti vzhledem ke sledovanému cíli, kterým je identifikace právních nedostatků a nestandardních ujednání v předložených dokumentech v dohodnutém rozsahu.

Předmětem našeho prověřování nebylo zkoumání, zda je dohodnutý rozsah Právní prověrky dostatečný, a naše prověřování tudíž nemuselo nutně pokrýt veškerou problematiku, která je relevantní pro rozhodování Kupujícího. Upozorňujeme, že tato Zpráva nezahrnuje ani nepředstavuje žádná doporučení, zda a za jakých podmínek uskutečnit zvažovanou Transakci. Nevyjadřujeme tedy žádnou formu ujištění či záruky.

Tato Právní prověrka nepředstavuje daňovou prověrku, finanční prověrku nebo regulatorní prověrku, které jsou prováděny samostatně a jejím výsledkem budou samostatné zprávy.

Pro účely přípravy této Zprávy

- jsme zohlednili pouze informace uvedené výše,
- jsme neověřovali, zda předložené skeny dokumentů odpovídají originálům a zda se jedná o kompletní verze; pokud jde o dokumenty, které nám byly poskytnuty, byli jsme ujištěni, že jsou kompletní a plně v souladu s originály;
- jsme předpokládali, že dokumenty předložené ve skenech či kopiích plně odpovídají originálům,
- jsme předpokládali, že veškeré dokumenty byly podepsány k tomu oprávněnými osobami,
- jsme předpokládali, že veškeré dokumenty byly vydány platně a účinně a oprávněnými osobami,
- jsme předpokládali, že všechny dokumenty a informace nám poskytnuté jsou pravdivé,
- jsme předpokládali, že veškeré právní vztahy založené dokumentací, která nám byla poskytnuta, nebyly vypovězeny, zneplatněny či zrušeny a ani od nich nebylo odstoupeno,
- jsme předpokládali, že smlouvy a další dokumenty byly řádně podepsány relevantními zástupci smluvních stran.

Revidovali jsme pouze dokumenty řídicí se českým právem a identifikovali jsme právní rizika vyplývající z českého práva.

Tato Zpráva vychází z platného českého práva a převládající judikatury příslušných soudů. Z naší strany nelze zaručit, že v budoucnu nedojde ke změně v rozhodovací praxi soudů. Nezohledňovali jsme zahraniční právní řády, není-li v této Zprávě uvedeno jinak.

Tato Zpráva je limitována pouze na závěry uvedené výše a její dopad nelze rozšiřovat. Nejsme zavázáni k aktualizaci Zprávy, a to ani v případě následné změny skutečností nebo okolností, ze kterých jsme vycházeli, ani v případě změny legislativy.

Pokud jde o vynutitelnost smluv, dohod, nároků nebo závazků, tato Zpráva nepodává žádné vyjádření nebo prohlášení ohledně splnění povinností nebo nároků plynoucích z těchto dokumentů. Při zpracování této Zprávy jsme vycházeli z toho, že nám byly poskytnuty všechny klíčové informace a dokumenty, a že tyto informace byly správné a kompletní.

Ve většině případů jsme obdrželi pouze skeny či kopie originálních dokumentů. Nepřebíráme jakoukoli odpovědnost za správnost a úplnost kteréhokoli z těchto dokumentů.

Rovněž nemůžeme vyloučit, že smlouvy nebo dokumenty zmíněné v této Zprávě nemusely být provedené, nebo že mohly být porušeny nebo změněny dodatky či jednostranným právním jednáním, ať už ústně, konkludentně nebo písemně, bez naší vědomosti o těchto skutečnostech.

Obsah této Zprávy je důvěrný. Zpráva byla připravena pouze pro potřeby Kupujícího a nesmí být zpřístupněna žádnému dalšímu subjektu. Kromě Kupujícího nesmí žádný jiný subjekt tuto Zprávu citovat. Záruky a odpovědnost vůči třetím subjektům jsou z naší strany vyloučeny, a to i v případě, že tato Zpráva bude těmto třetím subjektům s naším souhlasem zpřístupněna.

PŘÍLOHA 2

Odpovědi na žádosti o dokumenty a informace

Požadované informace

KORPORÁTNÍ STRUKTURA

1 Kopie společenské smlouvy Společnosti, případně jakýchkoli další dokument týkající se jejího založení, a aktuální znění společenské smlouvy. V případě jakýchkoli změn či doplnění společenské smlouvy po vzniku Společnosti nám prosím také dodejte kompletní dokumentaci k těmto změnám či doplněním.

2 Kopie akcií Společnosti s viditelnými rubopisy, včetně právních titulů k převodům a přechodům jednotlivých akcií (např. převodní smlouvy) a předávací protokoly, a to od vzniku Společnosti (včetně právních předchůdců).

3 Podrobné údaje o veškerých právech třetích osob (včetně zástavních práv, předkupních práv a opcí) vztahujících se k akciím Společnosti a právní podklady k těmto jednotlivým právům třetích osob, a to i takových, která by mohla vzniknout v budoucnu, včetně příslušných smluv.

4 Údaje o nepeněžitých vkladech akcionářů včetně případných znaleckých posudků, smluv o vkladu či příplatku a další související dokumenty.

5 Zápisy z valných hromad/rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady, rozhodnutí jednatelů nebo jiného orgánu Společnosti za poslední tři roky.

6 Zápisy z valných hromad/rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady, rozhodnutí jednatelů týkající se významného majetku Společnosti, zvyšování základního kapitálu či přeměn Společnosti za posledních pět let.

7 Údaje o všech ovládaných osobách obsahující informace o jejich vztahu ke Společnosti, majetku, závazcích, smlouvách uzavřených se Společností atd.

8 Podrobné údaje o jakýchkoli změnách údajů zapsaných v obchodním rejstříku, včetně kopií příslušných rozhodnutí valné hromady, zejména pokud jde o: obchodní firmu Společnosti; sídlo Společnosti; předmět podnikání Společnosti; základní kapitál Společnosti; osoby oprávněné jednat za Společnost a způsob jejich jednání (tj. jednatele, prokuristy, vedoucí organizační složky apod.); údaje o jakémkoli zástavním právu k podílům, pokud bylo zřízeno; závod Společnosti.

9 Podrobné údaje o uskutečněných přeměnách Společnosti, převodech závodu vč. příslušené dokumentace.

10 Informace a dokumentace k jakýmkoli smlouvám a dohodám mezi akcionáři Společnosti.

11 Informace o tom, zdali akcie jednotlivých akcionářů Společnosti tvoří součást jejich společného jmění manželů, případně poskytnutí kopie dokumentů prokazující vyloučení akcií akcionářů Společnosti ze společného jmění manželů.

12 Veškerou dokumentaci související s odštěpením a vznikem Cílové společnosti.

Komentáře Společnosti

1/ v roce 2010 byly původní akcie zničeny a vydány 2/ 22.11.2010 nové formou hromadných listin v únoru 2016 došlo ke zničení hromadné listiny pro akcie č. 1-50 a 101-150 a k jejich nahrazení novými hromadnými listinami pro akcie č. 1-50; 101-149 a 150

NEJSOU

NEJSOU; nebyl žádný nepeněžitý vklad akcionářů

Společnost nevlastní majetkové podíly v jiných společnostech a žádou neovládá.

dle informace od akcionářů nejsou

nemáme informaci o skutečnosti k akciím, že jsou součástí SJM

13	Kopie společenenské smlouvy Cílové společnosti. V případě jakýchkoli změn či doplnění společenenské smlouvy po vzniku Cílové společnosti nám prosím také dodáte kompletní dokumentaci k těmto změnám či doplněním.	společenenská smlouva není; společnost CDC COMS teprve vznikne; společnost bude mít pouze Stanovy a jejich návrh je obsažen v Projektu přeměny (viz bod 12). Návrh bude schválen cca 20.8.2018.
14	Údaje o nepeněžitých vkladech akcionářů do Společnosti včetně případných znaleckých posudků, smluv o vkladu či příplatku a další související dokumenty.	NEJSOU; nebyl žádný nepeněžitý vklad akcionářů
Finance		
15	Kopie veškerých smluv o finančních prostředcích poskytnutých Společnosti včetně středně a dlouho dobých půjček a úvěrů, státních podpor a půjček, dočasných úvěrů (overdraft facility), ručení při prodeji a nájmu, dodavatelských úvěrů a veškerých smluv souvisejících s výše uvedeným. Podrobnosti k zajištění těchto smluv včetně kopií příslušných smluvních dokumentů, zejména závazků odštěpovaných do Cílové společnosti (tyto prosíme výslovně specifikovat).	K datu 30.6.2018 společnost CD CENTRUM, a.s. je nesplicená jediná zájčka od společnosti RED HOUSE DEVELOPMENT s.r.o. včetně úroků. Podrobný rozpis přiložen v inventuře účtu 379.106. Zájčka je splatná do 31.12.2018, úrok 5%. Do odštěpované společnosti tento závazek nepřechází.
16	Kopie veškerých smluv, jimiž Společnost poskytuje nebo poskyla v minulosti finanční podporu (např. půjčku, úvěr apod.) jinému subjektu nebo poskyla zajištění ve prospěch jiného subjektu.	Za zkoumané období neposkytla společnost CD CENTRUM, a.s. jinému subjektu finanční podporu v podobě půjček, úvěrů a ani nikomu neposkytla jiné finanční zajištění.
17	Podrobnosti o veškerých závazcích a pohledávkách Společnosti související s financováním, které jsou po dni splatnosti včetně uvedení délky doby po splatnosti, úroku za pozdní splátku, dalších penále a veškerých údajů souvisejících s tímto závazky a pohledávkami.	Pokud se týká pouze pohledávek a závazků související s financováním a to pouze po splatnosti, společnost takové nemá. K rozvahovému dni je pouze otevřená půjčka související s financováním od RHD 100 tis. +úroky, která je také ve splatnosti.
18	Informace o veškerých směnkách nebo jakýchkoli jiných cenných papírech vydaných Společností.	
19	Podrobnosti o jakýchkoli existujících nebo potenciálních závazcích Společnosti, které nejsou vedeny v účetních závěrkách nebo závazcích neuvedených v zahajovací rozvaze (např. záruky, úroky za pozdní zaplacení, odpovědnost za ztráty na životním prostředí nebo porušení právních povinností), která se týká Společnosti nebo majetku, který Společnost vlastní nebo užívá.	
Nemovitosti		
20	Seznam veškerého nemovitého majetku, včetně práv třetích osob.	
21	Údaje o veškerém významném nemovitém majetku užívací práva ke kterému budou odštěpeny do Cílové společnosti nebo důležitého pro provozování podnikatelské činnosti Cílové společnosti, včetně kopií relevantních smluv.	

22	Úplný seznam veškerého nemovitého majetku odštěpovaného na Cílovou společnost, včetně majetku, na němž bude mít Cílová společnost spoluvlastnický podíl. Přiložte aktuální výpisy z katastru nemovitostí pro všechny takové nemovitosti a kopie smluv, na základě kterých Cílová společnost, respektive její právní předchůdce, tyto nemovitosti nabyla. Přiložte také kopie nabyvacích titulů i v případě, že jsou starší pěti let.	
23	Informace o případných právech třetích osob k nemovitostem ve vlastnictví Cílové společnosti (nájem zástavní práva, práva odpovídající věcnému břemenu, předkupní práva) včetně doložení kopii relevantních smluv.	
24	Informace o právech Cílové společnosti k nemovitostem vlastněným třetími osobami (např. předkupní právo, zástavní právo atd.) včetně kopii relevantních smluv.	
25	Dokumentace v souvislosti s přípravou a realizací projektu Palace CD.	
	Movité věci	NEJSOU
26	Seznam veškerého významného movitého majetku odštěpovaného na Cílovou společnost, který je důležitý pro provozování podnikatelské činnosti Cílové společnosti, včetně majetku, na němž má Cílová společnost spoluvlastnický podíl, vč. dokumentu (právního titulu), na jehož základě byl takový majetek nabyt.	
27	Podrobnosti ohledně zástavních, předkupních a jiných právech třetích osob k významnému movitému majetku významného pro provoz Cílové společnosti včetně kopii relevantních smluv.	
28	Kompletní seznam veškerého významného movitého majetku důležitého pro provoz Cílové společnosti, který si Společnost nebo Cílová společnost pronajímá nebo který Společnost a Cílová společnost jinak užívá nebo poskytl(a) k užívání jiným osobám, včetně kopie nájemních smluv nebo obdobných smluv. Prosíme o poskytnutí informací ohledně smluvních stran, výše nájemného, doby nájmu včetně možnosti ukončení nájmu a ohledně dalších neobvyklých ustanovení, pokud takové informace nejsou patrné ze samotné smlouvy.	
29	Přehled významného movitého i nemovitého majetku, ohledně kterého je vedený spor.	
	Smlouvy, dohody a informace obchodní povahy	
30	Veškeré smlouvy, které jsou nebo mohou být předmětem sporu, spolu s uvedením základních podrobností o těchto sporech.	nejsou známy skutečnosti vedoucí ke sporu
31	Přehled významných obchodních a jiných smluv, včetně přehledu smluv/závazků odštěpovaných na Cílovou společnost.	přehled významných smluv odštěpovaných na společnost CDC COMS je obsažen v Projektu přeměny - viz bod 12
32	Kopie veškerých významných obchodní smluv uzavřených s dodavateli, odběrateli či jinými obchodními partnery Společnosti.	VIZ BOD 23
33	Kopie veškerých obchodních smluv uzavřených na dobu delší než 5 let a smluv, které nemohou být ukončeny s výpovědní dobou 3 měsíců nebo se kterými jsou v případě jejich ukončení spojeny vysoké náklady.	Příkazní smlouva CDCxMC + VIZ BOD 23
34	Veškeré smlouvy obsahující významné závazky, ale také případné smlouvy obsahující omezení významného či neobvyklého charakteru a smlouvy, které nejsou součástí běžné obchodní činnosti Společnosti a/nebo Cílové společnosti.	viz bod 20.3; 20.4 a 20.5
35	Kopie veškerých smluv, které omezují schopnost Společnosti a/nebo Cílové společnosti provozovat podnikatelskou nebo jinou činnost nebo vstupovat do smluvních vztahů.	NEJSOU
36	Veškeré smlouvy o tichém společenství (tiché společnosti), sdružení či jiných forem spolupráce	NEJSOU

37	Veškeré smlouvy obsahující klauzuli, která odstěpením/převodem Cílové společnosti vstoupí v platnost, případně jinou formu "change-of-control clause".	NEJSOU
38	Kopie veškerých smluv zakládajících ručení nebo jakékoli jiné dohody o zajištění ze strany Společnosti a/nebo Cílové společnosti, včetně všech směnec, záruk nebo slibů odškodnění pohledávek.	smlouvy uvedeny v bodě 34
39	Kopie veškerých významných obchodních smluv nebo dohod, které mohou mít nebo pravděpodobně budou mít významný vliv na finanční nebo obchodní situaci Společnosti a/nebo Cílové společnosti, a tím i na provoz Společnosti a/nebo Cílové společnosti, a jejich budoucí rozvoj.	NEJSOU
40	Detaily každého významného závazku Společnosti a/nebo Cílové společnosti, který byl splacen po splatnosti pohledávky za poslední 4 roky.	viz finanční DD bod 17
41	Seznam všech platných plných mocí obsahující minimálně informace o oprávněných osobách a rozsahu jejich zástupčího oprávnění	
42	Smlouvy zahrnující PPP projekty	NEJSOU
43	Leasingové smlouvy	NEJSOU
44	Smlouvy o spolupráci společností ve skupině Společnosti.	NEJSOU
45	Jakékoli smlouvy, které je zakázáno odkrýt třetím stranám.	NEJSOU
46	Kopie veškerých smluv uzavřených mezi propojenými osobami.	
Pracovní smlouvy		
47	Prosim o informaci, zda Společnost spolupracuje s agenturami práce a zaměstnává agenturní zaměstnance. Případně prosíme o zaslání aktuálně platných smluv s agenturami práce.	NE
48	Informace o odborových organizacích, jež ve Společnosti působí a o smlouvách uzavřených s odbory.	NE
49	Informace ke zdravotnímu a úrazovému pojištění zaměstnanců.	NE
50	Příručky pro zaměstnance a vnitřní zaměstnanecké předpisy.	NE
51	Plány týkající se penze a důchodu zaměstnanců.	NE
52	Vnitřní zaměstnanecké předpisy.	NE
53	Organizační schéma Společnosti a seznam pracovních smluv obsahující rovněž počet zaměstnanců, jejich rozdělení z hlediska věku, mzdy a profesní struktury zaměstnanců a seznam dohod o pracovní činnosti a o provedení práce, obsahující stejné informace.	CD CENTRUM nemá organizační schéma. společnost má 1 zaměstnance na základě Dohody o pracovní činnosti
54	Seznam a kopie veškerých smluv o poradenské či konzultační činnosti, manažerské smlouvy a jakékoli jiné smlouvy s fyzickými osobami, na jejichž základě poskytují fyzické osoby Společnosti jakékoli služby.	NE
55	Seznam a kopie veškerých dohod o mlčenlivosti (včetně těch standardních) a konkurenčních doložek.	NE
56	Kopie standardních výpovědních formulářů a dohod o skončení pracovního poměru nebo jiného vztahu ke společnosti a podrobné údaje o veškerých dřívějších kolektivních propouštěních, včetně související dokumentace.	NE
57	Podrobné údaje o odměňování zaměstnanců, nastavení mezd, zaměstnaneckých benefitech (včetně např. služebního auta, programů sociálního pojištění, dobrovolného penzijního připojištění, bonusů na zdravotní péči, zaměstnaneckých podílů či opcí, podíl na zisku určený zaměstnancům, včetně jména, doby účinnosti, dotčených zaměstnanců apod.).	podrobnosti nejsou; společnost má 1 zaměstnance na základě Dohody o pracovní činnosti
58	Pracovní povolení pro zaměstnané cizince.	NE
Povolení a oprávnění		

59	Podrobnosti o živnostenských oprávněních, koncesích, jiných oprávněních či povoleních k podnikání, registracích a souhlasech, na jejichž základě Společnost a/nebo Cílová společnost provozuje svoji podnikatelskou činnost (včetně veškerých dosud nevyřízených žádostí o oprávnění k podnikání) vč. kopii relevantních dokumentů.	
60	Seznam odpovědných zástupců Společnosti a/nebo Cílové společnosti, včetně jejich identifikace a informací, na základě jakého právního vztahu odpovědný zástupce vykonává činnost odpovědného zástupce, včetně předložení smluv uzavřených s odpovědnými zástupci.	NEBYLO
61	Údaje a dokumenty týkající se každé kontroly prováděné orgány veřejné moci v souvislosti s údajným porušením jakékoli licence, povolení nebo osvědčení.	NEBYLO
62	Informace o provedených prověrkách a zjištěných porušeních výše uvedených oprávnění k podnikání.	
Pojištění		
63	Seznam a kopie smluv základního pojištění. Pojistné smlouvy týkající se krytí škody vzniklé třetím osobám způsobené vadnými službami provedenými Společností a jejími spolupracovníky či zaměstnanci (pojištění odpovědnosti) a škody vzniklé třetím osobám v případě porušení práv duševního vlastnictví, které jsou přisuzovatelné Společnosti a/nebo Cílové společnosti.	Společnost CD CENTRUM, a.s. nemá uzavřeny žádné pojistné smlouvy na krytí škody vzniklé třetím osobám způsobené vadnými službami provedenými Společností nebo jejími zaměstnanci.
64	Pojistné smlouvy týkající se nemovitosti.	
65	Popis všech známých okolností, které by mohly vést ke vzniku pohledávky podle pojistné smlouvy s uvedením přibližně výše pohledávky.	Společnosti CD CENTRUM, a.s. nejsou známy žádné okolnosti, které by mohly vést ke vzniku pohledávky podle pojistné smlouvy.
Spory		
66	Ve vztahu ke všem položkám v tomto seznamu požadavků:	
67	Popis všech trvajících, hrozících nebo předpokládaných sporů s uvedením jména protistrany, předmětu sporu, hodnoty sporu, soudu, správního úřadu nebo rozhodčího soudu, před nímž se je veden příslušný spor, současný stav sporu, vylčená částka v účetních závěrkách, pojistné krytí a odhad.	nejdou známy předpoklady a skutečnosti vedoucí ke sporu; ani do budoucna se nepředpokládá
68	Popis podmíněných závazků vyplývajících z protiprávních jednání zaměstnanců.	žádné podmíněné závazky z protiprávních jednání zaměstnanců nejsou
69	Seznam všech externích právníků nebo advokátů Společnosti s podrobnostmi o tom, jakou agendu mají na starosti.	JUDr. Martin Svoboda (stavební právo); JUDr. Martin Holík (obchodní právo)
70	Seznam trvajících, hrozících a předpokládaných vyšetřování správními nebo jinými úřady.	nejdou a nepředpokládají se
Ostatní		
71	Licenční smlouvy, smlouvy o utajení a dalších ujednání týkajících se práv duševního vlastnictví	dle požadavku kupujícího bude uzavřena Licenční smlouva se SIAL architekti a inženýři spol. s r.o. Liberec
72	Jakýkoliv další dokument nebo informace, které jsou dle vašeho názoru významné vzhledem k podnikání Společnosti, nebo které by měly být při provedení právní Due Diligence brány v potaz.	dokument se nepřikládá - informace o této skutečnosti nejsou

**Právní
Due
Diligence**

CD CENTRUM, a.s.

Otázka č.	Datum položení otázky	Kategorie	Odkaz na dokument	Odpovědná osoba	Otázka	Datum zodpovězení	Odpověď
#1	16. srpna 2018	FINANCE		LPS	Prosíme o informace o směnkách nebo jiných cenných papírech vydaných společností CD CENTRUM, a.s. (dále jen „Společnost“), tj. informace spolu s jejich poskytnutím, nebo potvrzení, že Společnost žádné takové cenné papíry nevydala (viz bod 18 seznamu podkladů pro právní due diligence).		o této skutečnosti není informace, CDC žádné směnky nevydalo, ani jiné CP (vyjma akcií)
#2	16. srpna 2018	FINANCE		LPS	Prosíme o informace o jakýchkoliv existujících nebo potenciálních závazcích Společnosti, které nejsou vedeny v účetních závěrkách nebo nejsou uvedeny v zahajovací rozvaze, které se týkají Společnosti nebo majetku, který Společnost vlastní nebo užívá (viz 19 seznamu podkladů pro právní due diligence).		Společnost CD CENTRUM, a.s. nemá v současné době vyčísleny žádné závazky neuvedené v účetnictví, kromě ručení pozemky na 100 mil. za úvěry u UniLEASING. - uvedeno již v bodě 19 právní DD
#3	16. srpna 2018	PRACOVNÍ SMLOUVY		LPS	Prosíme o poskytnutí Dohody o pracovní činnosti uzavřené s jediným zaměstnancem Společnosti.		příloženo
#4	16. srpna 2018	DUŠEVNÍ VLASTNICTVÍ		LPS	Prosíme o poskytnutí smluv či jiných dokumentů z oblasti ochrany duševního vlastnictví, licenční smlouvy, smlouvy o utajení, ochranných známkách, patentech aj.) případně potvrzení, že		nejdou (dle požadavku kupujícího bude uzavřena Dohoda o poskytnutí licence s CD CENTRUM a CD CENTRUM COMS)

				Společnost žádné takové dokumenty nemá a žádné takové dokumenty se jí netýkají.			
#5	16. srpna 2018	KORPORÁTNÍ ZÁLEŽITOSTI	DSZ	Prosíme o poskytnutí protokolu o předání akcie č. 150 mezi společností MORÁVKA CENTRUM, a.s., IČ: 469 92 316 a panem Pavlem Šilhanem ze dne 3.3.2016.		příloho	
#6	16. srpna 2018	KORPORÁTNÍ ZÁLEŽITOSTI	DSZ	Prosíme o dodání smlouvy a předávacích protokolů, týkajících se převodu 2 kusů hromadných listin představujících akcie č. 51 – 100 a č. 151-200 společnosti CD CENTRUM, a.s., IČ: 262 34 122 ze společnosti PROXY – FINANCE a.s., IČ: 186 23 174 na společnost F		Protokol o předání 2 ks hromadných listin představujících akcie CD CENTRUM č. 51 - 100 a č. 151 - 200 z PROXY FINANCE na FTVE Invest příložen; Smlouva o převodu akcií - není právní důvod společnosti tuto smlouvu mít k dispozici, jedná se o právní vztah mezi akcionáři	
#7	16. srpna 2018	KORPORÁTNÍ ZÁLEŽITOSTI	DSZ	Prosíme o dodání smlouvy, na základě které došlo k převodu 4 kusů hromadných listin představujících 199 akcií společnosti CD CENTRUM, a.s., IČ: 262 34 122 ze společnosti FTVE Invest, IČ: 473 25 747 na společnost Investmanagement s.r.o., IČ: 606 99 841.		Protokol o předání 4 ks hromadných listin představujících 199 ks akcií z FTVE Invest na Investmanagement příložen; Smlouva o převodu akcií - není právní důvod společnosti tuto smlouvu mít k dispozici, jedná se o právní vztah mezi akcionáři	
#8	16. srpna 2018	KORPORÁTNÍ ZÁLEŽITOSTI	DSZ	Prosíme o dodání smlouvy, na základě které došlo k převodu akcie č. 150 společnosti CD CENTRUM, a.s., IČ: 262 34 122 z pana [redacted] na společnost Investmanagement s.r.o., IČ: 606 99 841.		Protokol o předání 4 ks akcie č. 150 od [redacted] na Investmanagement příložen; Smlouva o převodu akcií - není právní důvod společnosti tuto smlouvu mít k dispozici, jedná se o právní vztah mezi akcionáři	
#9	16. srpna 2018	KORPORÁTNÍ ZÁLEŽITOSTI	DSZ	Prosíme o potvrzení, že společnost Investmanagement s.r.o., IČ: 606 99 841 oznámila společnosti CD CENTRUM,		Potvrzujeme, že společnost Investmanagement s.r.o., IČ: 606 99 841 oznámila společnosti CD CENTRUM, a.s., IČ: 262 34 122	

#10	16. srpna 2018	KORPORÁTNÍ ZÁLEŽITOSTI			a.s., IČ: 262 34 122 nabytí všech její akcií a předložila jí rubropisované akcie.	nabytí všech její akcií a předložila jí rubropisované akcie.
#11	16. srpna 2018	KORPORÁTNÍ ZÁLEŽITOSTI		DSZ	Prosíme o poskytnutí všech relevantních dokumentů vztahujícím se k výměně původních akcií (včetně informací ohledně jejich skartace) a následným emisím nových akcií ze dne 22. listopadu 2010 a 3 února 2016 (včetně informací o skartaci).	příloženo
#12	16. srpna 2018	KORPORÁTNÍ ZÁLEŽITOSTI		DSZ	Prosíme o poskytnutí aktuálního seznamu akcionářů společnosti CD CENTRUM, a.s., IČ: 262 34 122.	příloženo
#13	16. srpna 2018	NEMOVITOSTI		HRE	Prosíme o potvrzení, zda mohl Ing. [redacted] dne 20.11.2013 samostatně jednat a podepsovat (ve vztahu k převodu 2 kusů hromadných listin představujících akcie č. 51 – 100 a č. 151-200 společnosti CD CENTRUM, a.s.) za společnost PROXY - FINANCE a.s., IČ: 186 23 174.	Potvrzujeme, že Ing. [redacted] mohl na základě plné moci dne 20.11.2013 samostatně jednat a podepsovat (ve vztahu k převodu 2 kusů hromadných listin představujících akcie č. 51 – 100 a č. 151-200 společnosti CD CENTRUM, a.s.) za společnost PROXY - FINANCE a.s., IČ: 186 23 174.
#14	16. srpna 2018	OBECNÉ		HRE	Prosíme o poskytnutí dokumentace v souvislosti s přípravou a realizací projektu CD Palace. Zejména veškerá stavební povolení, navazující kolaudační souhlasy a jiné dokumenty související s projektem CD Palace s hodnotou přesahující 400.000 Kč mimo ty dokumenty, které již byly konzumovány. Ve vztahu ke smluvní dokumentaci prosíme o poskytnutí veškerých smluv, které jsou odštěpovány v rámci projektu odštěpení.	uloženo v dataroom 21.8.2018
#15	22. srpna 2018	KORPORÁTNÍ ZÁLEŽITOSTI		LKF	Prosíme o potvrzení, že ve vztahu ke společnosti CD CENTRUM COMS došlo	uloženo v dataroom 21.8.2018
						dle sdělení advokátní kanceláře zastupující kupujícího nebylo provedeno - nepožadují

#16	22. srpna 2018	NEMOVITOSTI			LKF	<p>k oznámení o pokračování ve volné živnosti živnostenskému úřadu</p> <p>Prosíme o potvrzení, že veškeré souhlasy třetích osob potřebné pro realizaci Projektu Palace CD jsou aktuální/ byly prodloužené (např. souhlas s výstavbou společnosti T-Mobile Czech Republic a.s.)</p>	<p>všechna potřebná stanoviska, vyjádření a souhlasy budou aktualizovány v rámci zajištění Rozhodnutí o změně stavby před dokončením v rozsahu UR č. 226 z roku 2013</p>
#17	22. srpna 2018	NEMOVITOSTI			HRE	<p>Prosíme o potvrzení, že došlo k rozdělení pozemku s parc. č. 272/51 o výměře 9274 m² na pozemky s parc. č. 272/51 o výměře 6357 a s parc. č. 272/56 o výměře 2917, v k. ú. Město Brno evidované na LV 716.</p>	<p>skutečnost rozdělení pozemků potvrzuje zápis do KN - viz aktuální výpis z KN, dále přikládáme : - Geometrický plán k rozdělení pozemků: -Odbor výstavby - sdělení k rozdělení pozemků 2014; - Informace o řízení- Nahlázení do katastru nemovitostí řízení : Z - 22489/2014;</p>
#18	22. srpna 2018	OBECNÉ			HRE	<p>Prosíme o poskytnutí plné moci k mandátní smlouvě uzavřené mezi CD CENTRUM, a.s. jako mandantem a společností MORÁVKA CENTRUM, a. s., jako mandatářem, případně potvrzení, že taková plná moc byla vyhotovena.</p>	<p>potvrzují, že byly vystaveny plné moci k Mandátní smlouvě - příloho</p>
#19	22. srpna 2018	OBECNÉ			LKF	<p>Prosíme o doložení aktuálních VOP k Pojistné smlouvě o škodovém pojištění odpovědnosti za škodu z držby pozemku.</p>	<p>příloho</p>
#20	22. srpna 2018	NEMOVITOSTI			HRE	<p>Prosíme o informaci zda dle smlouvy o provedení přílohy plynárenského zařízení č. 2020-02.200-S-14/2005 uzavřené dne 19. 10. 2005 s Jihomoravskou plynárenskou, a.s. nyní JMP Net, s.r.o., společnost ČD CENTRUM, a.s. realizovala předmětnou stavbu.</p>	<p>příloha plynárenského zařízení nebyla realizována</p>

#21	23. srpna 2018	NEMOVITOSTI	LKF	<p>Dle původní zprávy ZAV „PALACE CD, I. Etapa – SO 04 – HTÚ, výkopy a zemní práce a archeologický průzkum“ rozumíme, že na parc.č.272/51 a 272/56 probíhá archeologický průzkum. Prosíme o doložení smlouvy, na základě které tyto archeologické práce probíhají.</p> <p>K dispozici máme pouze smlouvy se společností ARCHAIA Brno o.p.s. ze dne 5. 10. 2004 a 2. 10. 2009, které však v souvislosti s pracemi hovoří pouze o parc. č. 272/1, 272/19, 272/20 a č. 637/1 v k.ú. Brno. Rovněž prosíme o vysvětlení, proč jsou tyto smlouvy součástí odštěpované části jmění dle projektu přeměny. Dále prosíme o sdělení, jak dlouho má ZAV probíhat, a o poskytnutí příslušných nálezočných zpráv. Dále prosíme o informaci, zda je plánována II. etapa záchranných archeologických prací. Pokud ano, prosíme o poskytnutí kompletní dokumentace/ relevantních informací.</p>	<p>ZAV „PALACE CD, I. Etapa – SO 04 – HTÚ, výkopy a zemní práce a archeologický průzkum“ - dle dohody se SMB v r. 2017 bylo připravováno zadání pro výběr zhotovitele na ZAV I. Etapa , byl zpracován projekt a zadávací dokumentace, od požadavku bylo upuštěno, výběrové řízení neproběhlo, není tedy ani uzavřena smlouva, ani se nerealizuje. Ohledně smlouvy s ARCHAIA Brno ze dne 5.10.2005 a smlouva ze dne 27.10.2010 - smlouvy nejsou ke dnešnímu dni platné/účinné, předmětem plnění byla terénní částí ZAV spočívající v dohledu archeologa při stavebních pracích a souvisí s projektem PALACE CD; doplňují informaci že záchranný archeoprůzkum je v lokalitě ze zákona povinný</p>
#22	23. srpna 2018	NEMOVITOSTI	LPS	<p>odpověď na naši položenou otázku č. 16. Z jakého důvodu a v jakém rozsahu se předpokládá vydání nového Rozhodnutí o změně stavby? Poslední rozhodnutí, které máme k dispozici je Rozhodnutí – Změna stavby před jejím dokončením ze dne 9.3.2016.</p>	<p>uvedené Rozhodnutí ze dne 9.3.2016 spočívá v prodloužení termínu dokončení do 31.12.2018; zajištění vydání nového Rozhodnutí o změně stavby před dokončením je požadavkem kupujícího a je požadováno v rozsahu ÚR č. 226 z roku 2013</p>

PŘÍLOHA 3

Seznam revidovaných dokumentů

1 korporátní struktura

Bod 1

1.1._ad 1,6_korporátní struktura.pdf DSZ

Bod 12

12.1._Projekt přeměny CD CENTRUM, a.s..pdf LFK

Bod 2

2.1._CDC Protokol o předání akcie_1.3.2017.pdf DSZ

2.10._MC 2016 prodej 99ks MC na FTVE 3.3.2016.pdf DSZ

2.2._CDC Protokol o předání akcií_1.3.2017.pdf DSZ

2.3._CDC Protokol opředání akcií_3.3.2016.pdf DSZ

2.4._CDC Hromadná listina PROXI-FINANCE č.51-100_22.11.2010.pdf DSZ

2.5._CDC Hromadná listina PROXI-FINANCE č. 151-200_22.11.2010.pdf DSZ

2.6._CDC Hromadná listina MC č.1-50_3.2.2016.pdf DSZ

2.7._CDC Hromadná listina MC č.101-149_3.2.2016.pdf DSZ

2.8._CDC Akcie MC č. 150_3.2.2016.pdf DSZ

2.9._MC2016 prodej 1 ks MC na Šilhan_3.3.2016.pdf DSZ

Bod 5 - viz bod 1.3,1.4.,1.5

5.1._CDC Rozhodnutí akcionáře_29.6.2018.pdf DSZ

5.2._CDC Rozhodnutí akcionáře_20.4.2018.pdf DSZ

5.3._CDC Rozhodnutí akcionáře_30.12.2017.pdf DSZ

5.4._CDC Rozhodnutí akcionáře_20.12.2017.pdf DSZ

5.5._CDC Rozhodnutí akcionáře_28.6.2017.pdf DSZ

2 finance

Bod 15

15.5._CDC_k 30.6.2018 - 379.106-inventura.pdf LPS

Smlouvy

15.1._CDC 2015 Zápůjčka 0,5M od MCGM z 6.7.2015.pdf LPS

15.2._CDC 2016 sml.o zápůjčce 0,1M od RHD 22.9.2016.pdf LPS

15.3._CDC 2016 sml.o zápůjčce 0,5M od MCG MOR 6.1.2016.pdf LPS

15.4._CDC 2016 sml.o zápůjčce 0,5M od RHD 3.11.2016.pdf LPS

Bod 17

17.1._CDC_pohledávky_k 30.6.2018.pdf LPS

17.2._CDC_závazky_k 30.6.2018.pdf LPS

17.3._Závazky z OS_k 30.6.2018_podrobně.pdf LPS

3 nemovitosti

Bod 20

20.3._ Zástavní smlouva 14.9.2016.pdf HRE

20.4._ Zástavní smlouva 3.8.2017.pdf HRE

20.5._ Zástavní smlouva 8.6.2017.pdf HRE

Bod 22

22.1._CDC_LV_716-stav k 27.7.2018.pdf HRE

22.2._CDC_LV_716-stav k 31.12.2017.pdf HRE

22.3._CDCxČD_kupní smlouva.pdf	HRE
Bod 23	
23.1._INVM	
23.1.1._CDC 16.8.2017 Sml.o ručení pro INVM pozemky.pdf	HRE
23.1.2._CDC 2017 Zást.sml. s UniLEAS 3.8.2017 pro Investmanagement.pdf	HRE
23.2._Perspektiva Znojmo-sml.ručení	
23.2.1._Perspektiva Znojmo-zástava.pdf	HRE
23.2.2._Smlouva CDC x Perspektiva Znojmo.pdf	HRE
23.3._RHD	
23.3.10._RHD-zástava.pdf	HRE
23.3.7._CDC 11.7.2017 zrušení zástavy na 50M.pdf	HRE
23.3.8._Perspektiva Znojmo-zástava.pdf	HRE
23.3.9._RHD_odměna za ručení.pdf	HRE
2016	
23.3.1._CDC 2016 sml.o ručení RHD 40M.pdf	HRE
23.3.2._CDC 2016 sml.o ručení RHD 50M.pdf	HRE
23.3.3._RHD vklad zástavy 40M na LV CDC.pdf	HRE
23.3.4._RHD vklad zástavy 40M na LV CDC_001.pdf	HRE
23.3.5._RHD zástavní sml.na úvěr UNILEASING 14.9.2016 40M od CDC.pdf	HRE
23.3.6._RHD zástavní sml.na úvěr UNILEASING 1.6.2016 50M od CDC.pdf	HRE
Bod 25	
25.1._Seznam dokumentace a povolení Palace CD.pdf	HRE
5 smlouvy, dohody a informace obchodní povahy	
Bod 32	
32.1._CDC 16.8.2017 Sml.o ručení pro INVM pozemky.pdf	LPS
32.2._RHD_odměna za ručení.pdf	LPS
32.3._Smlouva CDC x Perspektiva Znojmo.pdf	LPS
Bod 33	
33.1._Příkazní smlouva MC_CDC.pdf	LPS
Bod 34	
20.3 Zástavní smlouva 14.9.2016.pdf	LPS
20.4 Zástavní smlouva 3.8.2017.pdf	LPS
20.5 Zástavní smlouva 8.6.2017.pdf	LPS
Bod 38	
38.1._Zástavní smlouva 1.6.2016 - zrušena.pdf	LPS
38.2._Zástavní smlouva 14.9.2016.pdf	LPS
38.3._Zástavní smlouva 8.6.2017.pdf	LPS
38.4._Zástavní smlouva 3.8.2017.pdf	LPS
Bod 41	
41.1._Plná moc JUDr. Malatín.pdf	LPS
Bod 46	
46.2._ CD CENTRUM Spřízněné osoby.docx	LPS

46.1 Smlouvy Spřízněné osoby	
46.1.1.Investmanagement	LPS
46.1.1.2 CDC 16.8.2017 Sml.o ručení pro INVM pozemky.pdf	LPS
46.1.1.4CDC 20.12.2017 PD12,24M k Proxy z CDC na INVM.pdf	LPS
46.1.1.5.CDC 20.12.2017 vklad do VK 12,2M.pdf	LPS
46.1.2 MC	
46.1.2.1CDC 2015 PP 13,2 z MCGM na MC 31.12.2015.pdf	LPS
46.1.2.2CDC 2015 PPvalná hrom.o nav.VK o13,2M a 0,5M z31.12.2015.pdf	LPS
46.1.2.3CDC 2015 PP započtení s MC na vklad 13,2M.pdf	LPS
46.1.3 MCG MORÁVKA	
46.1.3.1MCG MORÁVKA PDMC 0,5M na vklad k CDCz 31.12.2015.pdf	LPS
46.1.3.2 MCG MORÁVKA PP13M zaCDCna MC z 31.12.2015.pdf	LPS
46.1.3.3 MCG MORÁVKA Sml.o zápůjčce0,5M proCDCz 6.7.2015.pdf	LPS
46.1.4 RHD	
46.1.1.5RHD zástavní sml.na úvěr UNILEASING 14.9.2016 40M od CDC.pdf	LPS
46.1.4.1 CDC 2016 sml.o ručení RHD 40M.pdf	LPS
46.1.4.2 CDC 2016 sml.o ručení RHD 50M.pdf	LPS
46.1.4.3 CDC 2016 sml.o zápůjčce 0,1M od RHD 22.9.2016.pdf	LPS
46.1.4.4 CDC 2016 sml.o zápůjčce 0,5M od RHD 3.11.2016.pdf	LPS
46.1.4.6 RHD zástvní sml.na úvěr UNILEASING 1.6.2016 50M od CDC.pdf	LPS
7 povolení a oprávnění	
Bod 59	
59.1._CDC Výpis z veřejné části Živnost. rejstříku.pdf	LPS
8 pojištění	
Bod 64	
64.1 CDC_Pojistná smlouva.pdf	LPS
požadavek 16.8.2018 doplnění bod 13 předáno 21082018	
Projekty	
HTÚ - výkopy pro archeoprůzkum 2017	
CD PALACE Brno průvodní zpráva_ZAV 19.11.pdf	HRE
Rozhodnutí	
Potvrzení platnosti ÚR.pdf	LPS
Příloha č.1 seznam rozhodnutí a sml..xls	LPS
1-ÚR č.226 -2013 vč. vyjádření	
usnesení-1-12-2015.pdf	LPS
vyjádření k ÚR-2013.pdf	LPS
ÚR č. 226-2013.pdf	LPS
10-Zkrácení kolejiště	
Kolejiště S.pdf	LPS
SŽDC - kolej 801.pdf	LPS
Zapis o předání kolejiště SŽDC.pdf	LPS
2-ÚR č.136 -2003 vč. vyjádření	
vyjádření-ÚR-2003.pdf	LPS
ÚR č.136-2003.pdf	LPS

3-SP 2005 vč. vyjádření oznámení-zahájení staveb.prací 2010.pdf	LPS
SP-zm.st. před dok. 2016- termín dok.2018.pdf	LPS
SP_celá stavba 2005.pdf	LPS
Thumbs.db	LPS
vyjádření ke SP.pdf	LPS
4-SP SO 18_21_22_23 SO 18, 21,22,23 - 2014.pdf	LPS
SO 18_21_22_23-2004.pdf	LPS
5-SP SO 07,09 lhůta dokončení stavby.pdf	LPS
SO 02_100_05_06_07_09 -2004.pdf	LPS
6-SP SO 02 400 SO 016 SP SO 02 400_SO 16 -2004.pdf	LPS
zm.stavby- prodl. 2018.pdf	LPS
7-SP SO 19,20 SP SO 19,20 -2004.pdf	LPS
8-SP SO 17 SO 17-zm.st. - 2007.pdf	LPS
9-SP SO 04 300 SO 04 300 - 2010.pdf	LPS
SO 04-300- 2005,KÚJMK,2007,2009.pdf	LPS
Smlouvy- součást SP 2 JMP-připojení 2004.pdf	LPS
5 BKOM-dohoda-zatěž.komunikace 2004.pdf	LPS
6 Statut.m. Brno- sml.o uzavř.bud.sml. 2008.pdf	LPS
3 JME-přeložka 3 JME-vybudov.přeložky 2004.pdf	LPS
dodat.č.1 2008.pdf	LPS
dodat.č.2 2009.pdf	LPS
dodat.č.3 2011.pdf	LPS
dodat.č.4 2013.pdf	LPS
4 JME-připojení 4 JME-připojení 2004.pdf	LPS
dodatek č.1 2008.pdf	LPS
dodatek č.2 2009.pdf	LPS
dodatek č.3 2013.pdf	LPS
SO 09, SO 02.300, SO 02.400 Kolaudace přeložky SO 02.500.pdf	LPS
práce v rámci přeložky kanalizace SO02.500.pdf	LPS
Specifikace díla ze smlouvy SO 02.500.pdf	LPS
Vodoprávní povolení SO 02.500.pdf	LPS

požadavek 16_8_2018_doplnění bod 14_předáno 21082018

11 SIAL SoD trojrozm.model2004.pdf	HRE
18 SIAL -objednávka tech.studie změny konc.06122006.pdf	DSZ
19 ARCADIS-sml.o řízení projektu21082007.pdf	DSZ
20 CD-MC smlouva o dílo 13062008.pdf	DSZ
22 SIAL-SoD PD pro změnu 2.10.2009.pdf	HRE
35 SIAL -SoD PD změna ÚR 8.3.2013.pdf	HRE
7 SIAL- SoD- PD k ÚR 17.1.2003.pdf	HRE
8 JV PROJEKT- SoDPD pro ÚR 11082003.pdf	HRE
9 SIAL-SoD PD ke SP 12.11.2003.pdf	DSZ
CDCENTRUM_seznam smluv_21082018.xls	HRE

požadavek 16_8_2018_doplnění bod 1 - 12_předáno 21082018

ot.č.10.jpg	DSZ
ot.č.11.jpg	DSZ
ot.č.3-třetí str-DoPČ.jpg	LPS
ot.č.5.jpg	DSZ
ot.č.6.jpg	DSZ
ot.č.7.jpg	DSZ
ot.č.8.jpg	DSZ
ot.č3-druhá str.DoPČ.jpg	LPS
ot.č3-první str-DoPČ.jpg	LPS

požadavek 16_8_2018_doplnění bod 1 - 12_předáno 21082018

Bod 17	
GP k rozdělení pozemků.pdf	HRE
Informace o řízení _ Nahlížení do katastru nemovitostí.pdf	HRE
Odbor výstavby - sdělení k rozdělení pozemků 2014.pdf	HRE
Bod 18	
CDC_MC_Plná moc_13.8.2007.pdf	DSZ
Bod 19	
img-823141947.pdf	LPS



KPMG Legal s.r.o., advokátní kancelář
 Pobřežní 648/1a
 186 00 Praha 8
 IČ: 24733598

Martin Hrdlička, Director

***Analýza vývoje obvyklé ceny
pozemků parc. č. 272/51
a parc. č. 272/56, k. ú. Město Brno,
dle možností zástavby v souladu
s územně plánovacími podklady
a stanovení obvyklé ceny práva
stavby na podzemní stavbě,
umístěné na těchto pozemcích***

Objednatel:	Investiční odbor Magistrátu města Brna
Zpracovatel:	znalecká a poradenská kancelář Janas & partner Ing. Veronika Plecová Ing. Tomáš Janas
Datum:	srpen 2018

Obsah:

1. ÚVOD A CÍLE.....	4
1.1. ÚVOD.....	4
1.2. CÍLE.....	4
2. VSTUPNÍ ÚDAJE.....	5
2.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE DLE KN	5
2.2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ	5
2.2.1 Podklady dodané objednatelem	5
2.2.2 Podklady opatřené zpracovatelem	6
2.3. VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY	6
2.3.1 Výchozí předpoklady pro otázku č. 1	6
2.3.2 Výchozí předpoklady pro otázku č. 2	6
2.3.3 Výchozí předpoklady pro otázku č. 3	7
3. POSTUP ZPRACOVÁNÍ ANALÝZY.....	7
3.1. VYUŽITÉ POJMY	7
3.1.1 Obvyklá cena.....	7
3.1.2 Právo stavby.....	8
3.1.3 Zjednodušený developerský propočet.....	8
3.2. ZPŮSOB URČENÍ OBVYKLÉ CENY.....	8
3.3. ZPŮSOB OCENĚNÍ PRÁVA STAVBY	9
4. ZÁKLADNÍ POPIS POZEMKŮ.....	10
4.1. POPIS MĚSTA A MĚSTSKÉ ČÁSTI	10
4.2. UMÍSTĚNÍ POZEMKŮ	10
4.3. CELKOVÝ POPIS POZEMKŮ	10
5. MOŽNOSTI VYUŽITÍ POZEMKŮ - VARIANTA Č. 1	11
5.1. ZADÁNÍ.....	11
5.2. POPIS INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU	11
5.3. METODIKA ŘEŠENÍ.....	13
5.4. OCENĚNÍ	13
5.4.1 Náklady	13
5.4.2 Výnosy.....	14
5.4.3 Míra zisku	15
5.4.4 Zjednodušený developerský propočet.....	15
5.5. REKAPITULACE A URČENÍ OBVYKLÉ CENY	16
6. MOŽNOSTI VYUŽITÍ POZEMKŮ - VARIANTA Č. 2	18
6.1. ZADÁNÍ.....	18
6.2. VSTUPNÍ ÚDAJE PRO OCENĚNÍ.....	18
6.2.1 Vstupní údaje definované objednatelem	18
6.2.2 Podmínky práva stavby specifikované zpracovatelem	18
6.2.3 Výpočet ceny práva stavby	19
6.1. REKAPITULACE A URČENÍ CENY	20
7. MOŽNOSTI VYUŽITÍ POZEMKŮ – VARIANTA Č.3.....	21
7.1. ZADÁNÍ.....	21
7.2. POSTUP VYPRACOVÁNÍ MOŽNOSTÍ STAVEBNÍHO VYUŽITÍ.....	21
7.2.1 Postup vypracování nového územního plánu	21
7.2.2 Ateliér ERA - zpracovatel dokumentu/simulované ÚP dokumentace	21
7.3. STAVEBNÍ VYUŽITÍ DLE SIMULOVANÉ ÚP DOKUMENTACE – VARIANTA A.....	22
7.3.1 Podklady pro zadání.....	22
7.3.2 Závěr – navržené možnosti využití	24

7.3.3	<i>Rekapitulace a určení obvyklé ceny</i>	24
7.4.	STAVEBNÍ VYUŽITÍ DLE SIMULOVANÉ ÚP DOKUMENTACE – VARIANTA B.....	24
7.4.1	<i>Zjednodušený developerský propočet</i>	25
7.4.2	<i>Rekapitulace a určení obvyklé ceny</i>	26
8.	SHRNUTÍ A ZÁVĚR	27

1. Úvod a cíle

1.1. Úvod

Analýza je vypracována na základě objednávky ze dne č. 27. 7. 2018 pro Investiční odbor Magistrátu města Brna.

Analýza vývoje výše obvyklé ceny pozemků parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56, k. ú. Město Brno, dle možností jejich využití v souladu s územně plánovacími podklady a stanovení obvyklé ceny práva stavby na podzemní stavbě, umístěné na těchto pozemcích navazuje svou problematikou na Znalecký posudek č. 915–52/2018, vypracovaný znalcem Ing. Tomášem Janasem, který v něm určuje jejich obvyklou cenu.

Ve znaleckém posudku je určena obvyklá cena pozemků v cenové úrovni roku 2018, kdy podkladem pro jejich hlavní cenotvorný parametr, kterým je možnost stavebního využití dle územně-plánovací dokumentace, je Územní plán města Brna z roku 1994, upřesněný Regulačním plánem Městské památkové rezervace Brno. V tomto znaleckém posudku je na základě požadavku objednatele zcela abstrahováno od existence platného rozhodnutí o umístění stavby na konkrétní objekt, tedy od skutečnosti, která podmínky využití pozemků zpřesňuje a mění.

Analýza vývoje výše obvyklé ceny reaguje na tuto skutečnost a je svým obsahem zaměřena na odpovědi na otázky, jak by se obvyklá cena vyvíjela v případech, kdy bude hlavní cenotvorný parametr měněn, ať už možnostmi zástavby v souladu s platnou územně-plánovací dokumentací či možnostmi zástavby při její změně.

1.2. Cíle

Cílem analýzy je získat odpověď na níže definované otázky:

1. *Jaká je obvyklá cena pozemků parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56, k.ú. Město Brno za předpokladu platnosti Územní rozhodnutí č.226, měnicí územní rozhodnutí č. 136 ze dne 18.09.2003, vydané 14.11.2013 pro stavbu "Palác CD" umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského náměstí a bývalým autobusovým nádražím na ulici Benešova.*
2. *Jaká je obvyklá cena práva stavby, zřízeného na stavbě parkovacího domu, umístěného pod povrchem pozemků parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56, a to pro zřízení stavby polyfunkčního objektu v rozsahu ZP max. 5.500 m², HPP nadzemní části max. 34.000 m² s využitím převážně pro administrativu a poskytnutého na dobu 99 let.*
3. *Jaká je obvyklá cena pozemků za předpokladu možnosti pozemky stavebně využít rozsahem zástavby nejvhodnějším způsobem dle zjednodušeného urbanistického návrhu, který bude pro tento případ výpočtu simulovat novou územně-plánovací dokumentaci.*

Otázky, tak jak jsou výše specifikovány, vyžadují pro odpovědi definovat některé doplňující parametry. Teprve jejich definováním je možné obvyklou cenu určit, což má za následek nejen přímou závislost výsledku na těchto parametrech, ale také následná omezení a dále podmínky.

Výsledkem tedy budou obvyklé ceny, platné výhradně při jejich dodržení.

Jedná se například o omezení:

- jisté zjednodušení pro určení obvyklé ceny v úrovni roku 2018, kdy pro některé z metod jsou využity cenové úrovně všech vstupů z roku 2018 i když v případě výpočtů se započtením stavebních procesů, budou některé z cenových úrovní již neaktuální (např. prodejní ceny jednotek, kancelářů, ceny stavebních prací, atd.)
- s ohledem na absenci některých exaktních podkladů, je nutno ve výsledku využít pro výpočet zjednodušené varianty (např. „zjednodušený developerský propočet“).

U podmínek se může jednat například:

- rozsah a podmínky nastavení práva stavby, jehož parametry je nutno pro výpočet znát všechny (v otázce jsou formulovány jen některé)

2. Vstupní údaje

Analýza je provedena na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých pracovníky Investičního odboru MMB a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém a podle podmínek trhu v době jejího zpracování.

Zpracovatel vychází pouze z informací, které mu byly o předmětných pozemcích dostupné k datu vypracování analýzy a vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a informace z ostatních zdrojů (zejména veřejných zdrojů) jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Zpracovatel dále nepřijímá jakoukoli odpovědnost v případě, že objednatel analýzy, nepředložil všechny podklady, které by mohly mít vliv na zpracování analýzy. S ohledem na skutečnost, že znění otázek vyžaduje pro odpovědi definovat parametry, při jejichž využití bude možno obvyklou cenu vůbec určit, zpracovatel využil svých odborných znalostí a tyto parametry definoval pro výpočet sám. S tímto postupem byl objednatel seznámen.

2.1. Identifikační údaje dle KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		k datu: 04. 06. 2018		
Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno		
Katastrální území: 610003 Město Brno		List vlastnictví: 716		
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
CD Centrum, a.s., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno		26234122		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
272/51	6357	Ostatní plocha	Jiná plocha	
272/56	2917	Ostatní plocha	Jiná plocha	
B1 Jiná práva – Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva – Viz LV v příloze této analýzy				
D Jiné zápisy – Bez zápisu				
Plomby a upozornění – Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz LV v příloze této analýzy				
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Bez zápisu				
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město		Vyhotoveno: 04. 06. 2018		

2.2. Podklady pro vypracování

Pro vypracování analýzy měl zpracovatel k dispozici podklady, které mu byly předány ze strany objednatele či pro řádné řešení si je zpracovatel zajistil sám.

2.2.1 Podklady dodané objednatelem

- Kopie snímku z katastrální mapy
- Část projektové dokumentace pro územní rozhodnutí polyfunkčního objektu „Palác CD“
- Dokumenty Územního rozhodnutí č. 136 o umístění stavby nazvané „Palace CD“ umístěné mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova“ ze dne 18. 9. 2003
- Dokumenty stavebního povolení „PALACE CD – I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno“ ze dne 26. 10. 2005
- Dokumenty Územního rozhodnutí č. 226 měnící územní rozhodnutí č. 136 vydané dne 18. 9. 2003 pod č.j.

STU/0305164/000/005 ze dne 14. 11. 2013

- Studie a posouzení přikládané jako přílohy k žádosti o územní rozhodnutí
- Vodoprávní povolení SO 02.500 a dokumenty ke kolaudačnímu rozhodnutí „přeložky kanalizační stoky v ulici Koliště v rámci stavby „Palace CD mezi ulicemi Koliště a Benešova“ ze dne 19. 1. 2005
- Obrázky vizualizací návrhu PALACE CD na základě Územního rozhodnutí č. 226
- Multikriteriální analýza variant umístění agendy MMB, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb metodou CBA z prosince 2017

2.2.2 Podklady opatřené zpracovatelem

- Vlastní průzkum, měření a fotografická dokumentace ze dne 22. 06. 2018.
- Znalecký posudek č. 915–52/2018, vypracovaný znalcem Ing. Tomášem Janasem z června 2018.
- Možnosti využití pozemků zpracované atelierem ERA v srpnu 2018
- Informace z vlastní databáze.
- Inzerce realitních kanceláří na internetových serverech www.sreality.cz, jiho.moravskereality.cz, www.reals.cz, www.nemovitosti.cz a na dalších realitních serverech k datu ocenění.
- Informace o Územním plánu města Brna ze serveru www.brno.cz.
- Informace o Regulačním plánu Městské památkové rezervace města Brna
- Informace o pozemcích z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Informace o výši odměn projekčních a inženýrských prací z internetového serveru www.stavebnistandardy.cz a www.cenyzaprojekty.cz
- Informace o výši odměn projekčních a inženýrských prací z Honorářového a výkonového řádu ČKAIT
- Informace o výši odměn projekčních a inženýrských prací ze sborníku cen UNIKA
- Návrh řešení záchranného archeologického výzkumu při akci „CD Palác Brno“, vypracovaný společností ARCHAIA BRNO, o.p.s., č.j. 042/10

2.3. Výchozí předpoklady

Analýza vývoje výše obvyklé ceny pozemků parc.č. 272/51 a parc.č. 272/56, k.ú. Město Brno, dle možností jejich využití v souladu s územně plánovacími podklady a stanovení obvyklé ceny práva stavby na podzemní stavbě, umístěné na těchto pozemcích, vyžaduje pro řádné zpracování doplnění okrajových podmínek, za kterých je obvyklá cena určena.

Tyto okrajové podmínky, jež vyvolalo znění otázek, zpracovatel stanovil s ohledem na své odborné znalosti a v analýze je dále označil jako Výchozí předpoklady.

2.3.1 Výchozí předpoklady pro otázku č. 1

- *Pozemky nejsou zatíženy žádnou kontaminací či obdobnou ekologickou zátěží*
- *Pozemky jsou prosté všech právních vad, které nebylo možno zjistit z veřejně přístupných zdrojů a o jejichž existenci zpracovatel nebyl objednatel informován.*

2.3.2 Výchozí předpoklady pro otázku č. 2

- *Obvyklá cena pozemků, potřebná pro výpočet ceny práva stavby je převzata ze Znaleckého posudku č. 915–52/2018 znalce Ing. Tomáše Janase*
- *Po zániku práva stavby přejde vlastnictví stavby na vlastníka pozemku bezplatně*
- *U objektu, který bude odpovídat právu stavby (tedy polyfunkční objekt, ZP max. 5.500 m², HPP nadzemní části max. 34.000 m² s využitím převážně pro administrativu) bude pro výpočet ceny práva stavby uvažováno se skutečností, že potřebný počet parkování pro uživatele bude zaopatřen v podzemní stavbě parkovacího domu a jednotlivá místa budou pronajata za obvyklé nájemné.*

- *Polyfunkční objekt bude založen na nosných konstrukcích podzemního parkovacího domu, při výpočtu je tedy uvažováno s úsporou investic do základových konstrukcí*
- *Analýza neřeší problematiku vlastnictví (stavby polyfunkčního objektu i stavbu podzemního parkovacího domu) vznikající s ohledem na stavební propojení obou staveb, zpracovatel vychází z předpokladu, že tato problematika je právně řešitelná*

2.3.3 Výchozí předpoklady pro otázku č. 3

- *Podkladem pro odpověď na otázku, jaká je obvyklá cena v případě, kdy lze pozemky stavebně využít rozsahem zástavby nejvhodnějším způsobem dle zjednodušeného urbanistického návrhu, který bude pro tento případ výpočtu simulovat novou územně-plánovací dokumentaci, byla zpracována Ateliérem ERA analýza možností využití pozemků, která byla pro výpočet využita jako podklad pro územně-plánovací informace.*
- *Pro zadání možnosti zástavby v kapitole Stavební využití dle simulované územně-plánovací dokumentace – Varianta B je uvažováno s návrhem „Nové změny“. Je zde abstrahováno od požadavku na zpracování výsledků soutěže do RP MPR a z ní vyplývající budoucí využití pozemků.*

3. Postup zpracování analýzy

Analýza vývoje výše obvyklé ceny pozemků parc.č. 272/51 a parc.č. 272/56, k.ú. Město Brno, dle možností jejich využití v souladu s územně plánovacími podklady a stanovení obvyklé ceny práva stavby na podzemní stavbě, umístěné na těchto pozemcích navazuje svou problematikou na Znalecký posudek č. 915–52/2018, vypracovaný znalcem Ing. Tomášem Janasem, který v něm určuje jejich obvyklou cenu. Je zde tedy určena obvyklá cena při využití metod výpočtů, daných příslušnými předpisy pro oceňování a znaleckými standardy.

Tato analýza má za úkol stanovit, jak se mění výše obvyklé ceny v návaznosti na změny jejich základního cenotvorného parametru, kterým je možnost rozsahu jejich zástavby. Pro tyto případy byly objednatelům vybrány tři varianty, jež lze ve zkratce definovat jako možnosti zástavby:

1. Varianta č.1 – zástavba stavbou polyfunkčního objektu „Palác CD“ – objekt s vydaným ÚR
2. Varianta č.2 – zástavba polyfunkčním objektem s definovanou max. ZP, HPP a umístěnou na stavbě podzemního parkovacího domu
3. Varianta č.3 – zástavba stavbou s rozsahem, definovaným nejvhodnějším způsobem dle zjednodušeného urbanistického návrhu, který bude pro tento případ výpočtu simulovat novou územně-plánovací dokumentaci.

Odpovědi na otázky definované objednatelům, jsou ve své podstatě oceněním předmětných pozemků za předpokladu měnících se parametrů jejich stavebního využití. Z uvedeného důvodu je i tato analýza pojata ve svých řešeních jednotlivých variant využití jako jednotlivá ocenění pozemků a vždy při využití všech souvislostí a zásad, platných pro oceňování.

3.1. Využití pojmy

3.1.1 Obvyklá cena

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

3.1.2 Právo stavby

Právo stavby je možno definovat jako dočasné, zcizitelné a dědičné věcné právo osoby k věci cizí, spočívající v oprávnění této osoby (tj. osoby, které právo stavby svědčí) realizovat na cizím pozemku (tj. na pozemku, který není oprávněným z práva stavby vlastněn) anebo pod jeho povrchem stavbu. Jako věcné právo představuje pro předmětný pozemek (resp. každého jeho vlastníka) zatížení, tedy omezení vlastnického práva k tomuto pozemku spočívající v povinnosti strpět na pozemku případnou realizaci stavby oprávněným z práva stavby, tedy v nemožnosti plně realizovat vlastnické právo k pozemku právě v rozsahu, který odpovídá na druhé straně rozsahu práva stavby. Stavbou je přitom v kontextu institutu práva stavby třeba rozumět hmotný výsledek stavební činnosti člověka se samostatným hospodářským účelem, vyznačující se celistvostí materiálu a jenž je současně relativně oddělitelný od okolí. Přičemž je nutné odlišení od pojetí pojmu stavby dle stavebně právních předpisů

3.1.3 Zjednodušený developerský propočet

Zjednodušený developerský propočet - zjednodušená verze ekonomického propočtu developerského záměru zahrnuje všechny zásadní a podstatné výnosy a náklady, které s realizací developerského záměru souvisí a lze je důvodně předpokládat u většiny subjektů/developerů. Propočet však nezohledňuje úzce specifické náklady, související s konkrétním subjektem/developerem, jako např. náklady související s financováním /vyplývající hodnotu finančních prostředků v čase a další/.

3.2. Způsob určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena pozemků určována porovnáním.

Ocenění porovnáním – určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny.

V případech, kdy je hlavní cenotvorný parametr, tedy možnost zástavby specifická a s ohledem na možnosti eliminace rizik, vyplývající s využití koeficientu možnosti využití, jeví jako vhodné využití metody reziduální.

Ocenění metodou zbytku (reziduální) – ocenění reziduální metodou se používá při oceňování pozemku, který je vhodný pro nové stavební využití. Oceňovaný pozemek je buď dosud nezastavěný nebo na pozemku stojí stavba, která přijde z důvodů špatného stavebně - technického stavu či morálního opotřebení odstranit a nebo současně využití stavby nenaplníje maximální ekonomický potenciál a na pozemku se postaví stavba nová.

Metoda porovnávací

Pro stanovení obvyklé ceny pozemků se využívá multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodejků podobných pozemků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých pozemků odvozena tržní cena předmětných pozemků. Indexy odlišnosti u jednotlivých pozemků respektují jejich rozdíly oproti pozemkům předmětným. Z takto získané hodnoty následným statistickým vyhodnocením je zjištěna hodnota průměrná, i hodnota minimální a maximální.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména pozemky v totožné lokalitě, v případě malého vzorku porovnávaných pozemků pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet

zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíl mezi vlastnostmi porovnávaných a předmětných pozemků. Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o výši kupní ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou kupní cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Metoda reziduální

Ocenění reziduální metodou se používá při oceňování pozemku, který je vhodný pro nové stavební využití. Oceňovaný pozemek je buď dosud nezastavěný nebo na pozemku stojí stavba, která přijde z důvodů špatného stavebně - technického stavu či morálního opotřebení odstranit a nebo současné využití stavby nenaplňuje maximální ekonomický potenciál a na pozemku se postaví stavba nová.

Postup při oceňování souboru pozemků reziduální metodou je následující:

1. Výchozí obvyklou cenou je hodnota nemovitých věcí po dokončení investičního záměru nové výstavby, která představuje zvolený rozsah využití oceňovaného pozemku a zároveň je skutečně realizovatelná.
2. Od výchozí budoucí hodnoty nemovitých věcí po zástavbě pozemku jsou odečteny veškeré náklady potřebné na výstavbu, tj. na případnou demolici, náklady na odstranění případné ekologické zátěže, náklady na vypracování projektů, stavební náklady, náklady na poradenství, prodej a ostatní – je tedy proveden zjednodušený ekonomický propočet developerského záměru.

3.3. Způsob ocenění práva stavby

Dle § 16a zákona č. 151/1997 Sb. se právo stavby se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva.

Pro ocenění práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se roční užitek zjistí jako podíl ze součtu zjištěné ceny zatíženého pozemku, popřípadě jeho částí, a zjištěné ceny stavby, a výše celkové délky trvání práva.

Dle § 39 oceňovací vyhlášky se roční užitek práva stavby se zřízenou stavbou vyhovující právu stavby se určí ve výši 5 % ze součtu cen pozemku a ceny stavby vyhovující právu stavby, určené podle § 10.

Počtem let dalšího užívání práva stavby se rozumí počet let, který uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do roku zániku práva stavby uvedeného ve veřejném seznamu.

V případě zřízení práva stavby na objektu pod povrchem země, vzniká v době, kdy se jedná o hypotetickou úvahu, situace:

- není přesně definován rozměr a tedy ani plocha objektu
- není definován a upřesněn konstrukční systém objektu

Z uvedeného důvodu byl nucen zpracovatel stanovit pro výpočet modelovou situaci:

- právo stavby bude zřízeno na pozemcích a stavbě
- právo stavby bude zřízeno na pozemcích o dané maximální výměře
- právo stavby bude dále zřízeno na stavbě, kdy stavebník, pro kterého je právo stavby zřízeno, využije nosné konstrukce podzemního objektu, které pro realizovaný objekt budou tvořit konstrukce založení (realizovaný objekt tedy bude na stavbě parkovacího domu založen).

4. Základní popis pozemků

4.1. Popis města a městské části

Brno je statutární město na jihu Moravy, druhé největší město v České republice a správní středisko Jihomoravského kraje. Dle MLO 2017 má k datu 01. 01. 2018 celkem 377 973 obyvatel. Je situováno na soutoku řek Svratky a Svitavy. Jako okres Brno-město je Brno, vedle Plzně a Ostravy (respektive i Prahy), jedním ze tří (respektive 4) městských okresů České republiky a je také jedinou obcí ve správním obvodu Brno. Brno je také historickou metropolí Moravy. Brno je významným železničním uzlem České republiky. Pravidelná vlaková spojení má ve směrech Hamburk-Berlín-Drážďany-Praha-Česká Třebová-Vídeň, Brno-Prerov-Ostrava aj. Brno je významnou dálniční křižovatkou, jeho jižním okrajem prochází dálnice D1 přes Jihlavu dále na Vyškov a Kroměříž, respektive po R46 na Olomouc dále do Ostravy; v Brně se od ní odděluje Dálnice D2 do Bratislavy. Ve městě sídlí Ústavní soud, Nejvyšší soud a Nejvyšší správní soud České republiky, dále pak Nejvyšší státní zastupitelství, Úřad na ochranu hospodářské soutěže a Kancelář veřejného ochránce práv (tj. ombudsman). Brno je také významným centrem vzdělání s 26 fakultami univerzit a vysokých škol. Obec má nejširší spektrum služeb a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Předmětné nemovitě věci jsou v rámci města Brna situovány v městské části Brno-střed, v městské čtvrti a katastrálním území Město Brno. Brno-střed je od roku 1990 jednou z 29 městských částí a zabírá centrální prostor statutárního města Brna. Je největší městskou částí – žije v ní kolem 80 000 obyvatel. Městská část Brno-střed je přirozeným turistickým, kulturním, vzdělanostním a obchodním centrem jihomoravské metropole.

Katastrální území Staré Brno se rozkládá v údolí Svratky pod jednou z hlavních brněnských památek hradem Špilberk a Žlutým kopcem. Hranice čtvrti vedou ze severu přes ulici Pellicova, dále přes Tvrdého, Vinařskou, Hlinky, Křížkovského, Poříčí, Nové Sady a Husova. Celá čtvrť má výrazně městský charakter. Centrem Starého Brna je Mendlovo náměstí. Celou čtvrť tvoří 3-6 patrové bytové domy, obchodní centra, jsou tu také restaurace, herny, obchody atd. Mezi nejvýznamnější ulice na Starém Brně patří Poříčí, Nové Sady, Hybešova, Pekařská, Křížová, Úvoz, Hlinky a Veletržní. Sídlí zde Fakultní nemocnice u svatě Anny, Masarykův onkologický ústav či pivovar Starobruno. Staré Brno nabízí z katastrálních území statutárního města Brna druhé největší množství památek, např. gotický augustiniánský Starobrněnský klášter s bazilikou Nanebevzetí Panny Marie, založený roku 1323 Eliškou Rejčkovou, Mendelovo muzeum MU či Letohrádek Mitrovských.

4.2. Umístění pozemků

Oceňované pozemky parc.č. 272/51, parc.č. 272/56 jsou vymezeny ulicemi Benešova - Koliště a budovami MMB na Malinovského náměstí a autobusovým nádražím na ulici Benešova. V rámci katastrálního území Město Brno jsou pozemky situovány při jeho jihovýchodní hranici. Přístup a příjezd k oceňovaným pozemkům je umožněn z komunikace na ulici Benešova. Napojení na komunikaci na ulici Koliště k datu ocenění není. Ulice Benešova je frekventovanou ulicí, sloužící jako jeden z příjezdů k Malinovského náměstí a dále jako trasa tramvaje z Hlavního nádraží ve směru na ulici Cejl. Ulice Koliště je podstatnou, nezbytnou a značně vytěžovanou komunikací, která je součástí Malého brněnského okruhu.

Oceňované nemovitě věci bezprostředně sousedí s parkovištěm starého autobusového nádraží, odstavnými železničními plochami, již zmíněným autobusovým nádražím a budovou magistrátu.

Nejbližší zastávka MHD (Malinovské náměstí, tramvaje č. 1, 2, 4, 9, 11, autobusy č. 67, 181 a noční linky č. 89, 90, 91, 92, 93, 94, 97, 99) je situována vedle oceňovaných pozemků ve vzdálenosti do 15 m. Malinovské náměstí s Mahenovým divadlem se nachází ve vzdálenosti do 100 m. Ve velmi krátké docházkové vzdálenosti se nachází také Brno hlavní nádraží, které tvoří komunikační uzel města.

Občanská vybavenost ve formě širokého spektra obchodů, restaurací, pošty, úřadů a dalších služeb je rozmístěna v bezprostřední blízkosti oceňovaných pozemků. Z hlediska umístění lze oceňované pozemky hodnotit jako velmi atraktivní.

4.3. Celkový popis pozemků

Oceňované nemovitě věci jsou tvořeny pozemky parc.č. 272/51, parc.č. 272/56. Pozemek parc.č. 272/51 je v KN k datu ocenění evidován jako ostatní plocha-jiná plocha o výměře 6 357 m². Pozemek parc.č. 272/56 je v KN k datu ocenění evidován jako ostatní plocha-jiná plocha o výměře 2 917 m². Pozemky spolu bezprostředně sousedí, geometrický půdorysný tvar je nepravidelný. Pozemky jsou rovinaté díky opěrné zdi, která se táhne podél celé východní hranice. Pozemky nejsou k datu ocenění zastavěny žádnou budovou, na části ploch se rozkládá původní železniční svršek a zpevněné plochy z dlažebních křemenných kvádrů a žulových kostek. Pozemky jsou z jihovýchodu a severovýchodu opatřeny oplocením proti vniknutí nežádoucích osob.

5. možnosti využití pozemků - Varianta č. 1

5.1. Zadání

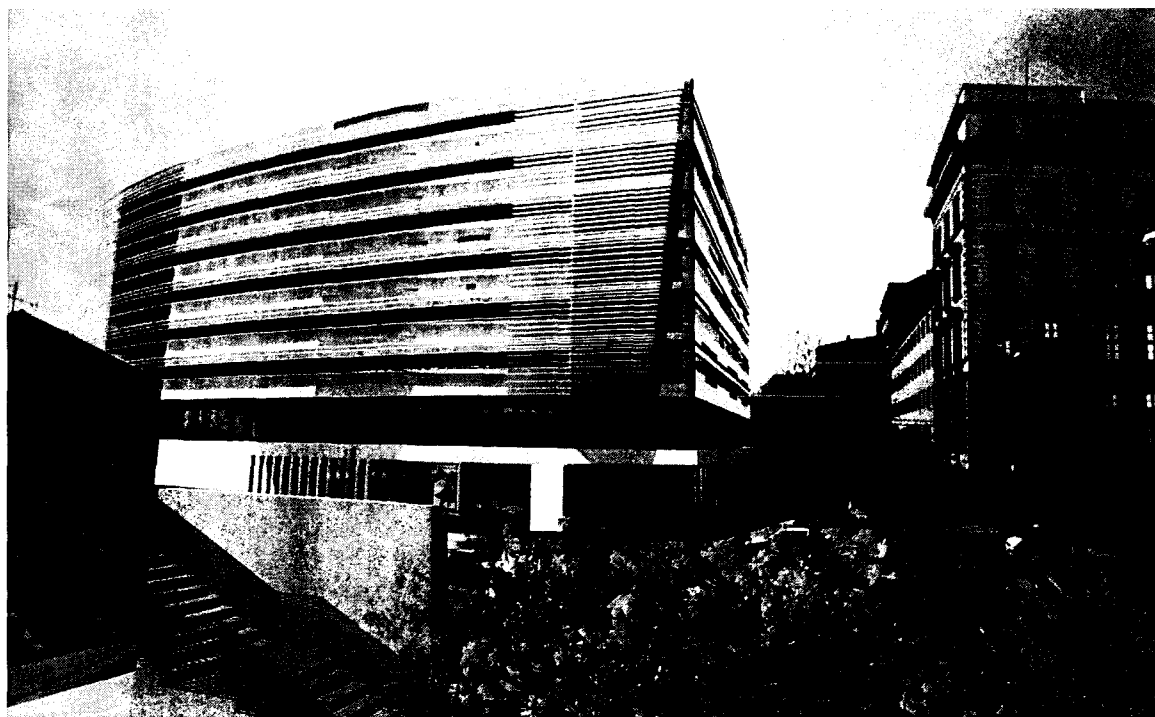
Jaká je obvyklá cena pozemků parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56, k.ú. Město Brno za předpokladu platnosti Územního rozhodnutí č.226, měnicí územní rozhodnutí č. 136 ze dne 18.09.2003, vydané 14.11.2013 pro stavbu "Palác CD" umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského náměstí a bývalým autobusovým nádražím na ulici Benešova.

Z definované otázky vyplývají následující parametry, ovlivňující obvyklou cenu pozemků:

- oba pozemky je možné využít dle umístěného záměru, tedy stavebně využít v rozsahu stavby „Palác CD“
- parametry záměru dávají výchozí hodnoty pro ekonomické zhodnocení výhodnosti záměru, návazně pro stanovení ceny, kterou lze přiřadit nákladu na pořízení plochy pro realizaci

5.2. Popis investičního záměru

Plánovaný investiční záměr je dán předloženou Dokumentací pro územní řízení a vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č. 226, měnicí územní rozhodnutí č. 136 ze dne 18.09.2003, vydané 14.11.2013 pro stavbu investičního záměru s názvem "Palác CD" umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB a Malinovského náměstí a bývalým autobusovým nádražím na ulici Benešova.



Jedná se o administrativní centrum s doplňkovými službami, jehož architektonický prostor zaručuje vysokou stavebně technickou flexibilitu a možnost přizpůsobení se měnícím požadavkům společnosti. Komplex je rozdělen do dvou samostatných objektů – objekt AB a objekt C, které budou obsahovat administrativní a komerční prostory, doplněné službami, dále komunikační společné prostory a podzemní garáže, rozložené do tří podzemních podlaží pod oběma budovami.

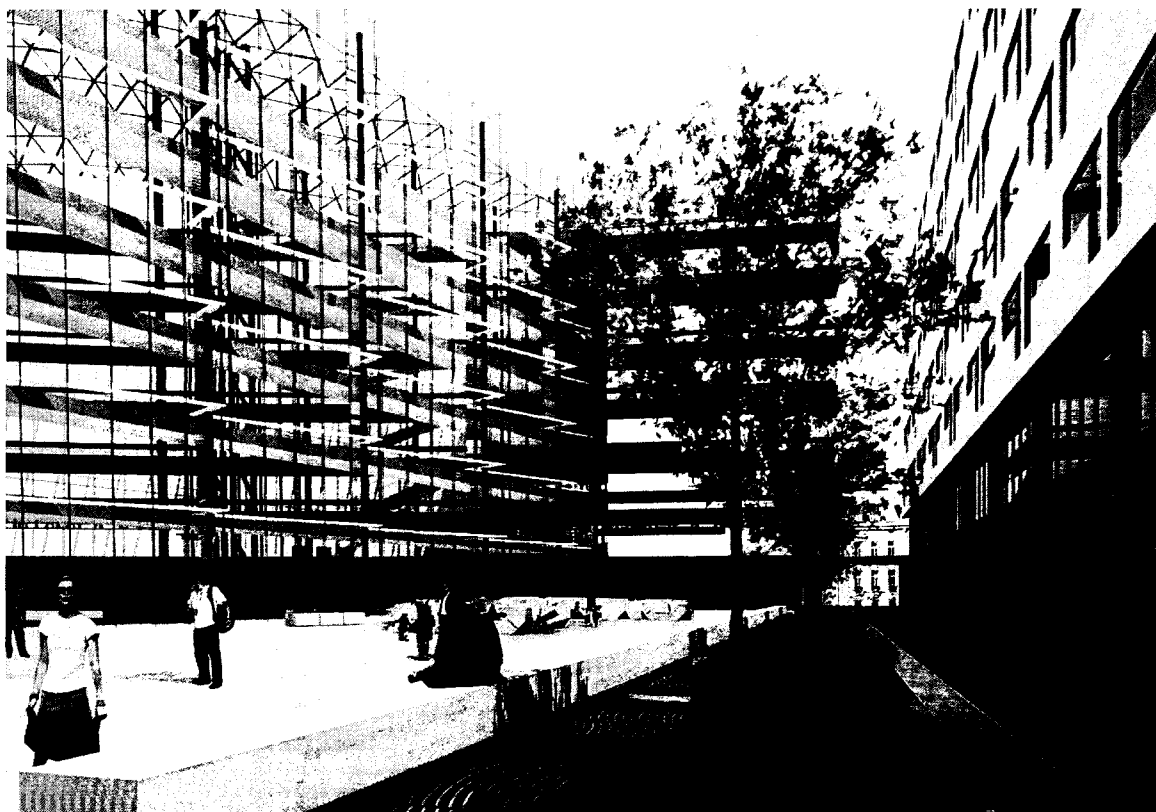
Objekt AB na pozemku parc. č. 272/51 umožňuje vybudovat 3 podzemní podlaží se 367 parkovacími místy a 9 nadzemních podlaží administrativní budovy, zahrnující administrativní plochy, komerční plochy, schodiště komunikace a dvoranu s užitnou plochou 26 258 m².

Objekt C na pozemku parc. č. 272/56 umožňuje vybudovat 3 podzemní podlaží se 150 parkovacími místy a 8 nadzemních podlaží administrativní budovy, zahrnující administrativní plochy, komerční plochy, schodiště komunikace s užitnou plochou 11 607 m².

Vjezd a výjezd do podzemních garáží je orientován do ulice Koliště. Mezi objekty AB a C je navržen prostor dvorany, který má charakter zahradního prostoru s klidovou zónou. Vstup do dvorany a k objektům budov AB a C je z ulice Benešovy. Další možný vstup do dvorany je z prostoru vstupní haly a budovy C. Po obvodě dvorany jsou vstupy do administrativy, malé prodejny a služby.

Budova AB od 2. do 9.NP obsahuje v severním a východním křídle kancelářské plochy. V 1.PP jsou umístěny sklady pro administrativu, technické zázemí a technická zařízení budovy, výměňková stanice, strojovny vzduchotechniky, klimatizace a chlazení a plocha pro parkování. Ve 2. a 3.PP jsou převážně parkovací plochy. Přímé spojení kancelářských pater s prostorem podzemního podlaží s parkováním je umožněno pomocí výtahů.

Budova C má samostatný krytý vstup na nároží CD PALACE společně také s prostorem pro taxíky a automobily. Ze vstupní haly budovy C je přístupná dvorana komplexu. Ve 2. až 7.NP jsou umístěny oboustranné kanceláře. V 8.NP nalezneme jednostranně orientované kanceláře na ustoupeném podlaží. V 1.PP jsou umístěny sklady, technické zázemí a technická zařízení budovy, výměňková stanice, strojovny vzduchotechniky, klimatizace a chlazení, prostor pro parkování. Ve 2. a 3.PP jsou převážně parkovací plochy, s možností přímého spojení s kancelářskými prostory pomocí výtahu.



Polyfunkční objekt budov CD PALACE vyplňuje prostor zhruba trojúhelníkového půdorysu s přibližnými rozměry 120 x 95 m. Výška objektu je 34 m nad terénem ulice, kde je hlavní vstup do objektu, výška objektu ze strany zásobování a vjezdů je o jedno podlaží vyšší, tzn. 38,5 m. V úrovni 1.NP je celý objekt AB a C rozdělen na dvě křídla uspořádaná do „bumerangu“ obklopující dvoranu.

Objekt AB má 6 pater kancelářských bloků s konzolami. Na bloku A je dvoupatrová střešní nástavba (nad 6.NP), na bloku B je nástavba pouze jednopodlažní s technologickým zařízením v podobě chladicí věže a jednotky VZT na střeše.

Objekt C v rozsahu 5 pater pokračuje v půdorysném tvaru obdélníku s konzolovými přesahy. V 8.NP bude toto křídlo půdorysně uskočeno z vnější strany budovy, přičemž nepravidelný obrys ustupující části bude tvořen křivkou předstupující terasy a jejího zastřešení.

Celý komplex stavby je navržen ze železobetonu se dvěma základními moduly sloupů pro objekt AB a objekt C. Svislé nosné konstrukce tvoří stěny, stěnové pilíře, sloupy a výztužná jádra. Vodorovné konstrukce stropů jsou navrženy z monolitických železobetonových desek zesílených průvlaky, trámy, obvodovými ztužidly a hlavicemi bezprůvlakových desek. Objekt bude založen na pilotách a 1.PP řešen v technologii „bílé vany“ a proveden v podzemní části jako jeden dilatační celek z důvodu rozepření obvodu stavební jámy.

Pro developerský propočet budou směrodatné tyto výměry:

Užitná plocha administrativy:	29 200 m ² .
Užitná plocha komerčních ploch:	1 867 m ² .
Počet parkovacích stání:	517 ks.

5.3. Metodika řešení

V rámci analýzy je úkolem určit obvyklou cenu, která v souladu s její definicí v zákone č. 151/1997 Sb., je cenou, kterou by bylo možno získat v případě prodeje na realitním trhu k datu ocenění. S ohledem na výše uvedené lze důvodně předpokládat, že mezi zájemci o koupi nebudou zájemci s totožným účelem podnikání, zájemci se budou rekrutovat ze skupiny investorů, jejichž zájmem bude oceňovaný areál, v konkrétním případě pro výstavbu umístěného záměru výstavby objektu „Paláce CD“.

Dle definice obvyklé ceny se obvyklá cena určuje porovnáním. Výraznou nevýhodou **ocenění porovnávací metodou** je skutečnost, že jednotlivé odlišnosti porovnávané a porovnávacích nemovitostí, které se ve výpočtu zohledňují jednotlivými koeficienty. Ve specifických případech, jako je možnost využití, který je jedním z nejdůležitějších cenotvorných parametrů pozemků s možností zástavby, je zohlednění změn pouhým koeficientem nepřesné a může být až zavádějící.

Z uvedeného důvodu je výrazně přesnější pro případ analýzy využít metodu **ocenění metodou zbytku (reziduální)**. Ocenění reziduální metodou se používá při oceňování pozemku, který je vhodný pro nové stavební využití. Oceňovaný pozemek je buď dosud nezastavěný nebo na pozemku stojí stavba, která přijde z důvodů špatného stavební - technického stavu či morálního opotřebení odstranit a nebo současné využití stavby nenaplnuje maximální ekonomický potenciál a na pozemku se postaví stavba nová.

Při ocenění bude tedy proveden následující postup:

- Definuje se uvažovaný stavební záměr, kterým bude pro výpočet novostavba polyfunkčního objektu s potřebným příslušenstvím
- Proveďte se **zjednodušený** propočet „**developerské ekonomiky**“ záměru, kdy výsledkem výpočtu bude částka úvodní investice při pořízení plochy pro záměr, při které má tento projekt ekonomický smysl a tato částka pak bude cenou předmětných pozemků

Pro developerský propočet bude využito:

- Maximální čistá podlažní plocha pro prodej, vycházející z limitů daných platným územním rozhodnutím na stavbu CD Palace
- Metodou porovnání bude stanovena jednotková cena za užitnou plochu nebytové prostory při jejím prodeji (pro porovnání bude využito nabídek na prodej jednotek v rámci developerských projektů).
- Z ceny za prodej jednotek kanceláří, komerčních prostor a garáží se určí výsledný výnos z investičního záměru.
- Z věcné hodnoty budou stanoveny náklady na výstavbu jednotek i garáží, přičemž využitá výše ceny bude zahrnovat i příslušný cenový podíl na nákladech výstavby společných prostor a konstrukcí.
- Dále budou stanoveny všechny potřebné náklady související s realizací a přípravou investičního záměru
- Odbornou úvahou bude stanoven požadovaný zisk z investičního záměru.
- Hodnotu pozemků v současném stavu tvoří zbytek ceny – HLEDANOU HODNOTU po odečtení vynaložených nákladů od předpokládaných výnosů z prodeje

5.4. Ocenění

Při využití metody zbytku uvažuje zpracovatel s následujícím náklady a výnosy:

5.4.1 Náklady

Náklady na projektové a inženýrské práce

Náklady na projektové a inženýrské práce byly stanoveny s ohledem na Sazebník pro navrhování cen projektových prací a inženýrských činností UNIKA. Ceny za jednotlivé stupně projektové dokumentace byly rozpočteny pomocí doporučených poměrů stanovených Sazebníkem. V případě stavebních nákladů velkých finančních objemů (náklady na výstavbu

přesahující 1 miliardu Kč) neodpovídají náklady na projektovou a inženýrskou práci standardně udávané % výši, ale jsou v adekvátním poměru poníženy. Zpracovatel při stanovení % výše nákladů na projektovou a inženýrskou práci tedy využil mimo jiné i portálu stavebnistandardy.cz, který využívá ke stanovení finančních odměn za práci architektů/inženýrů pro pozemní stavby honorářových zón a započitatelných nákladů.

Náklady na stavební objekt - jednotkovou cenu za m² čisté užité plochy nebytového prostoru kanceláří či komerčních prostor

Náklady na výstavbu jsou určeny pomocí vyčíslení nákladů potřebných k výstavbě investičního záměru. Zpracovatel v tomto případě použil pro výpočet tabulkového procesoru Excel programu ABN18 vytvořeného prof. Ing. Albertem Bradáčem, DrSc. Tento výpočet nákladů je považován za postup odrážející reálně vynaložené náklady na výstavbu v globálním měřítku věrněji než vyčíslení rozpočtovacími programy RTS a.s. či ÚRS Praha, a.s., kde je z praxe zřejmé, že úroveň reálně vynaložených nákladů je po „vytendrování“ nižší než rozpočtovaná cena na 100% cenové hladině dané soustavou.

Cena zohledňuje nejen nákladovou cenu samotné jednotky, ale také příslušný podíl na společných prostorách.

Jednotková cena za m² užité plochy kanceláří a komerčních prostor stanovená na základě výpočtu s pomocí využití programu ABN18 činí (zaokrouhleně) **33 350,00 Kč/m².**

Výpočet nákladové jednotkové ceny za m² užité plochy prostoru kanceláří a obchodních prostor je uveden v Příloze, část B, č. 01

Náklady na stavební objekt - jednotkovou cenu za m² užité plochy nebytového prostoru – parkovacích stání

Náklady na výstavbu jsou určeny pomocí vyčíslení nákladů potřebných k výstavbě investičního záměru. Zpracovatel v tomto případě použil pro výpočet také tabulkového procesoru Excel programu ABN18 čini vytvořeného prof. Ing. Albertem Bradáčem, DrSc, tak jako v předešlém případě.

Jednotková cena za m² užité plochy parkovacích stání (vč. komunikačních prostor garáží) stanovená na základě výpočtu s pomocí využití programu ABN18 činí (zaokrouhleně) **19 450,00 Kč/m².**

Výpočet nákladové jednotkové ceny za m² užité plochy parkovacích stání je uveden v Příloze, část B, č. 02

Náklady na stavební objekt – inženýrské sítě a komunikace, terénní úpravy

Inženýrské sítě a komunikace, terénní úpravy byly stanoveny pomocí vyhlášky č. 441/2013 Sb. a programu ABN, **3,0 % z vypočtených nákladů hlavní stavby.**

Finanční náklady

Finanční náklady, které by měly zahrnovat úroky a poplatky z úvěru a pokrytí financování výstavby je položka, kterou s ohledem na rozsah projektu a neznámý způsob financování, není možno přesně definovat. Zpracovatel tedy pro účely zjednodušeného developerského propočtu stanovuje výši finančních nákladů pouze v úrovni základních daňových povinností.

5.4.2 Výnosy

Výnosy z prodeje kancelářských prostor

Zpracovatel provedl průzkum realitního trhu se zaměřením na prodej novostaveb nebytových prostor – jednotek kanceláří v rámci developerských projektů v k. ú. Město Brno, blízkém okolí ulic Koliště/Benešova a v lokalitách, které jsou svým charakterem obdobné charakteru oceňovaného areálu (okraj historického jádra města Brna, blízkost zastávek MHD, výborná dostupnost občanské vybavenosti, široké spektrum sportovního i kulturního využití). Analýzu také zpracovatel rozšířil o lokality a prostředí, které široká veřejnost považuje za atraktivní k administrativní činnosti a je po ní velká poptávka. Zpracovatel provedl výpočet porovnávací hodnoty při zohlednění všech zásad a pro určil obvyklou cenu kanceláří porovnáním ve výši 67 000 Kč/m².

Jednotková cena kanceláří v úrovni obvyklé ceny pro potřeby analýzy činí **67 000,00 Kč/m².**

Výsledky průzkumu trhu a výpočet obvyklé jednotkové ceny za m² užité plochy prostoru kanceláří je uveden v Příloze, část B, č. 03 a č. 04

Výnosy z prodeje obchodních prostor

Zpracovatel provedl průzkum realitního trhu se zaměřením na prodej novostaveb nebytových prostor – obchodních v rámci developerských projektů v k. ú. Město Brno, blízkém okolí ulic Koliště/Benešova a v lokalitách, které jsou svým charakterem obdobné charakteru oceňovaného areálu (okraj historického jádra města Brna, blízkost zastávek MHD, výborná dostupnost občanské vybavenosti, široké spektrum sportovního i kulturního využití). Zpracovatel provedl výpočet porovnávací hodnoty při zohlednění všech zásad a pro určil obvyklou cenu komerčních prostor porovnáním ve výši 65 000 Kč/m².

Jednotková cena obchodních prostor v úrovni obvyklé ceny pro potřeby analýzy činí 65 000,00 Kč/m².

Výsledky průzkumu trhu a výpočet obvyklé jednotkové ceny za m² užitné plochy prostoru obchodních prostor je uveden v Příloze, část B, č. 04 a č. 05.

Výnosy z prodeje parkovacích stání

Zpracovatel provedl průzkum realitního trhu se zaměřením na prodej nebytových prostor – parkovacích stání v rámci developerských projektů v k.ú. Město Brno, blízkém okolí ulic Koliště/Benešova a v lokalitách, které jsou svým charakterem obdobné charakteru oceňovaného areálu (okraj historického jádra města Brna, blízkost zastávek MHD, výborná dostupnost občanské vybavenosti, široké spektrum sportovního i kulturního využití). Ve městě Brně se dlouhodobě neprodávají k nebytovým komerčním jednotkám parkovací stání. Trh s prodejem parkovacích stání je možné sledovat pouze ve sféře bydlení. I zde je nabídka na realitním trhu velmi omezená a v dané lokalitě se nenabízejí vůbec. V lokalitách v blízkosti centra, v okruhu do 3 km od řešené oblasti, se cena za parkovací stání prodávané k bytovým jednotkám pohybuje od 480 000,00 Kč vč. DPH.

Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz, www.jiho.moravskereality.cz a www.reality.cz, a na dalších.

Zpracovatel s ohledem na dlouhodobou neprodejnost samostatných parkovacích stání, atraktivitu lokality a její jedinečnost a s přihlédnutím k cenové úrovni prodávaných parkovacích stání k bytovým jednotkám stanovil jako adekvátní **cenu za prodej parkovacího stání ve výši 600 000,00 Kč.**

5.4.3 Míra zisku

S ohledem na skutečnost, že míra zisku při developerské činnosti kolísá v návaznosti na období její realizace v přímé návaznosti na kondici realitního trhu s nebytovými jednotkami a vývoji cen stavebních prací, využil zpracovatel pro zjednodušený propočít **míry ziskovosti tržeb ve výši 20 %.**

Míra ziskovosti tržeb je v individuální proměnná, stanovená záměry investora a nelze určit její obvyklou či standardní výši.

5.4.4 Zjednodušený developerský propočít

Pol.	Popis položky	Částky celkem	Základní ukazatele	Poznámka
1	NÁKLADY	1 753 611 358 Kč		
1.1.	Pozemek		9%	
	- celková plocha pozemku (m2)			
1.2.	Projektové a inženýrské práce	90 500 000 Kč		
	- PD ke stabilizaci, návrh stavby, průzkumy, příprava území	9 825 000 Kč	15,00%	
	- PD k územnímu řízení	11 790 000 Kč	18,00%	
	- PD ke stavebnímu povolení, inženýrská činnost, TDI (včetně řízení stavby)	16 375 000 Kč	25,00%	Honorářový a výkonový řád ČKAJIT
	- PD realizační	21 615 000 Kč	33,00%	
	- Autorský dozor projektanta, technický dozor investora	5 895 000 Kč	9,00%	
	- ostatní (Archeologický průzkum)	25 000 000 Kč		NC Archaia + rezerva
1.3.	Přímé stavební náklady	1 582 027 934 Kč	%	
1.3.1.	Inženýrské sítě a komunikace, terénní úpravy	46 078 484 Kč	3,0%	<i>odborný odhad</i>
1.3.2.	Stavební objekty	1 535 949 450 Kč	97,1%	

	Administrativní a komerční soubor	1 036 084 450 Kč		
	Celková plocha objektu (m2)		31 067,00	čistá prodejní PP kancel + komerce
	- kanceláře (m2)		29 200,00	
	- obchodní plochy (m2)		1 867,00	
	Průměrný náklad na plochy souboru (Kč/m2)		33 350 Kč	výpočet dle ABN18
	Parkování - parkovací stání	499 865 000 Kč	31,6%	
	Výměra ploch pro parkování		25 700,00	
	Průměrný náklad na plochu parkování (Kč/m2)		19 450,00	výpočet dle ABN18
1.4.	Náklady na prodej - provize je hrazena kupujícím	0 Kč		
1.5.	Finanční náklady	400 000 Kč		
	- úroky, poplatky - pro zjednodušený výpočet se neuvažují	0 Kč	5,00%	2 roky za pozemek, 3 roky za poz+budova
	- daně z nemovitostí	400 000 Kč		
1.6.	Rezerva projektu	79 101 397 Kč		
	- rezerva projektu	79 101 397 Kč	5,00%	muže být až 20 %
1.7.	Ostatní náklady	1 582 028 Kč	0,10%	
	- snížení ceny za nekvalitu	0 Kč		
	- poplatky	500 000 Kč		
	- jiné náklady - pojištění objektu	250 000 Kč		
	- jiné náklady - energie z provozu, při výstavbě	1 582 028 Kč		0,1% z nákladů na výstavbu
2.	VÝNOSY	2 387 955 000 Kč		
2.1.	Stavební objekt	2 387 955 000 Kč		
	Kanceláře celkem	1 956 400 000 Kč		
	Kancelářské plochy (včetně pozemku)	1 956 400 000 Kč	29 200	
	- průměrná prodejní cena 1 m2 kanceláře		67 000 Kč	
	Obchodní plochy celkem	121 355 000 Kč		
	Obchodní plochy celkem (m2)	121 355 000 Kč	1 867	
	- průměrná prodejní cena 1 m2 komerční plochy		65 000 Kč	
	Parkovací stání	310 200 000 Kč		
	Parkovací plochy	310 200 000 Kč	517	
	- průměrná prodejní cena 1 ks parkovacího stání		600 000 Kč	
3.	ZISK (před zdaněním) bez započtení ceny pozemku	634 343 642 Kč		
	ziskovost tržeb	477 591 000 Kč		
	ziskovost tržeb		20,00%	

Cena souboru pozemků stanovená metodou zbytku, datu ocenění činí 156 752 642,00 Kč

5.5. Rekapitulace a určení obvyklé ceny

Hodnota souboru pozemků stanovená metodou zbytku, za předpokladu platnosti Územní rozhodnutí č.226, měnicí územní rozhodnutí č. 136 ze dne 18.09.2003, vydané 14.11.2013 pro stavbu "Palác CD" umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského náměstí a bývalým autobusovým nádražím na ulici Benešova, byla vypočtena při zohlednění všech souvislostí a zásad a k datu zpracování analýzy činí 156 752 642,00 Kč.

Po zvážení skutečnosti, že u metody určení obvyklé ceny porovnáním lze důvodně předpokládat ne zcela přesné zohlednění možnosti zástavby, jako hlavního cenotvorného parametru pozemků pro zástavbu, zvolil zpracovatel pro účely analýzy jako výchozí cenu, stanovenou metodou reziduální (zbytku).

Po zvážení všech kladů a záporů pozemků:

- vzhledem k cenové hladině vstupů pro zjednodušený propočet
- vzhledem k poptávce na realitním trhu v roce 2018 po tomto segmentu trhu
- při zohlednění výchozích předpokladů
- se zahrnutím omezení vyplývajících z podkladů

zpracovatel určil obvyklou cenu pozemků parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56, k. ú. Město Brno za předpokladu platnosti Územního rozhodnutí č. 226, měnící Územní rozhodnutí č. 136 ze dne 18. 09. 2003, vydané 14. 11. 2003 pro stavbu „Palác CD“, umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského náměstí a bývalým autobusovým nádražím na ulici Benešova, ve výši 157 000 000,00 Kč.

6. možnosti využití pozemků - Varianta č. 2

6.1. Zadání

Jaká je obvyklá cena práva stavby, zřízeného na stavbě parkovacího domu, umístěného pod povrchem pozemků parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56, a to pro zřízení stavby polyfunkčního objektu v rozsahu ZP max. 5.500 m², HPP nadzemní části max. 34.000 m² s využitím převážně pro administrativu a poskytnutého na dobu 99 let.

Z definované otázky vyplývají následující parametry, ovlivňující obvyklou cenu práva stavby:

- Podmínky sjednaného práva stavby (délka trvání, čas úhrady úplaty, atd.)
- Charakter a rozsah stavby, pro který bylo právo stavby sjednáno (ZP, HPP, charakter, atd.)

6.2. Vstupní údaje pro ocenění

Pro ocenění práva stavby je nutno v souladu se jeho definicí stanovit vstupní údaje. Otázka, jež má být v rámci analýzy zodpovězena obsahuje pouze některé z požadovaných údajů.

Údaje pro ocenění práva stavby, které nebyly objednatel definovány, zpracovatel stanovil s ohledem na svou odbornou znalost a s ohledem na závěr odborné diskuze, vedené ve věci oceňování s objednatel analýzy.

6.2.1 Vstupní údaje definované objednatel

- **Doba**, na kterou je právo stavby zřízeno je **99 let**
- **Stavba**, pro kterou je právo stavby zřízeno je definována – polyfunkční objekt s max. **HPP 34 000 m² a max. ZP 5 500 m²**
- **Právo stavby** je zřízeno na **pozemcích** parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56 a **stavbě** podzemního parkovacího domu

6.2.2 Podmínky práva stavby specifikované zpracovatelem

- **Cena pozemků**, na nichž je zřízeno právo stavby, je převzatá jednotková obvyklá cena pozemků v cenové úrovni roku 2018 určená ve znaleckém posudku č. 915-52/2018 Ing. Tomáše Janase, zpracovaného dne 22. 06. 2018 za účelem určení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemku parc. č. 272/51 a pozemku parc. č. 272/56, včetně součástí a příslušenství, k. ú. Město Brno pro majetkovou dispozici.
Jednotková cena pozemků je stanovena v kap. 2.4.1 Ocenění pozemků v ploše jádrové, centrálního charakteru výpočtem porovnáním ve výši 13 671,00 Kč/m², tzn. že celková cena pozemků při výměře nadzemních podlaží 5 500 m² (zastavěná plocha budov dle zadání) činí **75 190 500,00 Kč**.
- **Cena stavby vyhovující právu stavby**, tedy cena základových konstrukcí uvažovaného polyfunkčního objektu, který by byl na jeho základě realizován.
Cena stavby je cena částí je stanovena s pomocí výpočtového programu ABN18 tak, že cena základů je o této ceny odečtena poměrem stanoveným dle programu ABN18. Při podlahové ploše 31 067 m² a nákladové jednotkové ceně 33 350 Kč/m² činí náklady na celou stavbu 1 036 064 567,00 Kč. Poměrný podíl základů na celkové ceně stavby je dle ABN 8,2 %, tzn. že celková cena stavby vyhovující právu stavby (tedy bez podzemní části stavby, kde budou zřízena parkovací stání činí **84 958 888,00 Kč**.
- Při zániku práva stavby se stane stavba součástí pozemku a vlastníku stavby, která byla na jeho základě realizována, náleží za stavbu náhrada. S ohledem na délku doby, na kterou je právo stavby poskytnuto a životnost staveb, **pro potřeby analýzy zvolil zpracovatel situaci, kdy vlastník pozemku nebude hradit vlastníku stavby žádnou náhradu.**
- V případě úplaty za poskytnutí práva stavby zvolil zpracovatel pro potřeby analýzy situaci, kdy **částka úplaty bude hrazena jednorázově při sjednání práva stavby**

- V otázce doby, od které je úhrada za poskytnutí práva stavby úplatná, pro potřeby analýzy byla zpracovatelem zvolena varianta, že **úplata je hrazena od data sjednání práva stavby**.
- **Polyfunkční objekt nebude podsklepen**, založen bude na nosných konstrukcích podzemního parkovacího objektu a **parkování bude řešeno pronájmem v parkovacím domě** za obvyklé nájemné.
- **Výše užítku** z ceny stavby + pozemku je stanovena ve výši 5%.
Tato výše odpovídá výši simulovaného nájemného, které by uživatel byl povinen hradit. Simulované nájemné lze určit jako dané procento z ceny pozemku
 - a) v úrovni obvyklé ceny
 - b) uvedené v cenové mapě obce
 - c) zjištěné podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. a vyhláška č. 279/1997 Sb.).
 Procentní podíl z obvyklé ceny stavebního pozemku by měl odpovídat uplatňovanému úročení vkladů v peněžních ústavech. Zpravidla se bude pohybovat mezi 4 až 5 %.
- **Míra kapitalizace** určuje v podstatě výnos, který zůstává vlastníkovu nemovitosti po úhradě všech nákladů, spojených s vlastnictvím a pronajímáním nemovitosti. Jako přiměřené resp. ve světě používané se jeví rozmezí 3 až 5 % p.a. z ceny staveb a pozemků.

Pro stanovení odpovídající míry kapitalizace existuje mnoho zdrojů, zejména bankovní domy, vlastní míry uvádí také vyhláška pro oceňování.

Metodika České spořitelny, a.s., vypracovaná Ústavem soudního inženýrství VUT v Brně (autor prof. Bradáč) pro výnosové hodnocení předepisuje následující míry kapitalizace:

Tab. 14 – Míry kapitalizace používané pro ocenění nemovitostí pro Českou spořitelnu, a.s.

Číslo polož.	Název položky	Míra kapitalizace
1	Stavby pro výrobu, garážování a skladování	8,0 - 11,0 %
2	Stavby pro hromadné ubytování (hotely) a stravování	8,0 - 10,0 %
3	Garáže individuální a bytové domy, byty a nebytové prostory	5,0 - 8,0 %
4	Ostatní stavby	7,0 - 9,0 %

Zpracovatel stanovil na základě výše uvedené a svého odborného odhadu **míry kapitalizace ve výši 7,0 %**.

6.2.3 Výpočet ceny práva stavby

Cena práva stavby se zřízenou stavbou podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb.

Vypočteno v tab. procesoru MS Excel programem ABN18

Případ opětuji se dávky - stavební plat

Výpočet ročního užítku z ceny stavby a pozemků

Cena pozemku, na němž je zřízeno právo stavby (resp. pozemků, části pozemku)	Kč	75 190 500,00
Cena stavby vyhovující právu stavby	Kč	84 958 888,00
Celkem pozemek + stavba	Kč	160 149 388,00
Výše užítku v procentech z ceny stavby + pozemku (§ 16a odst. 4)	%	5,00
Výše užítku v procentech z ceny stavby + pozemku (§ 16a odst. 4, 5)	Kč	8 007 469,40
Stavební plat ročně, byl-li sjednán (odpočet)	Kč	0,00
Součet	Kč	8 007 469,40
Roční užitek (ru) z pozemku (pozemků), popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby, podle odst. 4 a 5 (min. 0,00)	Kč	8 007 469,40
n ... počet let dalšího užívání do zániku práva stavby (určí se z veřejného seznamu)	roků	99
Typ stavby		polyfunkční dům

p ...míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k oceňovací vyhlášce	%	7,00
p ...míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k oceňovací vyhlášce, v setinném vyjádření	-	0,07
Úročitel $q = (1+p)$	-	1,07
Mocnina $(1+p)^n$		810,95

Náhrada při zániku práva stavby

(7) Výše náhrady se určí podle ujednání ve smlouvě, není-li ve smlouvě nic jiného ujednáno, činí výše náhrady polovinu ceny stavby.

Je ve smlouvě ujednána výše náhrady?	ano/ne	ne
Výše sjednané náhrady	Kč	0,00
Cena práva stavby CPS_N podle § 16a odst. 3 až 7 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	114 251 360,20

Cena práva stavby v rozsahu vstupních údajů k datu ocenění činí 114 251 000,00 Kč.

6.1. Rekapitulace a určení ceny

Obvyklá cena práva stavby na dobu 99 let, pro stavbu polyfunkčního objektu s max. HPP 34 000 m² a max. ZP 5 500 m² při zohlednění výše uvedených podmínek činí 114 000 000,00 Kč.

7. možnosti využití pozemků – Varianta č.3

7.1. Zadání

Jaká je obvyklá cena pozemků za předpokladu možnosti pozemky stavebně využít rozsahem zástavby nejvhodnějším způsobem dle zjednodušeného urbanistického návrhu, který bude pro tento případ výpočtu simulovat novou územně-plánovací dokumentaci.

Uvedená otázka má za úkol odpovědět na otázku, jakým způsobem se změní výše obvyklé ceny pozemků v případě, kdy pro její samotné určení nebudou existovat stávající omezení rozsahu a charakteru zástavby, dané platnou územně-plánovací dokumentací a území bude možno využít tak, jak bude dle názoru odborně způsobilé osoby nejvhodnější. Nejvhodnějším způsobem není pro tento případ myšlen způsob maximální možné zástavby bez zohlednění všech ostatních atributů, jejichž vliv na nový územní plán je nutno brát v potaz, ale takový rozsah, který lze důvodně předpokládat jako rozsah, jež by v rámci procesu byl schválen.

Z definované otázky vyplývají následující parametry, ovlivňující obvyklou cenu pozemků:

- oba pozemky je možné využít dle parametrů, daných simulovanou územně-plánovací dokumentací
- parametry záměru dávají výchozí hodnoty pro ekonomické zhodnocení výhodnosti záměru, návazně pro stanovení ceny, kterou lze přiřadit nákladu na pořízení plochy pro realizaci

7.2. Postup vypracování možností stavebního využití

7.2.1 Postup vypracování nového územního plánu

Veškeré činnosti spjaté s vypracováním, pořizováním a vydáním územního plánu se řídí především stavebním zákonem a vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Celý proces pořízení nového územního plánu je zdlouhavý a složitý, trvá přibližně 2 - 3 roky.

Zjednodušeně lze popsat pořízení nového územního plánu těmito kroky:

1. **Průzkumy a rozbor**
2. **Návrh zadání územního plánu**
3. **Návrh územního plánu pro projednání**
4. **Společné jednání s dotčenými orgány, úpravy návrhu**
5. **Veřejné projednání, úpravy návrhu**
6. **Vydání návrhu zastupitelstvem**

Z výše uvedeného je patrné, že vypracování nového územního plánu je časově nákladnou činností, má svá specifika a jeho schválení ovlivňuje řada faktorů.

Pro účel odpovědi na otázku analýzy bylo nutno zvolit časově příznivý způsob definice možnosti zástavby a to při zachování vysoké odborné erudice.

Zpracovatel analýzy tedy nechal pro účely tohoto dokumentu vypracovat dokument „Možnosti využití pozemků p. č. 272/51 a p. č. 272/56, k. ú. Město Brno“ ateliérem ERA.

7.2.2 Ateliér ERA - zpracovatel dokumentu/simulované ÚP dokumentace

Pod názvem atelier ERA se skrývá sdružení architektů Fixel & Pech sídlící na ulici Hudcova 78 v Brně. Oba architekti jsou autorizovaní inženýři architekti Českou komorou architektů působící v oblasti architektury a územního plánování více než 30 let. Ing. Arch. Pech působil v letech 1980 až 1989 ve Výzkumném ústavu výstavby a architektury v městě Brně, poté

v Útvaru hlavního architekta města Brna (1190 – 1991) a od roku 1992 do současnosti pracuje v ateliéru ERA.

Ateliér ERA se zpracovával či se podílel na vytváření mnoha územních plánů v rámci Jihomoravského kraje, kdy v nejbližší době byl dopracován územní plán obce Lomnička, nový územní plán obce Milonice je ve stadiu veřejného projednání. Ateliér ERA se také podílel na Návrhu změny územního plánu města Brna v roce 2013 a regulačního plánu „V Aleji, Holásky“ roce 2013.

Z dalších realizovaných zakázek je možné připomenout:

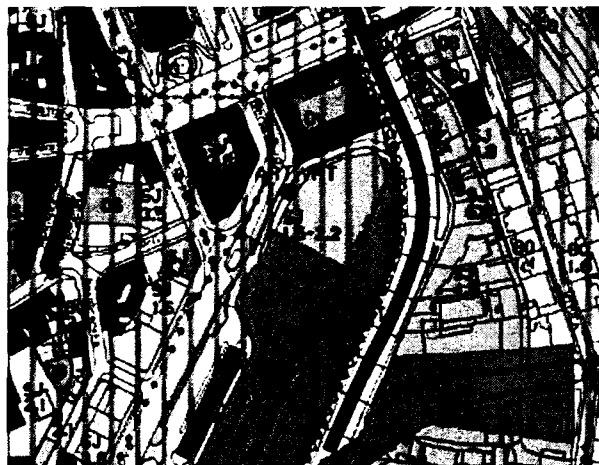
- Územní studie Hustopeče 2016
- ÚP Česká 2014
- ÚP Moravy 2011
- ÚP Újezd u Černé Hory 2008
- Urbanistická studie „přírodně rekreačního areálu Chrlice – Holásky“ v roce 2007

7.3. Stavební využití dle simulované ÚP dokumentace – Varianta A

7.3.1 Podklady pro zadání

Zpracovatelé zadání pro možnost zástavby dle simulované nové územně-plánovací dokumentace využili pro své závěry tyto podklady:

Územní plán města Brna v platném znění



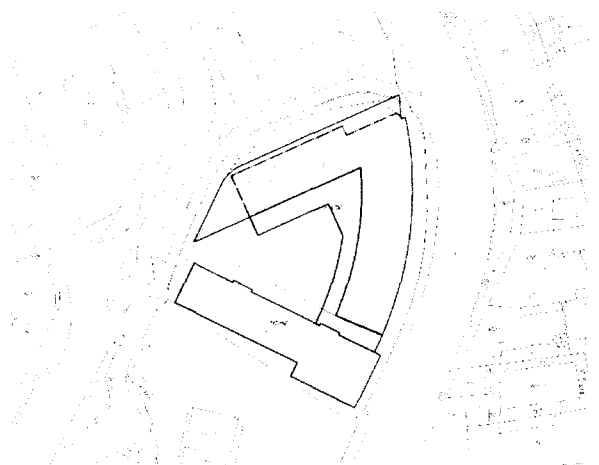
Funkce – plocha Smišená jádrová (SJ)

Velikost plochy – 4 400 m²

IPP – 1,5 – 2,2

Dosažitelné HPP = 9 680 m²

PALACE CD – změna DUR



Podlažnost – 7 + 2 NP

1.NP – 8 235 m²

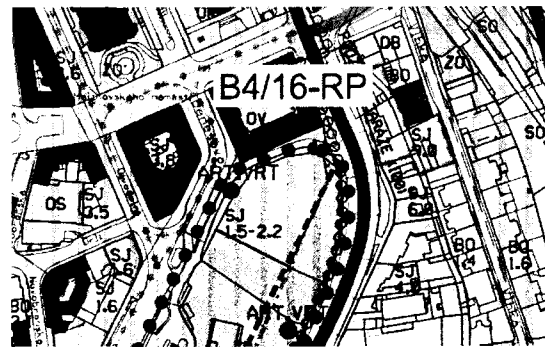
2. -7.NP – 26 186 m²

8.NP – 1 820 m²

9.NP – 720 m²

Dosažené HPP = 36 961 m²

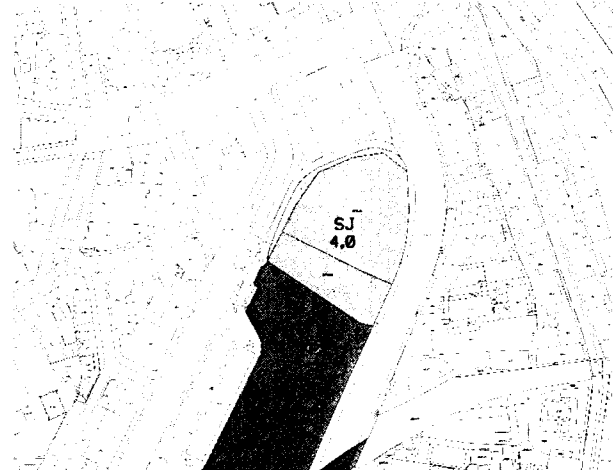
Zadání změn ÚPmB - vyplývajících z řešení změn Regulačního plánu MPR Brno 2016



B 4/16-RP Benešova třída, k.ú. Město Brno

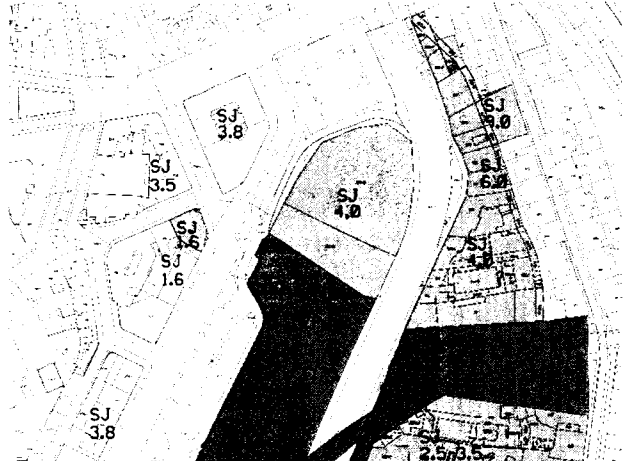
Prověřit možnost souboru změn funkčních ploch za účelem uvedení do vzájemného souladu ÚPmB a RP MPR dle změny RP 27/16, lokality č. 6 spočívající ve zrušení tzv. režimu řízené výstavby a doplnění takto vymezené plochy návrhem funkčního využití a prostorového uspořádání s využitím výsledků veřejné urbanisticko-architektonické soutěže „Brno – lokalita Grand“ pořádané společností Morávka Centrum, a.s. v r. 2001 s tím, že polohu, objem a funkci objektu na východním konci lokality je třeba převzít z DUR „Palace CD“, který má již vydáno stavební povolení.

Možná podoba ÚPmB po Změně B 4/16



Funkce – plocha Smíšená jádrová (SJ)
Velikost plochy - 9 270 m²
IPP – 4,0
Dosažitelné HPP = 37 000 m²

Územní plán města Brna v platném znění – okolí IPP



mimo MPR – IPP 3,5 - 9,0

MPR – IPP max. 3,8

7.3.2 Závěr – navržené možnosti využití

Zpracovatel zadání pro určení možnosti využití v případě nové simulované územně-plánovací dokumentace ve svém materiálu uvádí:

Probíhající Změna ÚPmB jasně definuje východiska pro budoucí intenzitu využití plochy. U té se dá předpokládat, že plně využije oba předmětné pozemky a převezme dosažená HPP. Výšková hladina dle soutěže a DÚR je na hranici obhajitelnosti vzhledem ke své poloze v MPR.

Při zpracování „nové“ Změny ÚPmB by se dalo pracovat s větší zastavitelností plochy (cca 60 %). Při výškové hladině 8.NP (vzhledem k poloze v MPR jsou vyloučeny výškové dominanty) by hodnota IPP mohla dosáhnout hodnotu 5,0. Tím by se rozsah dosažitelných HPP dostal na hodnotu cca 46 000 m². Tím by však byl porušen požadavek na zapracování výsledků soutěže do RP MPR a z ní vyplývající budoucí využití pozemků.

Doporučuji držet hodnoty HPP dosažené v soutěži a následně v projektové dokumentaci jako limitní.

Z uvedeného závěru je patrné, že zpracovatel zadání, zejména s ohledem na probíhající projednávání Změny B 4/16 územního plánu, považuje za nejvhodnější stavební využití obou pozemků:

- Funkce – plocha Smíšená jádrová (SJ)
- Velikost plochy - 9 270 m²
- IPP – 4,0
- **Dosažitelné HPP = 37 000 m²**

HPP navržená dle ateliéru ERA 37 000 m²
Odečitatelný podíl na plochu svislých konstrukcí, společných prostor, technického zázemí, apod. 19 %
Čistá podlahová plocha 29 970 m²

Při použití podílu svislých konstrukcí, společných prostor a technického zázemí 19 % činí čistá podlahová plocha pro navrženou možnost využití pozemků dle ateliéru ERA s ohledem na územní plán 29 970 m².

7.3.3 Rekapitulace a určení obvyklé ceny

S hledem na skutečnost, že dle závěrů využití dle ateliéru ERA je čistá podlažní plocha záměru, využívající pozemky stavebně nejvhodnějším způsobem (29 970 m²) velmi blízká čisté podlažní ploše záměru objektu „Palác CD“ (31 067 m²), není pro tuto variantu cena pozemků stanovená metodou zbytku řešena.

7.4. Stavební využití dle simulované ÚP dokumentace – Varianta B

Dle závěru zadání pro možnosti zástavby – Varianta č. 3 si dovede zpracovatel představit také jiné limitní využití. Toto stavební využití pozemků by bylo možné definovat:

- Funkce – plocha Smíšená jádrová (SJ)
- Velikost plochy - 9 270 m²
- IPP – 5,0
- **Dosažitelné HPP = 46 000 m²**

HPP navržená dle ateliéru ERA 46 000 m²
Odečitatelný podíl na plochu svislých konstrukcí, společných prostor, technického zázemí, apod. 19 %
Čistá podlahová plocha 37 260 m²

Pro developerský propočet budou směrodatné tyto výměry:

Užitná plocha administrativy:	37 260 m ² .
Užitná plocha komerčních ploch:	0 m ² .
Počet parkovacích stání:	620 ks.

S ohledem na zjednodušený developerský propočet uvedený v kapitole 5. možnosti využití – Varianta č. 1, je pro obměněné výměry pro tuto variantu možnosti zástavby, využito:

- U jednotkových vstupních hodnot - hodnot totožných
- U vstupních hodnoty vypočítaných - vstupních hodnot upravených poměrově

7.4.1 Zjednodušený developerský propočet

Pol.	Popis položky	Částky celkem	Základní ukazatele	Poznámka Poznámka
1	NÁKLADY	2 094 461 818 Kč		
1.1.	Pozemek	200 274 182 Kč	10%	HLEDANÁ HODNOTA
	- celková plocha pozemku (m2)			
1.2.	Projektové a inženýrské práce	99 900 000 Kč		
	- PD ke stabilizaci, návrh stavby, průzkumy, příprava území	11 235 000 Kč	15,00%	
	- PD k územnímu řízení	13 482 000 Kč	18,00%	
	- PD ke stavebnímu povolení, inženýrská činnost, TDI (včetně řízení stavby)	18 725 000 Kč	25,00%	Honorářový a výkonový řád ČKAIT
	- PD realizační	24 717 000 Kč	33,00%	
	- Autorský dozor projektanta	6 741 000 Kč	9,00%	
	- ostatní (Archeologický průzkum)	25 000 000 Kč		NC Archaia + rezerva
1.3.	Přímé stavební náklady	1 897 394 689 Kč	%	
1.3.1.	Inženýrské sítě a komunikace, terénní úpravy	55 263 923 Kč	3,0%	<i>odborný odhad</i>
1.3.2.	Stavební objekty	1 842 130 766 Kč	97,1%	
	<i>Administrativní a komerční soubor</i>	1 242 621 000 Kč		
	Celková plocha objektu (m2)		37 260,00	čistá prodejní PP kancel + komerce
	- kanceláře (m2)		37 260,00	
	Průměrný náklad na plochy souboru (Kč/m2)		33 350,00	výpočet dle ABN 2018
	<i>Parkování - parkovací stání</i>	599 509 766 Kč	31,6%	
	Výměra ploch pro parkování		30 823,12	
	Průměrný náklad na plochu parkování (Kč/m2)		19 450,00	výpočet dle ABN 2018
1.4.	Náklady na prodej - provize je hrazena kupujícími	0 Kč		
1.5.	Finanční náklady	400 000 Kč		
	- úroky, poplatky - pro zjednodušený výpočet se neuvažují	0 Kč		
	- daně z nemovitostí	400 000 Kč		2 roky za pozemek, 3 roky za poz+budova
1.6.	Rezerva projektu	94 869 734 Kč		
	- rezerva projektu	94 869 734 Kč	5,00%	muže být až 20 %
1.7.	Ostatní náklady	1 897 395 Kč	0,10%	
	- snížení ceny za nekvalitu	0 Kč		
	- poplatky	500 000 Kč		
	- jiné náklady - pojištění objektu	250 000 Kč		
	- jiné náklady - energie z provozu, při výstavbě	1 897 395 Kč		0,1% z nákladů na výstavbu

2.	VÝNOSY	2 868 420 000 Kč	
2.1.	Stavební objekt	2 868 420 000 Kč	
	Kanceláře celkem	2 496 420 000 Kč	
	Kancelářské plochy (včetně pozemku)	2 496 420 000 Kč	37 260
	- průměrná prodejní cena 1 m2 kanceláře		67 000 Kč
	Parkovací stání	372 000 000 Kč	
	Parkovací plochy	372 000 000 Kč	620
	- průměrná prodejní cena 1 ks parkovacího stání		600 000 Kč
3.	ZISK (před zdaněním) bez započtení ceny pozemku	773 958 182 Kč	
	ziskovost tržeb	573 684 000 Kč	
	ziskovost tržeb	20,00%	

Cena souboru pozemků k datu ocenění stanovená metodou zbytku, datu ocenění činí200 274 182,00 Kč

7.4.2 Rekapitulace a určení obvyklé ceny

Hodnota souboru pozemků stanovená metodou zbytku, za předpokladu návrhu „Nové změny ÚP“, kdy bude abstrahováno od požadavku na zpracování výsledků soutěže do RP MPR a zní vyplývající budoucí využití pozemků, byla vypočtena při zohlednění všech souvislostí a zásad a k datu zpracování analýzy činí 200 274 000,00 Kč.

Po zvážení skutečností, že u metody určení obvyklé ceny porovnáním lze důvodně předpokládat ne zcela přesné zohlednění možnosti zástavby, jako hlavního cenotvorného parametru pozemků pro zástavbu, zvolil zpracovatel pro účely analýzy jako výchozí cenu, stanovenou metodou reziduální (zbytku).

Po zvážení všech kladů a záporů pozemků:

- vzhledem k cenové hladině vstupů pro zjednodušený propoččet
- vzhledem k poptávce na realitním trhu v roce 2018 po tomto segmentu trhu
- při zohlednění výchozích předpokladů
- se zahrnutím omezení vyplývajících z podkladů

zpracovatel určil obvyklou cenu pozemků parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56, k.ú. Město Brno za předpokladu návrhu „Nové změny ÚP“, kdy bude abstrahováno od požadavku na zpracování výsledků soutěže do RP MPR a zní vyplývající budoucí využití pozemků, ve výši 200 000 000,00 Kč.

8. *Shrnutí a závěr*

Tato analýza měla za úkol stanovit, jak se mění výše obvyklé ceny stavebních pozemků v návaznosti na změny jejich základního cenotvorného parametru, kterým je možnost rozsahu jejich zástavby. Pro tyto případy byly objednatelem vybrány tři varianty, jež lze ve zkratce definovat jako možnosti zástavby:

1. Varianta č.1 – zástavba stavbou polyfunkčního objektu „Palác CD“ – objekt s vydaným ÚR
2. Varianta č.2 – zástavba stavbou polyfunkčním objektem s definovanou max. ZP, HPP a umístěnou na stavbě podzemního parkovacího domu
3. Varianta č.3 – zástavba stavbou s rozsahem, definovaným nejhodnějším způsobem dle zjednodušeného urbanistického návrhu, který bude pro tento případ výpočtu simulovat novou územně-plánovací dokumentaci.

Odpovědi na otázky definované objednatelem, byly ve své podstatě oceněním předmětných pozemků za předpokladu měnících se parametrů jejich stavebního využití. Z uvedeného důvodu je i tato analýza pojata ve svých řešeních jednotlivých variant využití jako jednotlivá ocenění pozemků a vždy při využití všech souvislostí a zásad, platných pro oceňování.

Jednotlivé otázky, tak jak byly formulovány objednatelem, obsahují vždy jen část nutných informací, pro řádné určení výsledku. Z uvedeného důvodu byl zpracovatel nucen chybějící vstupní údaje, případně podmínky, stanovit. Tyto vstupní údaje či podmínky zpracovatel stanovil s ohledem na svůj odborný názor a s přihlédnutím k předpokládanému názoru objednatele, je zde však na místě uvést, že

„v případě změny některého ze vstupních údajů či podmínek se budou výše obvyklých cen výrazně měnit“.

Cílem analýzy bylo odpovědět na otázky:

1. *Jaká je obvyklá cena pozemků parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56, k.ú. Město Brno za předpokladu platnosti Územní rozhodnutí č.226, měnicí územní rozhodnutí č. 136 ze dne 18.09.2003, vydané 14.11.2013 pro stavbu "Palác CD" umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského náměstí a bývalým autobusovým nádražím na ulici Benešova.*

Obvyklá cena pozemků parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56, k. ú. Město Brno v případě platnosti uvedeného územního rozhodnutí, při zohlednění výše uvedených omezení a podmínek činí

157 000 000,00 Kč vč. DPH

(slovy: jednošedesátšestmilionůkorumčeských)

2. *Jaká je obvyklá cena práva stavby, zřízeného na stavbě parkovacího domu, umístěného pod povrchem pozemků parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56, a to pro zřízení stavby polyfunkčního objektu v rozsahu ZP max. 5.500 m², HPP nadzemní části max. 34.000 m² s využitím převážně pro administrativu a poskytnutého na dobu 99 let.*

Obvyklá cena práva stavby, zřízeného na stavbě parkovacího domu, umístěného pod povrchem pozemků parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56, k. ú. Město Brno pro stavbu limitovanou výše uvedenými parametry na dobu 99 let, při zohlednění výše uvedených omezení a podmínek činí

114 000 000,00 Kč vč. DPH

(slovy: jednočtrnáctmilionůkorumčeských)

3. *Jaká je obvyklá cena pozemků za předpokladu možnosti pozemky stavebně využít rozsahem zástavby nejvhodnějším způsobem dle zjednodušeného urbanistického návrhu, který bude pro tento případ výpočtu simulovat novou územně-plánovací dokumentaci.*

Obvyklá cena pozemků parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56, k. ú. Město Brno v případě využití pozemků dle simulované územně-plánovací dokumentace respektující probíhající Změnu ÚPmB B 4/16, při zohlednění výše uvedených omezení a podmínek činí

157 000 000,00 Kč vč. DPH

(slovy: **jednostopadesátsedmmilionůkorumčeských**)

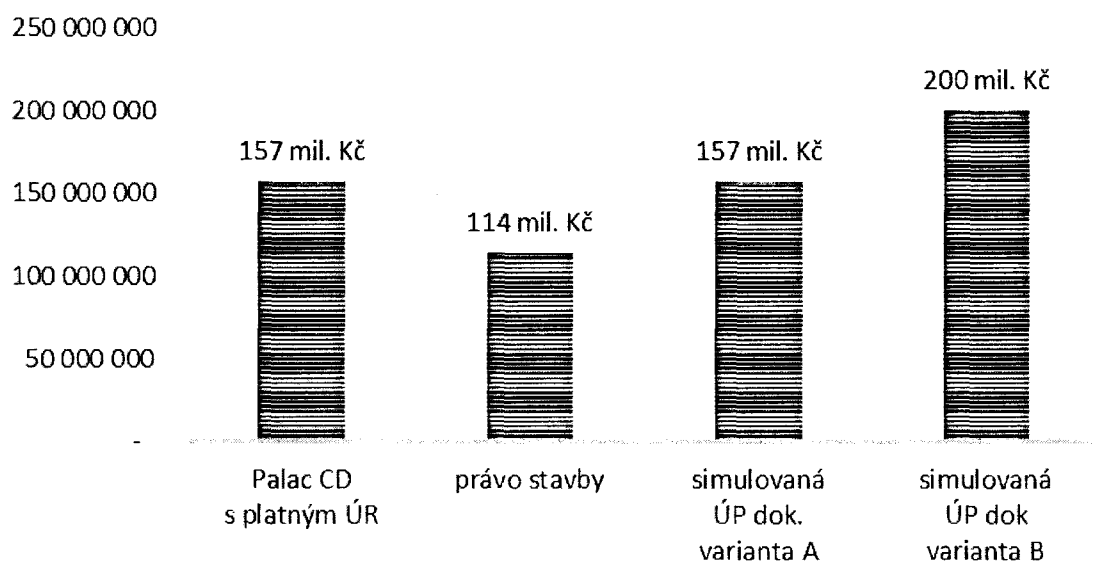
Obvyklá cena pozemků parc. č. 272/51 a parc. č. 272/56, k. ú. Město Brno v případě využití pozemků dle simulované územně-plánovací dokumentace za předpokladu návrhu „Nové změny ÚP“, kdy bude abstrahováno od požadavku na zpracování výsledků soutěže do RP MPR a zní vyplývající budoucí využití pozemků, při zohlednění výše uvedených omezení a podmínek činí

200 000 000,00 Kč vč. DPH

(slovy: **dvěstémilionůkorumčeských**)

Výsledek analýzy je možné zpracovat v grafickém výstupu pro přehlednost takto:

OBVYKLÁ CENA



POUŽITÁ LITERATURA, PŘEDPISY A DALŠÍ PODKLADY

Literatura

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitostí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016.
- [2] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2018*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2017.
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.
- [4] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty pozemků*. Nakladatelství Economica, 2007.
- [5] ORT P.: *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.

Předpisy

- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)** ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - §§ 19 a 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb. (zrušení části šesté – změn v zákonu o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí), zákonného opatření Senátu o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů č. 344/2013 Sb. (rovněž zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon – změna § 17 ohledně doby trvání) a zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (v § 9 přidáno společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje).
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.
- **Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách** ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb.
- **Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)**, jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 68/2007 Sb., č. 191/2008 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 345/2009 Sb., č. 424/2010 Sb., č. 420/2011 Sb., č. 142/2012 Sb., č. 167/2012 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 257/2013 Sb., č. 31/2015 Sb., č. 91/2016 Sb., č. 298/2016 Sb., č. 264/2016 Sb., č. 183/2017 Sb., č. 194/2017 Sb., č. 205/2017 Sb., č. 193/2017 Sb. a č. 225/2017 Sb.
- **Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník**, ve znění změn č. 460/2016 Sb., č. 303/2017 Sb. a č. 111/2018 Sb.

Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

SEZNAM PŘÍLOH

ČÁST A. – INFORMACE K ŘEŠENÝM POZEMKŮM

- A-01: Fotodokumentace ze dne 22. 06. 2018
- A-02: Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 716 ze dne 04. 06. 2018
- A-03: Výřez z katastrální mapy z internetového serveru www.cuzk.cz
- A-04: Výřezy z map
- A-05: Výřez z Územního plánu města Brna

ČÁST B. - PODKLADY K VÝPOČTŮM A SAMOTNÉ VÝPOČTY

- B-01: Určení jednotkové ceny nákladů za m² plochy nebytového prostoru kanceláří a komerčních prostor
- B-02: Určení jednotkové ceny nákladů za m² užitné plochy nebytového parkovacích stání
- B-03: Nabídka realitního trhu s prostory kanceláří
- B-04: Výpočet prodejní ceny 1 m² kancelářských prostor porovnáním
- B-05: Analýza trhu komerčních prostor
- B-06: Výpočet ceny prodejní 1 m² komerčních prostor porovnáním

přílohy

ČÁST A. –
INFORMACE K ŘEŠENÝM POZEMKŮM

A-01: Fotodokumentace ze dne 22. 06. 2018



A-02: Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 716 ze dne 04. 06. 2018

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2018 00:00:00

Vyholoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 1 pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610003 Město Brno

List vlastnictví: 716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo CD CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno	26234122	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	272/51	6357	ostatní plocha	jiná plocha	
	272/56	2917	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 40.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 3.920.000,- Kč vzniklé do 13.9.2023, budoucí pohledávky do výše 40.000.000,- Kč vzniklé do 13.9.2023

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,

RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

Pořadí k 14.09.2016 14:17

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva - dle čl. X. ods. 1. smlouvy

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,

RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město
Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610003 Město Brno
List vlastnictví: 716
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

Pořadí k 14.09.2016 14:17

o Zástavní právo smluvní

ve výši 10.000.000,- Kč, smluvní pokuty do výše 980.000,- Kč vzniklé do 8.6.2023, budoucí pohledávky do výše 10.000.000,- Kč vzniklé do 8.6.2023

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-13858/2017-702

Pořadí k 09.06.2017 10:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-13858/2017-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-13858/2017-702

o Zákaz zřízení a zatížení

ve prospěch jiných osob než zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva dle čl. X. (1) smlouvy

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-13858/2017-702

Pořadí k 09.06.2017 10:15

o Zástavní právo smluvní

ve výši 50.000.000,- Kč, smluvní pokuty do výše 4.900.000,- Kč vzniklé do 7.8.2024, budoucí pohledávky do výše 50.000.000,- Kč vzniklé do 7.8.2024

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město
Kat.území: 610003 Město BrnoObec: 582786 Brno
List vlastnictví: 716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-19628/2017-702

Pořadí k 16.08.2017 15:37

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-19628/2017-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-19628/2017-702

o zákaz zcizení a zatížení

po celou dobu trvání zástavního práva - dle čl. X. odst. (1) smlouvy

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,

RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-19628/2017-702

Pořadí k 16.08.2017 15:37

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2005.

V-8295/2005-702

Pro: CD CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno

RČ/IČO: 26234122

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610003 Město Brno

List vlastnictví: 716

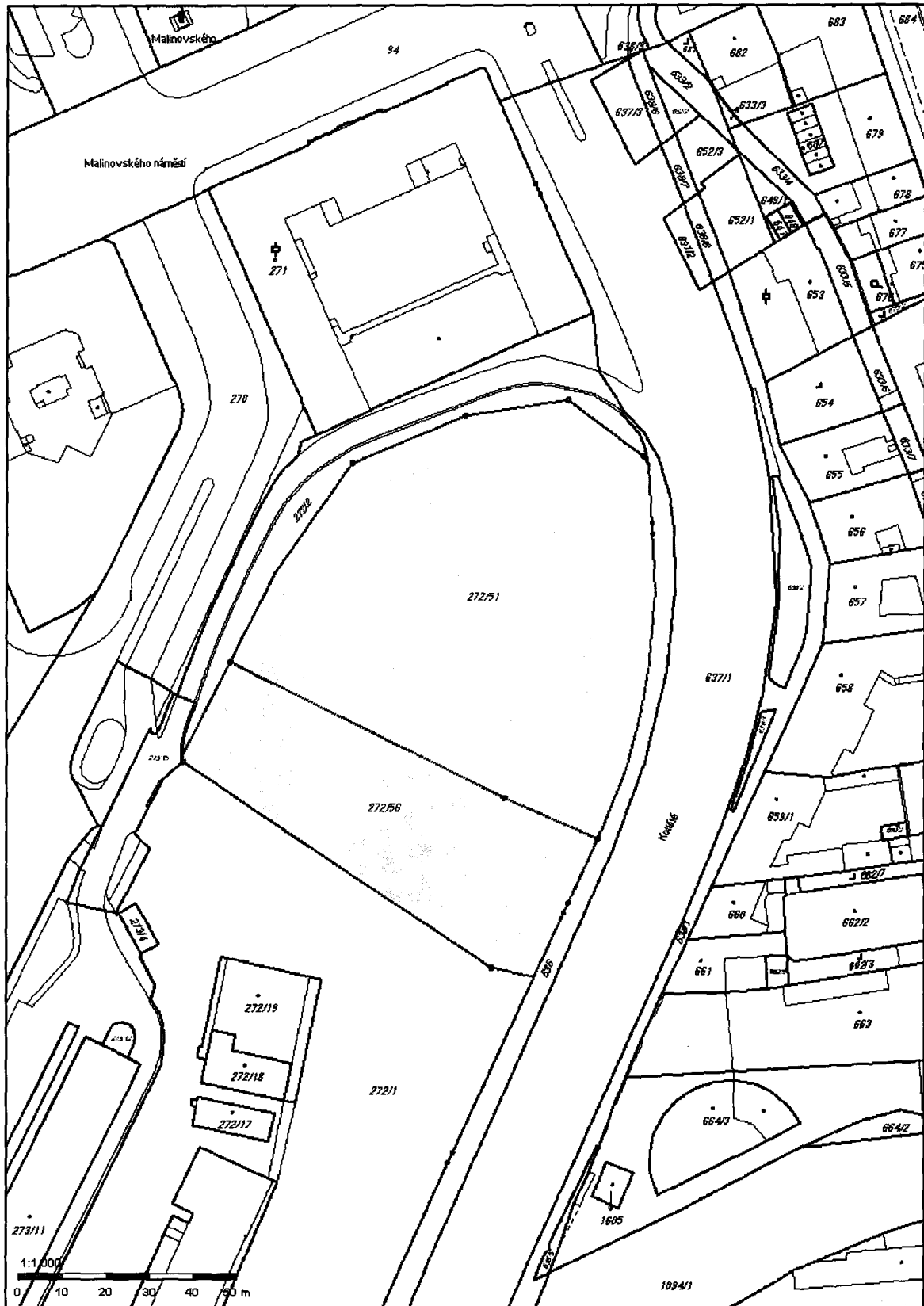
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 04.06.2018 13:02:57

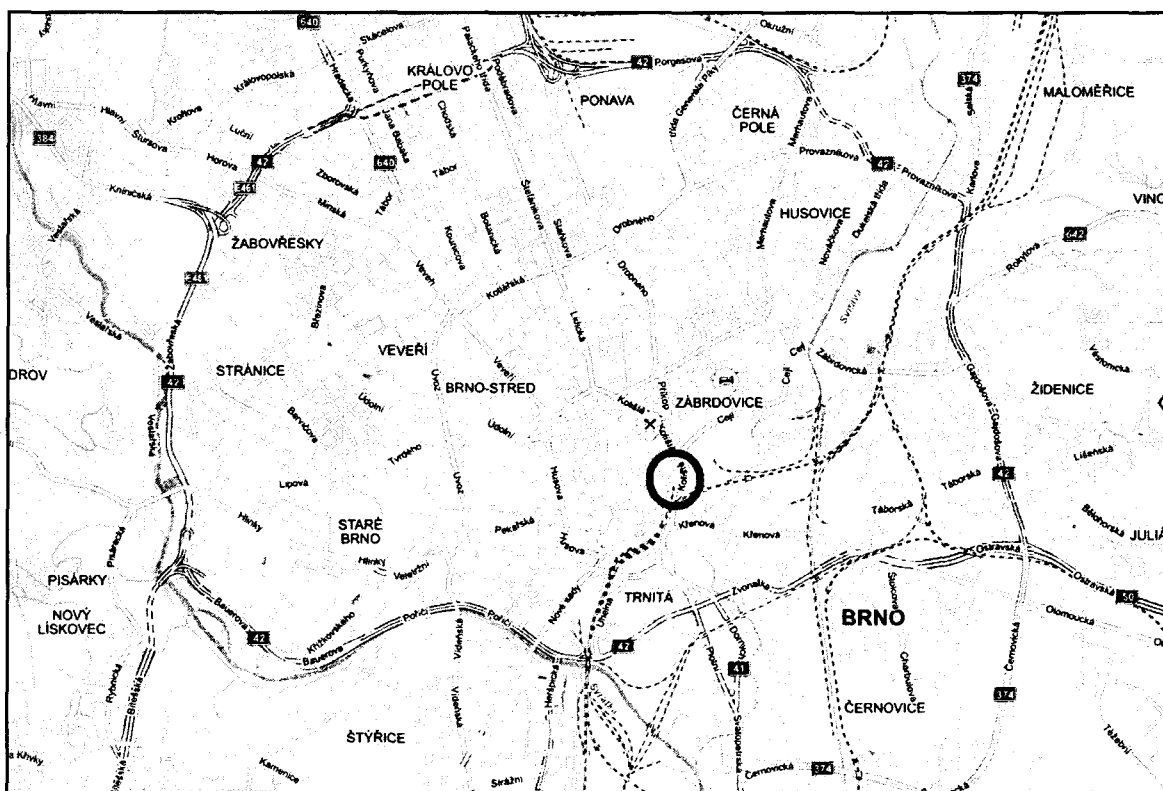
A-03: Výřez z katastrální mapy z internetového serveru www.cuzk.cz



A-04: Výřezy z map



Výřez z letecké mapy znázorňující umístění předmětných pozemků a jejich nejbližší okolí.



Mapa oblasti s vyznačením polohy v rámci města Brna

A-05: Výřez z Územního plánu města Brna



JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU
- slouží převážně k umístění obchodních provozoven zařízení správy, hospodářství a kultury.



PLOCHY PARKŮ
představují soubory vegetačních prvků a vybavenosti, které jsou:
- součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu
- památkou zahradního umění
- plochami pro každodenní rekreaci obyvatel.

ČÁST B. –

PODKLADY K VÝPOČTŮM A SAMOTNÉ VÝPOČTY

Př. B-01: Určení jednotkové ceny nákladů za m² užité plochy kancelářských a obchodních prostor

Výpočet ceny - jednotka		Nebytový prostor	Ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Výpočet ceny nákladovým způsobem			Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN18					
Budova	Budovy pro administrativu	typ	F	CZ-CC				122
Základní cena jednotky	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m ²	2807,00	× 3,30			9 263,10
Plocha pro výpočet ceny celkem		PP	m ²					25680,00
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	-					1,158
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-					1,20
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-					2,143
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	N	0,08200	100	0,08200	1,54	0,12628
2	Svislé konstrukce	železobetonové	S	0,17400	100	0,17400	1,00	0,17400
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Krov, střecha	plochá střecha	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hygienická zařízení)	dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	prosklené fasádní bloky	N	0,03300	100	0,03300	1,54	0,05082
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běžné obklady záchodů, umývárén, koupelen, kuchyní, prádelen ap.	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
10	Schody	jakékoliv kromě dřevěné konstrukce	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	běžné hladké plné nebo prosklené, běžné provedení, dýchované, náplňové	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	Hliníková, trojskla	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008
14	Povrchy podlah	PVC, vlýsky, parkety, běžná ker. dlažba, textilní krytiny vpichované	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
15	Vytápění	ústřední nebo dálkové, akumulární nebo plynová kamna	N	0,04200	100	0,04200	1,54	0,06468
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	0,05700	100	0,05700	1,54	0,08778
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	ocelové nebo plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpusti	N	0,03100	100	0,03100	1,54	0,04774
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu nebo svítiplynu	S	0,00200	100	0,00200	1,00	0,00200
21	Ohřev vody	centrální - průtokové ohřivače (karmy), bojler, kombin. s ÚT	N	0,01700	100	0,01700	1,54	0,02618
22	Vybavení kuchyní	běžné sporáky a varné jednotky velkokuchyní - elektrické a plynové	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vany, sprchy, WC splachovací, pisoáry, vše běžného provedení	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
24	Výtahy	Osobní a nákladní	N	0,01400	100	0,01400	1,54	0,02156
25	Ostatní	Nadstandardní vybavení	N	0,05900	100	0,05900	1,54	0,09086
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem			1,00000		1,00000		1,20898
	Koeficient vybavení		K ₄	-				1,20898
	ZCU bez pp	ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²				33 349,36

Př. B-02: Určení jednotkové ceny nákladů za m² užité plochy parkovacích stání

Výpočet ceny - jednotka		Nebytový prostor - garáže		Ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem				Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN18				
Budova	Budovy pro administrativu	typ	F	CZ-CC				122
Základní cena jednotky	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m ²	2460,00	× 3,30			8 118,00
Plocha pro výpočet ceny celkem		PP	m ²					25700,00
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	-					1,158
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-					1,20
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-					2,143
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené								Garážová vrata
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč					1 000 000,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené (= CPK/(ZC×PPK×K ₁ ×K ₅ ×K _i))		PK	-					0,00161
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	pilotové zakládání	N	0,08200	100	0,08200	1,54	0,12628
2	Svislé konstrukce	železobetonové	S	0,17400	100	0,17400	1,00	0,17400
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Krov, střecha	plochá střecha	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	vícevrstvá PVC folie	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hygienická zařízení)	omyvatelné omítky či pohledový beton	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	prosklené fasádní bloky	N	0,03300	100	0,03300	1,54	0,05082
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	chybí	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000
10	Schody	jakékoliv kromě dřevěné konstrukce	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	běžné a protipožární provedení	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	ve většině plochy chybí	C	0,05200	100	0,05200	0,00	0,00000
14	Povrchy podlah	betonová mazanina	P	0,03200	100	0,03200	0,46	0,01472
15	Vytápění	pouze v některých místech	P	0,04200	100	0,04200	0,46	0,01932
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	chybí	C	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	odpady z vpustí	P	0,03100	100	0,03100	0,46	0,01426
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu nebo svítiplynu	C	0,00200	100	0,00200	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	chybí	C	0,01700	100	0,01700	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	běžné sporáky a varné jednotky velkokuchyní - elektrické a plynové	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	chybí	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic	N	0,01400	100	0,01400	1,54	0,02156
25	Ostatní	chybí	C	0,05900	100	0,05900	0,00	0,00000
26	Instalační pref. jádra	chybí	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	Garážová vrata	S	0,00161	100	0,00161	1,00	0,00161
	Celkem			1,00161		1,00161		0,80457
Koeficient vybavení			K ₄	-				0,80457
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²				19 450,24

Př. B-03: Nabídka realitního trhu s prostory kanceláří

Prodej kanceláře 236 m²

Cena: 11 220 000 Kč Adresa: Milady Horákové, Černá Pole
Užitná plocha: 236 m² Datum aktualizace: 14. 06. 2018
Jednotková cena: 47 542 Kč/m² ID zakázky: N/RSB/17212/18

1

Popis: Kancelářské prostory o výměře 236 m² v nově vystavěném administrativně-obytném komplexu Milada I na ulici Milady Horákové v Brně. Prostory jsou vhodné na provoz zdravotního zařízení, ovšem mohou být využívány i jako klasické kanceláře. Cena včetně DPH.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-brno-mesto-/4133175644#img=0&fullscreen=false>

Prodej kanceláře 171 m²

Cena: 9 068 300 Kč Adresa: Provazníková, Brno-sever
Užitná plocha: 171 m² Datum aktualizace: 14. 06. 2018
Jednotková cena: 53 031 Kč/m² ID zakázky: 49535

2

Popis: Prodej nových nebytových prostor v novostavbě K.3.5 ve 3.NP o celkové velikosti 171,1m². V budově se nabízí ke koupi i parkovací stání a sklepní boxy. Předpokládané dokončení projektu: konec roku 2018. Cena bez DPH (připočteno při výpočtu porovnáním).

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-brno-sever-provaznikova/3581624668#img=0&fullscreen=false>

Prodej kanceláře 224 m²

Cena: 9 231 816 Kč Adresa: Křenová, Brno-Trnitá
Užitná plocha: 224 m² Datum aktualizace: 13. 06. 2018
Jedn. cena: 41 213 Kč/m² ID zakázky: 110815

3

Popis: Výhradně nabízíme prodej reprezentativních kancelářských prostor v nově vznikajícím komplexu NOVÁ KŘENOVÁ. V připravované výstavbě je 5 nebytových jednotek. Parkování bude řešeno parkovacími zakladači, nebo krytým garážovým stáním umístěné v přízemní a prvním podzemním podlaží komplexu. Dokončení a nastěhování únor 2018. Prostory vhodné i pro vybudování ordinací. Cena včetně DPH.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-trnita-krenova/2125746524#img=0&fullscreen=false>

Prodej kanceláře 350 m²

Cena: 29 000 000 Kč Adresa: Schodová, Brno-Černá Pole
Užitná plocha: 350 m² Datum aktualizace: 18. 06. 2018
Jednotková cena: 82 857 Kč/m² ID zakázky: 467689820

4

Popis: Okres Brno - město, Černá Pole. Prodej celého druhého patra po rekonstrukci cihlového domu na rohu ulic Drobného a Schodová. Dům je po celkové revitalizaci. Patro je rozděleno na 3 jednotky. Prostory jsou vhodné i ke komerčnímu využití. Cena vč. DPH.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-cerna-pole-schodova/467689820#img=0&fullscreen=false>

Prodej kanceláře 80 m²

Cena: 3 590 000 Kč Adresa: Příkop, Brno-Zábrdovice
Užitná plocha: 80 m² Datum aktualizace: 18. 06. 2018
Jednotková cena: 44 875 Kč/m² ID zakázky: N76513

5

Popis: Prodej komerční prostor/obchod v osobním vlastnictví, 80 m², v budově IBC, Příkop 4 (první vchod IBC od ul. Milady Horákové). Obchod je umístěn v nákupní pasáži v 1. nadzemním podlaží na dobře viditelném místě, hned vedle schodiště do 1. patra. Obchod se skládá z prodejní části s

výlohou a ze 2 kanceláří, avšak prostor je variabilní viz. foto. Cena vč. DPH.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/brno-zabrdovice-prikop/2349687132#img=1&fullscreen=false>

Prodej kanceláře 200 m²

Cena: 10 890 000 Kč

Adresa: Gajdošova, Brno-Židenice

Užitná plocha: 200 m²

Datum aktualizace: 10. 05. 2018

Jednotková cena: 54 450 Kč/m²

ID zakázky: 02a

- 6 **Popis:** Komerční prostor, který je součástí nového projektu Byty Gajdošova, v městské části Brno - Židenice. Jedná se o prostor o celkové výměře 200,2 m² vhodný na kanceláře, ordinace. Prostory jsou přímo v přízemí bytového domu. Součástí polyfunkčního domu je také možnost koupě sklepu a dále pronájmu parkovacích stání přímo v místě objektu. Kolaudace jaro 2018. Cena vč. DPH.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/brno-zidenice-gajdosova/2645561692#img=0&fullscreen=false>

Prodej kanceláře 62 m²

Cena: 3 150 000 Kč

Adresa: Kopernikova, Brno-Židenice

Užitná plocha: 62 m²

Datum aktualizace: 05. 06. 2018

Jednotková cena: 50 806 Kč/m²

ID zakázky: JR190118K2

- 7 **Popis:** Kancelář (K 2.4) o velikosti 62,1 m² situovanou ve 2. nadzemním podlaží z 11. v multifunkčním domě Rezidence Kopernik, na nároží ulic Kopernikova a Bubeníčková v Brně - Židenicích. Ke kanceláři je možné přikoupit garážové stání. Termín dokončení stavby 3/2020. Výšková budova v nejvyšším standardu, PENB třída A – mimořádně úsporná, s 11 nadzemními podlažími a podzemním parkováním nabízí atraktivní obchodní plochy v 1.NP a kanceláře ve 2. NP. Cena vč. DPH.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/kancelare/brno-zidenice-kopernikova/3597693276#img=0&fullscreen=false>

Prodej kanceláře 241 m²

Cena: 9 399 000 Kč

Adresa: Pražákova, Brno-Štýřice

Užitná plocha: 241 m²

Datum aktualizace: 30. 05. 2018

Jednotková cena: 39 000 Kč/m²

ID zakázky: 00000053-20

- 8 **Popis:** K prodeji samostatná reprezentativní kancelářská jednotka o celkové výměře 241 m² s vlastní kuchyňkou a sociálním zázemím. V ceně prodeje je zahrnut standard provedení open space se zátěžovým kobercem, zdvojenou podlahou, osvětlením, sociální zázemí s dokončenými obklady, zařizovacími předměty, dveřmi, dále je zde příprava na klimatizaci. Budova nabízí širokou škálu služeb, recepci i parkování. Cena bez DPH (připočteno při výpočtu porovnáním).

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/kancelare/brno--/995295580#img=0&fullscreen=false>

Prodej kanceláře 50 m²

Cena: 2 900 000 Kč

Adresa: Rybářská, Brno-Staré Brno

Užitná plocha: 50 m²

Datum aktualizace: 23. 04. 2018

Jednotková cena: 58 000 Kč/m²

ID zakázky: 00115

- 9 **Popis:** Komerční prostor v přízemí (ze dvora) o výměře 50,4 m², po kompletní rekonstrukci v roce 2017 (elektroinstalace, rozvody vody a kanalizace, omítky, stropy, podlahy a podlahové elektrické vytápění (nízká sazba), koupelna, okna, vchodové bezpečnostní dveře, příprava pro kuchyň). Tento prostor je veden jako nebytový prostor ke kterému náleží velký sklep. Byt lze využít i k bydlení nebo komerčním účelům (ordinace, kancelář, kontaktní místo firmy). Cena je včetně provize a veškerého právního servisu.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/kancelare/brno-stare-brno-rybarska/297886044#img=1&fullscreen=false>

10

Prodej kanceláře 61 m²

Cena: 3 435 537 Kč

Adresa: Brno-Maloměřice

Užitná plocha: 61 m²

Datum aktualizace: 28. 04. 2018

Jednotková cena: 56 320 Kč/m²

ID zakázky: 372199772

Popis: Kancelářské prostory v nově budovaném obytném komplexu Maloměřickém nábřeží. Cena je bez DPH (připočteno při výpočtu porovnáním).

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/kancelare/brno-malomerice-/372199772>

Př. B-04: Výpočet prodejní ceny 1 m² kancelářských prostor porovnáním

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č. Oceň. objekt	Lokalita (Brno)	Užitná plocha (m ²)	Vlastnosti
(1)	(2)	(3)	(4)
	Benešova, Město Brno		Viz popisy výše
1	Milady Horákové, Černá Pole	236	viz popisy výše
2	Provazníkova, Brno-sever	171	viz popisy výše
3	Křenová, Brno-Trnitá	224	viz popisy výše
4	Schodová, Brno-Černá Pole	350	viz popisy výše
5	Příkop, Brno-Zábrdovice	80	viz popisy výše
6	Gajdošova, Brno-Židenice	200	viz popisy výše
7	Kopernikova, Brno-Židenice	62	viz popisy výše
8	Pražská, Brno-Štýřice	241	viz popisy výše
9	Rybářská, Brno-Staré Brno	50	viz popisy výše
10	Brno-Maloměřice	61	viz popisy výše

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Jednotk. cena za metr čtvereční užitné plochy	Koeff. redukce na pramen	JC po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	JC
												oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
(1)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	11 220 000	47 542	0,93	44 214	0,90	0,98	0,90	1,00	0,98	1,00	0,78	56 685
2	10 972 643	64 168	0,93	59 676	0,85	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,81	73 674
3	9 231 816	41 213	0,93	38 329	0,86	0,98	0,90	1,00	0,98	0,90	0,67	57 207
4	29 000 000	82 857	0,93	77 057	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	85 619
5	3 590 000	44 875	0,93	41 734	0,90	1,02	1,00	0,90	1,00	0,90	0,74	56 397
6	10 890 000	54 450	0,93	50 639	0,85	0,99	0,94	1,00	0,98	1,00	0,78	64 922
7	3 150 000	50 806	0,93	47 250	0,85	1,02	0,94	1,00	0,95	1,00	0,77	61 364
8	11 372 790	47 190	0,93	43 887	0,86	0,98	0,90	0,95	0,90	1,00	0,65	67 518
9	2 900 000	58 000	0,93	53 940	0,90	1,03	1,00	0,90	0,98	1,00	0,82	65 780
10	4 157 000	68 148	0,93	63 377	0,90	1,02	0,94	1,00	0,95	1,00	0,82	77 289
Celkem průměr											Kč	66 646
Minimum											Kč	56 397
Maximum											Kč	85 619
Směrodatná výběrová odchylka												9 709
Pravděpodobná spodní hranice												56 937
Pravděpodobná horní hranice												76 354
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu												
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu												
K3 Koeficient úpravy na provedení a vybavení objektu												
K4 Koeficient úpravy na celkový stav												
K5 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti											$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K6. V daném případě jsou zohledněny koeficienty úpravy na:

K1 KOEFICIENT ÚPRAVY NA POLOHU BUDOVY

Koeficient zohledňující atraktivitu lokality, vliv technické a občanské vybavenosti oblasti a pracovní příležitosti.

K2 KOEFICIENT ÚPRAVY NA VELIKOST UŽITNÉ PLOCHY

Vliv celkové výměry užitné plochy jednotky (aplikace skutečnosti, že u jednotky s menší výměrou je zpravidla o něco vyšší cena než u budovy s větší výměrou).

K3 KOEFICIENT ÚPRAVY NA PROVEDENÍ A VYBAVENÍ

Koeficient zohledňuje provedení jednotky (např. dispoziční členění, využitelnost prostor) a vybavenost budovy. V oceňovaném případě se jedná o stupeň dokončení v rozsahu Shell & Core.

K4 KOEFICIENT ÚPRAVY NA CELKOVÝ STAV BUDOVY

Koeficient zohledňuje standard provedení budovy, její stáří a opotřebení.

K5 KOEFICIENT ÚPRAVY NA PŘÍSTUP, PŘÍJEZD A DOSTUPNOST MHD

Koeficient zohledňuje přístup a příjezd k řešenému území, dopravní dostupnost dálniční sítě a městského okruhu, možnosti dopravního napojení, hustotu zastávek MHD a vzdálenost od nich.

K6 KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a subjektivní posouzení znalce

Př. B-05: Analýza trhu komerčních prostor

Prodej obchodního prostoru 166 m²

Cena: 7 025 865 Kč Adresa: Křenová, Brno-Trnitá
Užitná plocha: 166 m² Datum aktualizace: 17. 07. 2018
Jednotková cena: 42 324 Kč/m² ID zakázky: 110806

Popis:

- 1 Výhradně nabízíme prodej reprezentativních komerčních prostor v nově vznikajícím komplexu NOVÁ KŘENOVÁ. V připravované výstavbě je 5 nebytových jednotek. Parkování bude řešeno parkovacími zakladači, nebo krytým garážovým stáním umístěné v přízemní a prvním podzemním podlaží komplexu. Dokončení a nastěhování únor 2018. Prostory vhodné i pro vybudování ordinací. Cena včetně DPH.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-trnita-krenova/3753136476#img=0&fullscreen=false>

Prodej obchodního prostoru 236 m²

Cena: 11 220 000 Kč Adresa: Milady Horákové, Brno-sever
Užitná plocha: 236 m² Datum aktualizace: 15. 07. 2018
Jednotková cena: 47 542 Kč/m² ID zakázky: 448581980

- 2 **Popis:** Kancelářské prostory o výměře 236 m² v nově vystavěném administrativně-obytném komplexu Milada I na ulici Milady Horákové v Brně. Prostory jsou vhodné na provoz zdravotního zařízení, ovšem můžou být využívány i jako klasické kanceláře. Cena včetně DPH.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno--milady-horakove/448581980#img=0&fullscreen=false>

Prodej obchodního prostoru 145 m²

Cena: 5 790 000 Kč Adresa: Pražákova, Brno
Užitná plocha: 145 m² Datum aktualizace: 09. 07. 2018
Jedn. cena: 39 931 Kč/m² ID zakázky: 35867

- 3 **Popis:** Prodej velice atraktivních obchodních/kancelářských prostor, které se nacházejí v 1. patře nejvyšší budovy Brna (AZ Tower). Prostor o výměře 145 m² se nabízí kompletně vybaven, zařízení je k provozu kavárny (možnost vyklizení k jiným účelům, úprava dispozice posunem skleněných příček). K dispozici je kuchyňka, sklady a sociální zázemí. Parkování lze pronajmout v podzemních garážích i před budovou. Cena je bez DPH (připočteno při výpočtu porovnáním).

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno--prazakova/1091920220#img=0&fullscreen=false>

Prodej obchodního prostoru 131 m²

Cena: 7 858 200 Kč Adresa: Provazníková, Brno-sever
Užitná plocha: 131 m² Datum aktualizace: 24. 05. 2018
Jednotková cena: 59 986 Kč/m² ID zakázky: 49171

- 4 **Popis:** Prodej nových obchodních prostor K.1.7 v 1.NP o celkové velikosti 131,3 m² + terasa 38,4 m² + daň z nabytí. V budově se nabízí ke koupi bytové jednotky, kancelářské jednotky, ateliéry, parkovací stání a sklepní boxy. Energetická třída A. Nizkoenergetická budova. Předpokládané dokončení projektu: konec roku 2018. Možnost koupě parkovacího místa a sklepní kóje. Cena je bez DPH (připočteno při výpočtu porovnáním).

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/brno-brno-sever-provaznikova/2198950236#img=0&fullscreen=false>

Prodej obchodního prostoru 80 m²

Cena: 3 590 000 Kč

Adresa: Příkop, Brno-Zábrdovice

Užitná plocha: 80 m²

Datum aktualizace: 23. 07. 2018

Jednotková cena: 44 875 Kč/m²

ID zakázky: N76513

- 5 **Popis:** Prodej komerční prostor/obchod v osobním vlastnictví, 80 m², v budově IBC, Příkop 4 (první vchod IBC od ul. Milady Horákové). Obchod je umístěn v nákupní pasáži v 1. nadzemním podlaží na dobře viditelném místě, hned vedle schodiště do 1. patra. Obchod se skládá z prodejní části s výlohou a ze 2 kanceláří, avšak prostor je variabilní viz. foto. Cena vč. DPH.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/brno-zabrdovice-prikop/2349687132#img=0&fullscreen=false>

Prodej obchodního prostoru 117 m²

Cena: 7 000 000 Kč

Adresa: Francouzská, Brno-sever

Užitná plocha: 117 m²

Datum aktualizace: 16. 07. 2018

Jednotková cena: 59 829 Kč/m²

ID zakázky: 1934246236

- 6 **Popis:** Pronájem, nebo koupě luxusní komerční budovy přímo v městě Brně, která je situovaná v širším centru metropole, na Francouzské ulici. Z hlediska dispozice je nemovitá věc moderní otevřený prostor, mimo uvedeného open space nabízí nemovitost ještě dvě menší oddělené kanceláře, sociální zázemí se sprchou a velmi vkusnou kuchyňkou, na celkové rozloze 117 m² vysoko reprezentativního prostoru. Součástí prodeje, případně pronájmu jsou také dvě parkovací místa. Cena je bez DPH (připočteno při výpočtu porovnáním).

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/brno--/1934246236#img=4&fullscreen=true>

Prodej obchodního prostoru 144 m²

Cena: 7 220 000 000 Kč

Adresa: Lidická, Brno-střed

Užitná plocha: 144,2 m²

Datum aktualizace: 23. 04. 2018

Jednotková cena: 50 069 Kč/m²

ID zakázky: 00115

- 7 **Popis:** Prodej nebytové jednotky v současné době využívané jako bistro se zdravou výživou. Celková výměra: 144,2 m² 1.NP – nebytová jednotka se skládá se dvou prostor č. 1878/3 a 1878/4 tvořící k restauraci/bistro Fresh Freaks. Nebytový prostor je v současné době pronajat. Cena vč. DPH.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/brno-brno-stred-lidicka/977879388#img=0&fullscreen=false>

Prodej obchodního prostoru 84 m²

Cena: 3 376 000 Kč

Adresa: Gajdošova, Židenice

Užitná plocha: 84 m²

Datum aktualizace: 03. 07. 2018

Jednotková cena: 40 190 Kč/m²

ID zakázky: 01

- 8 **Popis:** Komerční prostor, který je součástí nového projektu Byty Gajdošova, v městské části Brno - Židenice. Jedná se o prostor o celkové výměře 200,2 m² vhodný na kanceláře, ordinace. Prostory jsou přímo v přízemí bytového domu. Součástí polyfunkčního domu je také možnost koupě sklepu a dále pronájmu parkovacích stání přímo v místě objektu. Kolaudace jaro 2018. Cena je bez DPH (připočteno při výpočtu porovnáním).

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/brno-zidenice-gajdosova/2748543324#img=0&fullscreen=false>

Př. B-06: Výpočet ceny prodeje 1 m² komerčních prostor porovnáním

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č. Oceň. objekt (1)	Lokalita (Brno) (2)	Užitná plocha (m ²) (3)	Vlastnosti (4)
	Benešova, Město Brno		Viz popisy výše
1	Křenová, Brno-Trnitá	166	viz popisy výše
2	Milady Horákové, Černá Pole	236	viz popisy výše
3	Pražákova, Brno-Štýřice	145	viz popisy výše
4	Provazníková, Brno-sever	131	viz popisy výše
5	Příkop, Brno-Zábrdovice	80	viz popisy výše
6	Francouzská, Brno-sever	117	viz popisy výše
7	Lidická, Brno- střed	144,2	viz popisy výše
8	Gajdošova, Židenice	84	viz popisy výše

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (5)	Jednotk. cena za metr čtvereční užitné plochy (6)	Kof. redukce na pramen (7)	JC po redukcí na pramen ceny (8)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	JC oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího (16)
					poloha (9)	velikost (10)	provedení a vybavení (11)	celk. stav (12)	přístup, příjezd. MHD (13)	úvaha znalce (14)	$K1 \times \dots \times K7$ (15)	Kč
1	7 025 865	42 324	0,93	39 362	0,86	1,00	0,90	1,00	0,98	0,90	0,68	57 885
2	11 220 000	47 542	0,93	44 214	0,90	0,98	0,90	1,00	0,98	1,00	0,78	56 685
3	7 005 900	48 317	0,93	44 934	0,86	1,00	0,90	0,95	0,90	1,00	0,66	68 082
4	9 508 422	72 583	0,93	67 503	0,88	1,00	0,94	1,00	0,95	1,00	0,79	85 447
5	3 590 000	44 875	0,93	41 734	0,95	1,02	1,00	0,90	1,00	0,90	0,78	53 505
6	8 470 000	72 393	0,93	67 326	0,95	1,01	1,00	1,00	0,98	0,95	0,89	75 647
7	7 220 000	50 069	0,93	46 564	0,95	1,00	1,00	0,90	0,95	1,00	0,81	57 486
8	4 084 960	48 630	0,93	45 226	0,86	1,02	0,90	1,00	0,98	0,90	0,70	64 609
Celkem průměr											Kč	64 918
Minimum											Kč	53 505
Maximum											Kč	85 447
Směrodatná výběrová odchylka												11 495
Pravděpodobná spodní hranice												53 423
Pravděpodobná horní hranice												76 414

- K1 Koeficient úpravy na polohu objektu
- K2 Koeficient úpravy na velikost objektu
- K3 Koeficient úpravy na provedení a vybavení objektu
- K4 Koeficient úpravy na celkový stav
- K5 Koeficient úpravy na velikost pozemku
- K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)

Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzercí průměrně nižší

IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00

***Multikriteriální analýza
variant umístění agendy
MMB, vyhodnocení
socio-ekonomických
přínosů nového objektu
magistrátních služeb
metodou CBA***

*Finální verze
Prosinec 2017*

Magistrát města Brna



Obsah

Seznam zkratk	4
Manažerské shrnutí	5
1 Úvod a cíle	9
2 Náš přístup	11
2.1 Postup zpracování analýzy	11
2.2 Poskytnuté podklady	12
2.3 Výchozí předpoklady	13
2.4 Omezení vyplývající z dostupných podkladů	15
3 Varianty a jejich souvislosti	16
3.1 Popis variant – základní skutečnosti	16
3.1.1 Varianta 1 – Ponechání agendy ve stávajících objektech	16
3.1.2 Varianta 2 – Přemístění agendy do nového centrálního objektu magistrátních služeb	17
4 Výchozí stav	19
4.1 Organizační struktura MMB	19
4.2 Stávající rozmístění agend MMB	20
4.2.1 Stavebně-technický stav budov MMB	22
4.2.2 Projekt Centrálního objektu magistrátních služeb	24
5 Multikriteriální analýza variant	26
5.1 Definice kritérií pro multikriteriální analýzu	26
5.2 Kritérium 1 - Přívětivost pro občany	28
5.2.1 Dostupnost služeb pro občany	30
5.2.2 Dopravní dostupnost	35
5.2.3 Bezbariérový přístup	36
5.2.4 Parkování	37
5.2.5 Souhrnné vyhodnocení	38
5.3 Kritérium 2 – Efektivnost a kvalita poskytovaných služeb MMB	39
5.3.1 Efektivnost výkonu služeb – procesní nastavení, produktivita práce	40
5.3.2 Kvalita poskytovaných služeb (potenciál)	44
5.3.3 Souhrnné vyhodnocení	45
5.4 Kritérium 3 – Provozní a technické aspekty	45
5.4.1 Pracovní podmínky pro zaměstnance	47
5.4.2 Vybavenost pro zaměstnance	50
5.4.3 Souhrnné hodnocení	52

5.5	Kritérium 4 – Ekonomické a finanční aspekty	53
5.5.1	Investiční náklady	53
5.5.2	Provozní náklady	54
5.5.3	Transakční náklady	54
5.5.4	Ukazatel čisté současné hodnoty	55
5.5.5	Souhrnné hodnocení	55
5.6	Kritérium 5 – Environmentální aspekty	56
5.6.1	Soulad s požadavky na energetický standard dle EU požadavků	57
5.6.2	Kvalita vnitřního klima v souladu s platnými legislativními požadavky	59
5.6.3	Souhrnné hodnocení	62
5.7	Souhrnné hodnocení variant	63
6	Cost benefit analýza	65
6.1	Finanční analýza	65
6.1.1	Výdaje projektu	66
6.1.2	Příjmy projektu	67
6.1.3	Investiční ukazatele	67
6.2	Socio-ekonomické dopady	71
6.2.1	Efektivní úřad	71
6.2.2	Územní rozvoj v místě stávajících objektů MMB	71
6.2.3	Dopad na životní prostředí	72
6.2.4	MMB jako atraktivní zaměstnavatel	72
	Seznam obrázků	73
	Seznam tabulek	73

Seznam zkratek

COMS	Centrální objekt magistrátních služeb
ČR	Česká republika
EPS	Elektrická požární signalizace
EŠOB	Energetický štítek obálky budovy
EU	Evropská unie
FTE	Počet zaměstnanců přepočtený na plný pracovní úvazek (Full-time equivalent)
ICT	Informační a komunikační technologie
IT	Informační technologie
MKA	Multikriteriální analýza
MMB	Magistrát města Brna
Nařízení	Nařízení vlády č. 361/2007 ve znění nařízení vlády č. 93/2012 Sb.
N/A	Nedostupný nebo neaplikovatelný údaj
N/R	Není relevantní
PwC	PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o.
SM Brno	Statutární město Brno
Směrnice 2010/31/EU	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov a směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/27/EU ze dne 25. října 2012 o energetické náročnosti
ÚSKP	Památkový katalog Národního památkového ústavu
VZ	Veřejná zakázka
ZZVZ	Zákon č. 134/2016 Sb., o veřejných zakázkách
ZKB	Zákon č. 181/2014 Sb., o kybernetické bezpečnosti

Manažerské shrnutí

Cíl projektu

Cílem projektu bylo vypracování:

- analýzy zhodnocující dvě možné varianty umístění agendy Magistrátu města Brna (dále „MMB“):
 - Varianta 1: zachování agendy MMB ve stávajících objektech
 - Varianta 2: centralizace služeb MMB do nové centrální administrativní budovy na Benešově ulici (Centrální objekt magistrátních služeb, dále „COMS“).
- analýzy socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb.

Náš přístup

Projekt sestává ze dvou na sebe navazujících analýz:

1. **multikriteriální analýza** porovnávací výhody a nevýhody ponechání vybraných agend ve stávajících objektech (dále jen „*varianta 1*“) a přemístění agend do nového centrálního objektu (dále jen „*varianta 2*“)
2. hodnocení **socioekonomických přínosů** s použitím metody Cost Benefit Analysis.

Za účelem provedení těchto analýz jsme nejprve shrnuli základní skutečnosti, které se týkají obou variant, definovaných ze strany MMB (tj. dostupné podklady, charakterizovali jsme předmětné objekty a shrnuli skutečnosti, které v této fázi přípravy záměru považujeme za podstatné při realizaci každé z daných variant).

MMB se člení na odbory, které zajišťují prostřednictvím vedoucích odborů svěřené úkoly (agendy) na úseku státní správy a samosprávy. Výkon těchto agend je **rozmístěn** na území města Brna do **více než patnácti objektů**, které jsou z převážné většiny ve vlastnictví MMB.

Magistrát Brna **zvažuje realizovat investiční záměr a postavit novou budovu** – COMS. Pro výstavbu nové budovy se uvažuje **lokalita v centru města** nacházející se na brněnské okružní třídě na pomezí ulic Benešova a Koliště. Jedná se o existující projekt tzv. objektu CD PALACE, jehož současným vlastníkem pozemků je společnost CD Centrum, a.s. (dříve pozemky ve vlastnictví Český drah).

Pro účely porovnání variant bylo ze strany MMB **definováno sedm hlavních objektů** (Malinovského nám. 3, Dominikánské nám. 3, Husova 3, 5 + 12, Koliště 19, Kounicova 67). Z následné diskuse a dodatečných podkladů vyplynula potřeba částečně zohlednit **i další objekty s administrativními provozny, s jejichž stěhováním se počítá** při variantě 2 (Kounicova 67a, Šumavská 35, Anenská 10). V aktuálním stupni záměru se dle informací MMB neuvazuje s dalšími objekty pro případné stěhování zaměstnanců do COMS. Kromě výše uvedených deseti objektů tedy žádné další budovy nejsou předmětem multikriteriální analýzy ani CBA. Celkově by se tento investiční záměr dotýkal zhruba 1.200 zaměstnanců úřadu.

Potřeba řešit centralizaci agend MMB do nového objektu vychází zejména z následujících principů:

- dostupnost a přívětivost poskytovaných služeb pro občany zejména v důsledku prostorové roztržitosti pracovišť magistrátu;
- stávající nepříznivý stav objektů MMB, neumožňující plnění legislativních požadavků a norem na budovy s administrativním provozem;
- vysoké provozní výdaje, dané technickým stavem objektů, a potřeba značných investičních nákladů na kompletní rekonstrukce stávajících objektů.
- efektivnost a kvalita poskytovaných služeb spolu s nevyhovujícím pracovním prostředím pro zaměstnance magistrátu.

Multikriteriální analýza variant umístění agendy MMB a hlavní zjištění

Výše uvedené principy jsme rozpracovali do **pěti hodnotících kritérií** (a podkritérií) pro multikriteriální analýzu, kterým jsme po odsouhlasení ze strany MMB přiřadili příslušné váhy.

1.	<i>Prívětivost pro občany</i>	<i>25%</i>	Dostupnost služeb pro občany Dopravní dostupnost Bezbariérová obslužnost Možnost parkování
2.	<i>Efektivnost a kvalita poskytovaných služeb MMB</i>	<i>20%</i>	Efektivnost výkonu služeb – procesní nastavení, produktivita práce Kvalita poskytování služeb
3.	<i>Provozní a technické aspekty</i>	<i>10%</i>	Pracovní podmínky pro zaměstnance Vybavenost/služby pro zaměstnance
4.	<i>Ekonomické a finanční aspekty</i>	<i>35%</i>	Výsledek finanční analýzy (Čistá současná hodnota)
5.	<i>Environmentální aspekty</i>	<i>10%</i>	Soulad s požadavky na energetický standard dle EU požadavků Kvalita vnitřního klima v souladu s platnými legislativními požadavky

Tabulka 1 Shrnutí pěti kritérií pro multikriteriální analýzu a jejich vah

Následně jsme provedli vyhodnocení jednotlivých aspektů na základě pětistupňové škály toho, jak příslušná varianta naplňuje dané kritérium. Tam, kde existovaly kvantitativní charakteristiky, jsme využili poměrového srovnání, v převážné většině je ovšem analýza založena na kvalitativních charakteristikách, popsanych v kapitole 5.

Výsledky multikriteriální analýzy pro jednotlivá kritéria shrnujeme v následujícím přehledu.

Výsledek pořadí - celkem	Varianta 1	Varianta 2
Prívětivost pro občany	2 ✓	1
Kvalita poskytovaných služeb MMB	2 ✓	1
Provozní a technické aspekty	2 ✓	1
Ekonomické a finanční aspekty	1 ✗	2
Environmentální aspekty	2 ✓	1

Tabulka 2 Shrnutí výsledky multikriteriální analýzy pro jednotlivá kritéria

Z celkového hodnocení obou variant **vychází lépe varianta 2** (tj. varianta centralizace agend MMB a vybudování nového COMS). **Varianta 2 je vyhodnocena lépe ve čtyřech kritériích** z celkového počtu pěti definovaných kritérií, a to z následujících důvodů:

- Varianta 2 přináší úspory celkových nákladů pro občany města (doprava za nejvyužívanějšími agendami a časové úspory). Výhodou je skutečnost, že občan má možnost vyřídit agendy spojené s vyřízením životní situace na jednom místě.
- Zatímco varianta 1 zahrnuje jak objekty v centru města, tak objekty, které se nacházejí mimo pěší docházkovou vzdálenost, lokalita nového objektu (COMS) je umístěna **v sousedství centrálního dopravního uzlu**.
- COMS naplňuje požadavky **plné bezbariérovosti**, která je u stávajících objektů řešena převážně provizorním způsobem.
- Existence **parkovacích míst** přímo v daném objektu, které zajišťují dostatečnou kapacitu pro návštěvníky i zaměstnance MMB a minimalizují závislost na dostupnosti parkovacích míst na jiných parkovištích.
- Eliminace **časové neefektivnosti** spojené s pohybem zaměstnanců (cesta a čas) mezi stávajícími objekty (dle hrubých odhadů jednotlivých odborů MMB se v průměru jedná o cca 5 % pracovní doby). Na druhou stranu je nutné uvést, že i nadále bude docházet k přesunům zaměstnanců mezi objekty, neboť se stěhování do nového objektu netýká všech útvarů.
- Z pohledu **kvality poskytovaných služeb** představuje centralizace agend v novém objektu významný prostředek v přiblížení veřejné správy co nejvíce občanům.
- Z celkového počtu 10 hodnocených stávajících objektů MMB (varianta 1) **pouze jeden objekt nevyžaduje komplexní revitalizaci**. Kvalitativní standard nových budov, projektovaných jako administrativní objekty a využívajících nové technologie, je neporovnatelný s budovami současnými. Především se jedná o požadavky na dispozice kancelářských prostor, technologickou úroveň, vybavenost objektu stavebními objekty apod. To se týká také plnění požadavků na kvalitu vnitřního klimatu a souladu s požadavky Nařízení.
- Dosud využívané objekty MMB svým charakterem (a s omezeními vyplývajícími z památkové ochrany) ani po kompletní rekonstrukci neumožňují dosažení parametrů budov s téměř nulovou spotřebou energie.
- Nový objekt umožňuje **rozšíření nabídky služeb, zkvalitnění prostředí** a sjednocení standardu pro všechny zaměstnance MMB.
- Z pohledu realizace varianty 2 lze předpokládat, že většina zaměstnanců bude změny podporovat, neboť se jedná o zjednodušení a úsporu jejich času. Nicméně na druhou stranu lze předpokládat určitou averzi zaměstnanců ke změně (v důsledku zvyklosti).

Výjimkou je **ekonomické kritérium**, které vychází **příznivěji v případě varianty 1** (ponechání výkonu veřejné správy ve stávajících objektech):

- Celkové investiční náklady varianty 1 jsou odhadovány ve výši 1 155 900 000 Kč bez DPH. Celkové investiční výdaje varianty 2 jsou odhadovány ve výši 1 680 650 000 Kč bez DPH. **Varianta 1 je z pohledu investičních nákladů o 524 mil. Kč levnější.**
- Naopak **provozní výdaje jsou nižší u varianty 2** (absolutní částka i cena za 1 m²). Celkové provozní výdaje u varianty 2 jsou oproti variantě 1 nižší o 23% (v přepočtu na 1m² plochy se jedná o roční snížení o 37%).

	Varianta 1	Varianta 2	% Rozdíl
<i>Celkové provozní náklady za rok</i>	35 930 685 Kč	27 563 180 Kč	23,3%
<i>Počet metrů plochy</i>	25 601 m ²	31 057 m ²	N/A
<i>Roční provozní náklad na 1 m² plochy</i>	1 404 Kč	888 Kč	36,8%

Tabulka 3 Srovnávací tabulka provozních výdajů u variant 1 a 2 (zdroj dat: MMB)

Čistá současná hodnota je v uvažovaném období 10 let záporná pro obě varianty. **Varianta 1 je v tomto kritériu hodnocena lépe, neboť její čistá současná hodnota je - 1 589 082 526 Kč, což o 8 % příznivější hodnota než u varianty 2.**

Doporučení na základě výsledků multikriteriální analýzy

Z výsledků provedeného hodnocení **doporučujeme uvažovat o realizaci varianty 2**, avšak za předpokladu, že:

- bude předem zpracována analýza personálního a procesního nastavení (uspořádání) a umístění jednotlivých agend v rámci plánového objektu. (tj. nepůjde o prosté stěhování).

Výsledky analýzy by měly zejména **vymežit a nastavit procesní uspořádání v daném objektu** (např. front a back office a posloupnosti při vyřizování životní situace občana na jednom místě) a k tomu nastavit **organizační rozložení** (potřebný počet zaměstnanců na výkon veřejné správy).

Vzhledem k tomu, že se jedná o výstavbu nového objektu, který má předpoklady pro zavedení nových technologií, měl by být kladen důraz na nastavení IT systémů takovým způsobem, aby podporovaly výkon agendy a zajišťovaly adekvátní automatizaci a elektronizaci podpůrných procesů. Je nutné poznamenat, že by se uvažuje o stěhování (dislokaci) stávajícího počtu zaměstnanců, lze uvažovat o potenciálu úspor.

Cost Benefit Analýza a socioekonomické dopady

Čistá současná hodnota

- Čistá současná hodnota je v uvažovaném období 10 let **u obou variant záporná**.
- Varianta 1 je v tomto směru hodnocena lépe, neboť její čistá současná hodnota je 1 589 082 526 Kč.
- Varianta 2 vykazuje zápornou čistou hodnotu ve výši - 1 724 315 628.

Diskontovaná doba návratnosti

Ani jedna z uvažovaných nevykazuje pozitivní kumulativní součet diskontovaných peněžních toků. Znamená to, že **ani jedna z variant nemá finanční návratnost**. Tato skutečnost není pro projekty uskutečňované veřejnou správou výjimkou, neboť primárním cílem veřejné správy není generovat zisk. Nicméně i projekty financované z veřejných prostředků by měly přinášet pozitivní socio-ekonomické efekty, tak aby investice a její výše byly ospravedlnitelné.

Níže uvádíme hlavní oblasti, u kterých lze předpokládat přínosy způsobené centralizací agend (varianta 2) v jednom objektu. Jedná se o následující potenciální oblasti:



1. Efektivní úřad z pohledu občana,
2. Územní rozvoj v místě stávajících objektů MMB,
3. Dopad na životní prostředí,
4. MMB jako atraktivní zaměstnavatel.

1 Úvod a cíle

Tuto zprávu vypracoval PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. (dále jen „PwC“) pro Magistrát města Brna (dále jen „MMB“) za podmínek stanovených ve smlouvě ze dne 13. října 2017 (dále jen „Smlouva“).

Tato zpráva byla vypracována za účelem poskytnutí poradenských služeb MMB spočívajících ve vypracování analýzy zhodnocující 2 varianty umístění agendy MMB a v analýze socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb.

Cílem této zprávy je v souladu se smlouvou poskytnout plnění v následujících oblastech:

Oblast	Plnění
 Multikriteriální analýza	<ul style="list-style-type: none">• Vypracování multikriteriální analýzy variant umístění agendy MMB na základě hodnocení 2 variant<ol style="list-style-type: none">1) ponechání agendy ve stávajících objektech,2) přemístění agendy do nového centrálního objektu magistrátních služeb).<p><i>Analýza obsahuje identifikaci výhod a nevýhod obou variant, definici měřitelného posouzení dopadů obou variant (nastavení kritérií hodnocení) a vyhodnocení obou variant s doporučením.</i></p>
 Cost benefit analýza	<ul style="list-style-type: none">• Vypracování hodnocení socio-ekonomických přínosů 2 variant s použitím metody CBA.<p><i>Analýza obsahuje identifikaci projektu, technickou analýzu a analýzu poptávky, finanční analýzu podle metody diskontovaných toků hotovosti, ekonomickou analýzu, citlivostní analýzu, analýzu rizik a shrnutí výsledků vyhodnocení jednotlivých variant za použití metody CBA.</i></p>

Tato zpráva obsahuje informace, které byly získány od MMB, jak je uvedeno ve zprávě. PwC není oprávněna zjišťovat spolehlivost těchto zdrojů ani prověřovat takto poskytnuté informace. PwC proto nedává žádné osobě (s výjimkou MMB na základě této Smlouvy) žádné záruky jakéhokoli druhu, pokud jde o přesnost nebo úplnost této zprávy.

Od prosince 2017, do kterého jsme pracovali pro účely této zprávy, jsme pro vedení MMB neprováděli žádnou práci, ani jsme u vedení nezjišťovali žádné skutečnosti. Zpráva nezahrnuje případné dopady událostí a okolností, které vznikly nebo informací, které vyšly najevo až po tomto datu. Nevyjadřujeme se žádným způsobem k tomu, zda v případě, že bychom takovou práci nebo dotazování prováděli, by tato skutečnost měla na zprávu významný vliv.

Tato zpráva je závěrečným shrnutím vykonaných prací a předaných výstupů. Zohledňuje podklady, poskytnuté ze strany MMB do 8. listopadu 2017 a obsahuje vypořádání komentářů ze dne 10. listopadu 2017. Zpráva byla zrevidovaná a upravená na základě vašich připomínek uvedených ve mailech, které jsme obdrželi dne 4. prosince a 7. prosince 2017.

Upozorňujeme Vás na důležité připomínky týkající se rozsahu naší práce, účelu, pro který mají být naše rady použity, a našich východisek a omezení, pokud jde o informace, ze kterých vycházejí naše rady uvedené v této zprávě.

S výjimkou případů uvedených ve Smlouvě a s výhradou v ní stanovených podmínek nejste oprávněni dávat kopie této zprávy k dispozici třetím osobám. PwC nepřijímá žádnou odpovědnost vůči jakékoli osobě (s výjimkou MMB podle této Smlouvy) za vypracování této zprávy. Proto bez ohledu na formu jednání – ať jde o smlouvu, civilní delikt nebo jinou situaci – a v rozsahu přípustném z hlediska platného práva PwC nepřijímá odpovědnost žádného druhu a odmítá jakoukoli odpovědnost za důsledky jednání jakékoli osoby (s výjimkou

MMB podle této Smlouvy) nebo za jakákoli rozhodnutí, která někdo učinil nebo neučinil na základě takové zprávy.

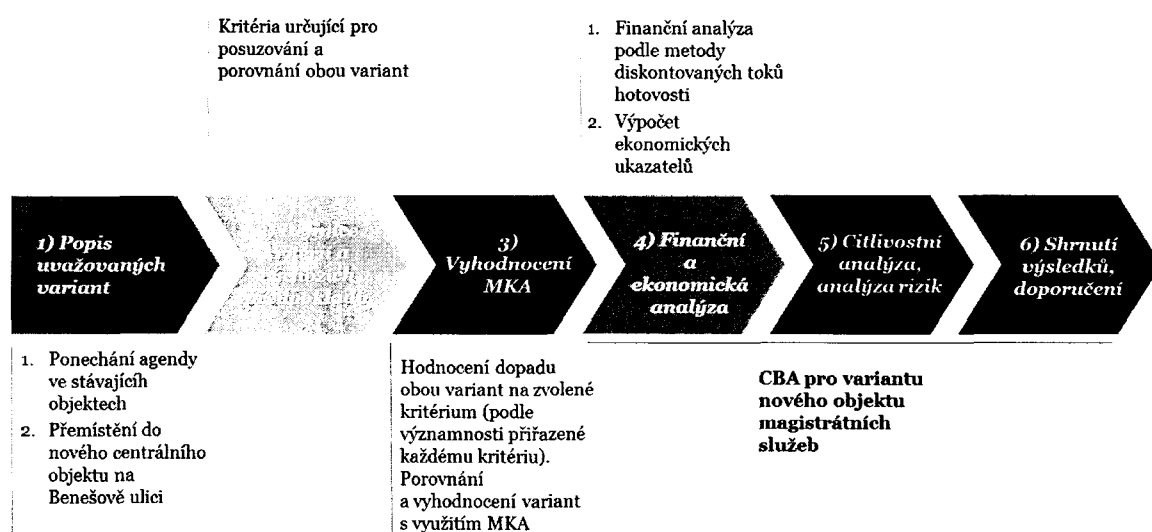
V případě jakýchkoliv dotazů ohledně dokumentu, prosím kontaktujte zástupce PwC ve věci této smlouvy, Karla Půbala (karel.pubal@pwc.com).

2 Náš přístup

2.1 Postup zpracování analýzy

Přístup uplatněný při vypracování multikriteriální analýzy variant umístění agendy MMB a vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb metodou CBA je založen na prověřených metodologiích, postupech a zkušenostech společnosti PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o.

Projekt je zpracován v následujících krocích:



Obrázek 1 Postup zpracování MKA a CBA podle metodik PwC

První tři kroky se týkají multikriteriální analýzy obou vybraných variant, které podrobně představujeme a charakterizujeme v kapitole 3.

Další tři kroky se týkají vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb s využitím metody analýzy nákladů a přínosů (tzv. Cost – Benefit Analysis, dále „CBA“). Toto vyhodnocení v souladu se zadáním primárně zpracujeme pro variantu 2 (Centrální objekt magistrátních služeb, dále „COMS“), s tím, že pro porovnání využijeme některé skutečnosti, které se týkají i varianty stávajícího uspořádání agend MMB v různých objektech.

2.2 Poskytnuté podklady

V průběhu projektu byly prostřednictvím MMB poskytnuty následující **podkladové materiály**, které byly k dané problematice v minulosti zpracovány:

<i>Pro variantu 1</i>	<i>Pro variantu 2</i>
Podklady MMB:	
<ul style="list-style-type: none">i. Hrubý odhad výše stavebních nákladů celkové rekonstrukce objektů MMB.ii. Dopravní dostupnost objektů pro klienty MMB.iii. Podklady k analýze variant umístění agendy MMB za Odbor vnitřních věcí.iv. Objekty MMB – možné rekonstrukční zásahy ke snížení energetické náročnosti budov.v. Dopravní dostupnost objektů pro klienty MMB.	<ul style="list-style-type: none">i. Popis „Centrální objekt magistrátních služeb“.ii. Popis „Projekt PALACE CD v Brně (2016)“.iii. Tabulka „Předpokládané roční provozní náklady dle funkce využití prostor“.iv. Studie dislokace do PALACE CD – obrazová část (2016).v. Centrální objekt magistrátních služeb – otevřené otázky. Zpracováno na základě porady primátora města Brna ze dne 30. 10. 2017.
Další podklady a studie	
<ul style="list-style-type: none">i. Stanovení obvyklé ceny 4 nemovitostí Husova 3, Husova 5, Kounicova 67, Koliště 19 (2009).ii. Odborné technicko-ekonomické posudky k 8 budovám MMB (04 – 05/2013).iii. Souhrnná zpráva - Budovy Magistrátu města Brna (04 – 05/2013).iv. Technicko-ekonomická studie administrativních budov Magistrátu města Brna (2014).v. Znalecký posudek č. 791/2016 o ceně zjištěné pozemku parc. č. 271, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č. p. 624 při ul. Malinovského náměstí 3 (2016).	<ul style="list-style-type: none">i. Dokumentace společnosti CD CENTRUM, a.s. ke stavebnímu povolení – projekt „PALACE CD“, textová a obrazová část (2004).ii. PALACE CD Brno – Benešova ulice – Příručka pro nájemce a Průvodce k projektu montáže a vybavení Interiérů a průčelí obchodů (únor 2004).iii. PALACE CD – STAVBA1 - objekt „A“; „B“; STAVBA 2 – objekt „C“. Dokumentace pro územní řízení a vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí (2013).iv. Prověření a optimalizace využití ploch pro pracoviště samosprávy města Brna – Doplnění stavebního programu analýza potřeb a plošných požadavků pro pracoviště se sídlem Dominikánské nám. 1 a Husova 2 (2015).v. Prověření využití ploch pro pracoviště samosprávy města Brna (nedatováno).

Tabulka 4 Přehled poskytnutých podkladů

2.3 Výchozí předpoklady

Při multikriteriální analýze variant umístění agendy MMB jsme vycházeli z následujících předpokladů, které jsou založeny na zadání této analýzy a informacích poskytnutých ze strany MMB. Těmito předpoklady a jejich naplněním se v analýze dále nezabýváme z pohledu hodnocení, respektive multikriteriální analýzy jednotlivých variant.

- Předmětem této analýzy je porovnání dvou variant
 - a. **setrvání ve stávajících objektech** MMB, nebo
 - b. **přesun do nového objektu** MMB (centrální objekt magistrátních služeb, tj. projekt „PALACE CD“, dále též „COMS“).
- Definování variant nebylo předmětem této zprávy. Zároveň předmětem této zprávy nebylo uvažovat či vypracovat jiné možné varianty umístění agend (např. přesun do jiného objektu než COMS).
- Pro účely porovnání variant bylo ze strany MMB definováno sedm hlavních objektů (Malinovského nám. 3, Dominikánské nám. 3, Husova 3, 5 + 12, Koliště 19, Kounicova 67). Z následné diskuse a dodatečných podkladů vyplynula potřeba alespoň částečně zohlednit i další objekty s administrativními provozy, s jejichž stěhováním se počítá při variantě 2 (Kounicova 67a, Šumavská 35, Anenská 10). V aktuálním stupni záměru se dle informací MMB neuvažuje s dalšími objekty pro případné stěhování zaměstnanců do COMS. Kromě výše uvedených deseti objektů tedy žádné další budovy nejsou předmětem multikriteriální analýzy ani CBA.
- Analýza (pro variantu 2) počítá s přemístěním agend beze změn v jejich výkonu, tj. není uvažována procesní optimalizace, a beze změn v administrativním a prostorovém uspořádání jednotlivých útvarů MMB.
- Dále předpokládáme, že MMB v případě stěhování do nového objektu (varianta 2) prodá stávající budovy MMB, a to za cenu, která odpovídá hodnotám uvedeným v podkladech od MMB (především znalecké posudky). V souvislosti s tím nepředpokládáme, že by s předmětnými objekty byly v následujících letech po stěhování spojeny další investiční nebo provozní výdaje.
- Předpokládáme, že doba výstavby nového objektu (varianta 2) bude minimálně 2 roky. Stejnou dobu uvažujeme při generální rekonstrukci stávajících objektů.
- Předpokládáme, že nový objekt MMB (projekt „PALACE CD“) pojme všechny zaměstnance, s jejichž přesunem se předběžně počítá ve Variantě 2.
- Pro variantu 2 počítáme s plošnými nároky stěhování, které jsou uvedeny v materiálu „studie dislokace do PALACE CD (9/2016), tj. počet pracovníků 1267, plocha celkem 25.600,7 m².
- Pro případ rozhodnutí objednatele o změně dislokace bude nutné zpracovat studii proveditelnosti stěhování resp. vybudování IT infrastruktury.
- Pro potřebu analýzy neuvažujeme s dalším nárůstem zaměstnanců MMB nad stávající stav.
- Dále předpokládáme, že v průběhu případného stěhování do nového objektu (varianta 2) bude zajištěn výkon alespoň základních agend MMB pro občany.
- MMB předpokládá, že stěhování (v případě realizace varianty 2) bude provedeno vlastními zaměstnanci MMB. Náklady na stěhování byly stanoveny MMB hrubým odhadem na 1 mil. Kč.
- Předpokládáme, že odkoupení existujícího projektu „PALACE CD“ a samotná výstavba nového objektu (v případě realizace varianty 2) bude v souladu s platnými právními předpisy, zejména se Zákonem č. 134/2016 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění (dále „ZZVZ“).
- V souvislosti s přesunem MMB do nového objektu je nezbytné též provést přesun související komplexní komunikační infrastruktury, která je součástí komplexní Metropolitní sítě města Brna v souladu se zákonem č. 181/2014 Sb., o kybernetické bezpečnosti, v platném znění (dále „ZKB“). Předpokládáme, že v rámci stěhování počítá MMB s vybudováním strukturované kabeláže (centrum kompletní sítě) tak, aby byl zachován soulad se ZKB.
- Vzhledem k tomu, že standard centrálního objektu magistrátních služeb (varianta 2) bude zpřesňován až v průběhu případného výběrového řízení, pro potřebu této analýzy budeme na základě zadání MMB uvažovat střed cenového rozpětí odhadu investičních výdajů (aktuální odhad MMB je v rozmezí 1.744 až 2.046 mil. Kč včetně DPH).
- Krátkodobá stání pro veřejnost (varianta 2) se pro potřeby této analýzy budou řídit podle normativního výpočtu, předloženého MMB (stanovený minimální počet parkovacích míst a z toho 50 % určeno jako krátkodobých pro klienty administrativního objektu). Pro potřeby analýzy, na základě komunikace s MMB předpokládáme, že parkovací stání budou pro zaměstnance MMB i návštěvníky úřadu (občany) bezplatné.

- Pro realizaci varianty 2 se počítá se zachováním cca 50 % stěhovaného nábytkového vybavení.
- Vzhledem k tomu, že v aktuálním stupni přípravy varianty 2 nelze odhadnout náklady na vybavení objektu informačními technologiemi (sítě, data, telefony) a náklady na stěhování informačních technologií, na základě zadání MMB budeme uvažovat s těmito náklady ve výši 50 mil. Kč.
- Ve variantě 2 se počítá se zajištěním doprovodné vybavenosti (kuchyně a výdejna) externím dodavatelem, není ale rozhodnuto, zda formou kuchyně v objektu nebo dovozem a pouze výdejnou. V CBA nejsou z výše uvedeného důvodu počítány investiční náklady na vybavení kuchyně a výdejny a ani provozní náklady, neboť ty budou vznikat externímu dodavateli. Předpokládá se, že externí dodavatel bude platit nájem, nicméně cena nájmu zatím není stanovena (tj. není kalkulována v CBA).
- Taktéž u ostrahy a údržby objektu (varianta 2) se počítá se zachováním stávajícího stavu z hlediska ostrahy (externí dodavatel) a údržby (zaměstnanci MMB – 15 FTE).
- Předpokládáme, že MMB bude schopno financovat tento projekt s využitím vlastních (tj. rozpočtových) zdrojů. Do hodnocení proto nezapočítáváme případné náklady na možné využití cizích zdrojů k financování varianty 2.

2.4 Omezení vyplývající z dostupných podkladů

Multikriteriální analýza porovnává dvě varianty umístění agendy MMB, a to primárně na základě údajů, týkajících se stávajících objektů MMB a agend v nich provozovaných na jedné straně a informací a údajů o projektu COMS (respektive „PALACE CD“) na straně druhé. Níže uvádíme omezení, která se týkají obdržených podkladů a která představují určité omezení i z pohledu výpočetní schopnosti výsledků naší analýzy, shrnutých v této zprávě.

Jedná se především o tato omezení:

- Zadávací dokumentace předpokládala, že pro variantu 1 (zachování výkonu činnosti MMB ve stávajících objektech) budou uvažovány objekty ve vlastnictví MMB na následujících adresách: Dominikánské nám. 3, Husova 3, Husova 5, Husova 12, Koliště 19, Kounicova 67, Malinovského nám. 3. Pouze k těmto sedmi základním objektům máme k dispozici komplexní podklady. Dle informací MMB jsou známy minimálně tři další objekty, kterých se bude týkat případné stěhování (Kounicova 67a, Šumavská 35, Anenská 10). Jak uvádíme výše, tyto objekty částečně zohledňujeme, a to v obecné míře informací, které máme k dispozici, neboť nebyly dostupné informace v takové míře detailu jako u původně vymezených sedmi objektů.
- Odhadní ceny stávajících šesti budov MMB, určených k prodeji v případě realizace varianty 2, pocházejí z let 2009, 2013, 2016. Aktuálnější podklady, reflektující aktuální situaci na trhu realit, nejsou k dispozici. Nejsou uvažovány náklady spojené s prodejem stávajících budov MMB (daň z příjmu, daň z nabytí nemovitosti, výdaje vynaložené v souvislosti s prodejem). Nemáme k dispozici odhadní cenu objektu Husova 12.
- Ve finančním odhadu pro variantu 1 není kalkulováno:
 - PD na zpracování interiérů ani výše nákladů potřebných k vybavení objektů po rekonstrukci,
 - náklady na případné provizorní pronájmy v průběhu rekonstrukce,
 - náklady na stěhování.¹
- Nebyl prováděn podrobný stavebně-technický průzkum stávajících objektů MMB, posouzení stavu a zbytkové životnosti funkčních dílů (např. podlahy, dveře, zdravotní technika, elektroinstalace atd.).
- S tím souvisí skutečnost, že nejsou k dispozici údaje pro vyhodnocení pracovních podmínek pracovníků MMB ve stávajících objektech podle souladu s Nařízením vlády č. 361/2007, zejména s § 41 (větrání pracovišť), a § 47 (minimální objemový prostor) a dále především soulad s požadavky na zátěž teplem při práci na nevenkovním pracovišti a přípustné hodnoty nastavení mikroklimatických podmínek pro klimatizované pracoviště.
- Není znám detail, jak přesně má vypadat umístění agend MMB v nové budově (projekt „PALACE CD“) a v jakém standardu bude COMS vybaven (např. z hlediska ICT).
- V nákladech na COMS (projekt „PALACE CD“) nejsou kalkulovány náklady na přesun kompletní sítě v souladu se ZKB. Navýšení nákladů, způsobené specifickým nastavením metropolitní sítě a potřebou jejího zabezpečení (v souladu se ZKB) bude obsaženo ve studii proveditelnosti (případně jiném materiálu), který bude definovat rizika odstávky. Pro účely analýzy zohledňujeme předběžný, hrubý odhad poskytnutý MMB.²
- Nemáme k dispozici kvantifikaci možných environmentálních dopadů spojených se stěhováním agend MMB do nové lokality/objektu (např. ve vztahu k vývoji automobilové dopravy v nové lokalitě apod.).

¹ Uvedený přístup vychází z dokumentu „Hrubý odhad výše stavebních nákladů celkové rekonstrukce objektů MMB“.

² Centrální objekt magistrátních služeb – otevřená otázka. Zpracováno na základě porady primátora města Brna ze dne 30. 10. 2017 (tyto podklady jsme obdrželi dne 8. listopadu 2017).

3 Varianty a jejich souvislosti

V multikriteriální analýze budou porovnávány následující dvě varianty umístění agendy MMB, které byly definovány ze strany MMB jako zadání pro vypracování této zprávy:

1. *Ponechání agendy MMB ve stávajících objektech.*
2. *Přemístění agendy do nového centrálního objektu magistrátních služeb v Benešově ulici.*

Následně, v další části zprávy, se zabýváme variantou 2 z pohledu možných socio-ekonomických přínosů s využitím metodiky CBA. V této kapitole podrobně popisujeme obě varianty, včetně východisek a známých skutečností.

3.1 Popis variant – základní skutečnosti

Při popisu variant vycházíme ze zadávací dokumentace a upřesnění, která jsme obdrželi v průběhu realizace zakázky.

3.1.1 Varianta 1 – Ponechání agendy ve stávajících objektech

Stručný popis varianty

První (nebo také „nulová“) varianta představuje **zachování agendy MMB ve stávajících objektech**. Těmito objekty se rozumí **následující pracoviště**:

1. Dominikánské nám. 3;
2. Husova 3;
3. Husova 5;
4. Husova 12;
5. Koliště 19;
6. Kounicova 67;
7. Malinovského nám. 3.

Uvedené objekty jsou ve vlastnictví MMB, jsou využívány k administrativním účelům a jsou v nich vykonávány agendy, které jsme blíže specifikovali v kapitole 4.2. této zprávy (tzn., že se v nich především nacházejí pracoviště/odborní MMB).

Nad rámec výše uvedených sedmi objektů, vymezených v zadávací dokumentaci a v podkladech ze strany MMB, je stávající agenda MMB vykonávána také v dalších objektech. V případě realizace varianty 1 se počítá se setrváním také v těchto objektech:

8. Kounicova 67a (administrativní provoz, MMB v nájmu);
9. Šumavská 35 (jedná se o nově zrekonstruovaný objekt, který není ve vlastnictví MMB a kde si MMB pronajímá dvě patra na administrativní provozy);
10. Anenská 10.

Předpokládané a nutné další kroky

Z popisu současného stavu, zpracovaného na základě odborných technicko-ekonomických posudků k sedmi budovám MMB (viz podkapitola 4.2.1) vyplývá, že **většina objektů**, kde jsou dnes provozovány agendy MMB, je **nevyhovující z hlediska stávajícího stavebně-technického stavu a vynakládaných provozních výdajů**.

V případě realizace varianty 1 je proto třeba počítat s **nezbytnými stavebně-technickými úpravami** za účelem

- **dosažení základních energetických a technických standardů a splnění legislativních požadavků**, včetně směrnic a technických norem pro veřejné budovy a ve vztahu k zaměstnancům MMB, a také
- **zvýšení provozní efektivity** výkonu veřejnoprávních funkcí MMB.

U většiny objektů je nezbytné řešit stavební a technologické zásahy v souvislosti s **omezeními vyplývajícími z požadavků na jejich památkovou ochranu**.

U varianty 1 lze v budoucnosti předpokládat nutnost alespoň rámcového **řešení z hlediska uživatelského komfortu pro občany a provozní optimalizace úřadu** (jednotlivé útvary MMB jsou rozmístěny v různých budovách v různých částech města Brna, což vyžaduje přesuny občanů i zaměstnanců MMB mezi jednotlivými budovami).

3.1.2 Varianta 2 – Přemístění agendy do nového centrálního objektu magistrátních služeb

Stručný popis varianty

Druhá varianta představuje **centralizaci služeb MMB do jedné lokality v centru města**. Tohoto cíle chce SM Brno dosáhnout **nákupem vybraného pozemku** (s uděleným stavebním povolením) na výstavbu nové centrální administrativní budovy na Benešově ulici (COMS).

Záměrem je přesunout do nového centrálního objektu následující agendy:

- Dominikánské nám. 3;
- Husova 3;
- Husova 5;
- Husova 12;
- Malinovského nám. 3;
- Koliště 19;
- Kounicova 67, a dále
- Kounicova 67a;
- Šumavská 35;
- Anenská 10.

Se zachováním stávajícího provozu se počítá v objektech:

- Dominikánské nám. 1 (Nová radnice, sloužící jako reprezentativní prostory, obřadní a svatební síň).
-

Dle „Studie dislokace do CD paláce“ (09/2016) bylo pro variantu stěhování včetně Nové radnice³ uvažováno s počtem **1267 pracovníků**, plochou kanceláří = 17.717,8 m², plochou jiných prostor (zasedací místnosti, spisovny, archivy, čekárny, podatelny, sklady atd.) = 7.882,9 m², tj. **plochou celkem 25.600,7 m²**.

³ S objektem Nová radnice se nepočítá pro stěhování dle zadání této analýzy.

Dle zadání by tato varianta měla řešit zejména následující nedostatky stávajícího umístění agend MMB:

- Roztříštěnost pracovišť MMB v různých objektech v různých částech města.
- Stávající umístění agend MMB v budovách nespĺňující standardy pro veřejné budovy.
- Vysoké provozní výdaje a potřeba značných investičních nákladů na rekonstrukce budov.
- Nevyhovující pracovní prostředí pro zaměstnance MMB.
- Nedostatek parkovacích kapacit pro zaměstnance i návštěvníky MMB.

Předpokládané a nutné další kroky

Pro realizaci druhé varianty předpokládáme uskutečnění následujících kroků:

- Schválení záměru samosprávnými orgány SM Brna (Rada a zastupitelstvo SM Brna).
- Dopracování projektové dokumentace pro provádění stavby a vydání stavebního povolení na změnu územního rozhodnutí, a to včetně dořešení administrativního uspořádání budovy a obslužných funkcí pro veřejnost. MMB⁴ uvažoval **dvě možné varianty dalšího postupu**:
 - a. Dopracování potřebné projektové dokumentace do fáze dokumentace pro provádění stavby v režii SMB, výběr zhotovitele stavby.
 - b. Výběr zhotovitele stavby formou požadavků na výkon a funkci, tj. metodou Design-Build. Součástí podkladů budou doposud zpracované podklady a povolení, dispoziční rozvaha rozmístění jednotlivých útvarů MMB v budově a požadovaný technologický standard budovy (včetně tzv. zelených opatření).

Na základě rozhodnutí porady primátora města Brna ze dne 30. 10. 2017 byla vybrána varianta postupu b) tj. výběr zhotovitele formou požadavků na výkon a funkci.

-
- Uskutečnění nutných právních kroků k pořízení projektu a realizaci výstavby objektu, v souladu se ZZVZ.
- Pořízení nového vybavení, stěhování stávajícího vybavení a zaměstnanců MMB. Zároveň (po dobu stěhování) zajištění dočasného (provizorního) provozu agend MMB.
- Vybudování nezbytné ICT infrastruktury.

⁴ Centrální objekt magistrátních služeb – otevřená otázka. Zpracováno na základě porady primátora města Brna ze dne 30. 10. 2017 (tyto podklady jsme obdrželi dne 8. listopadu 2017).

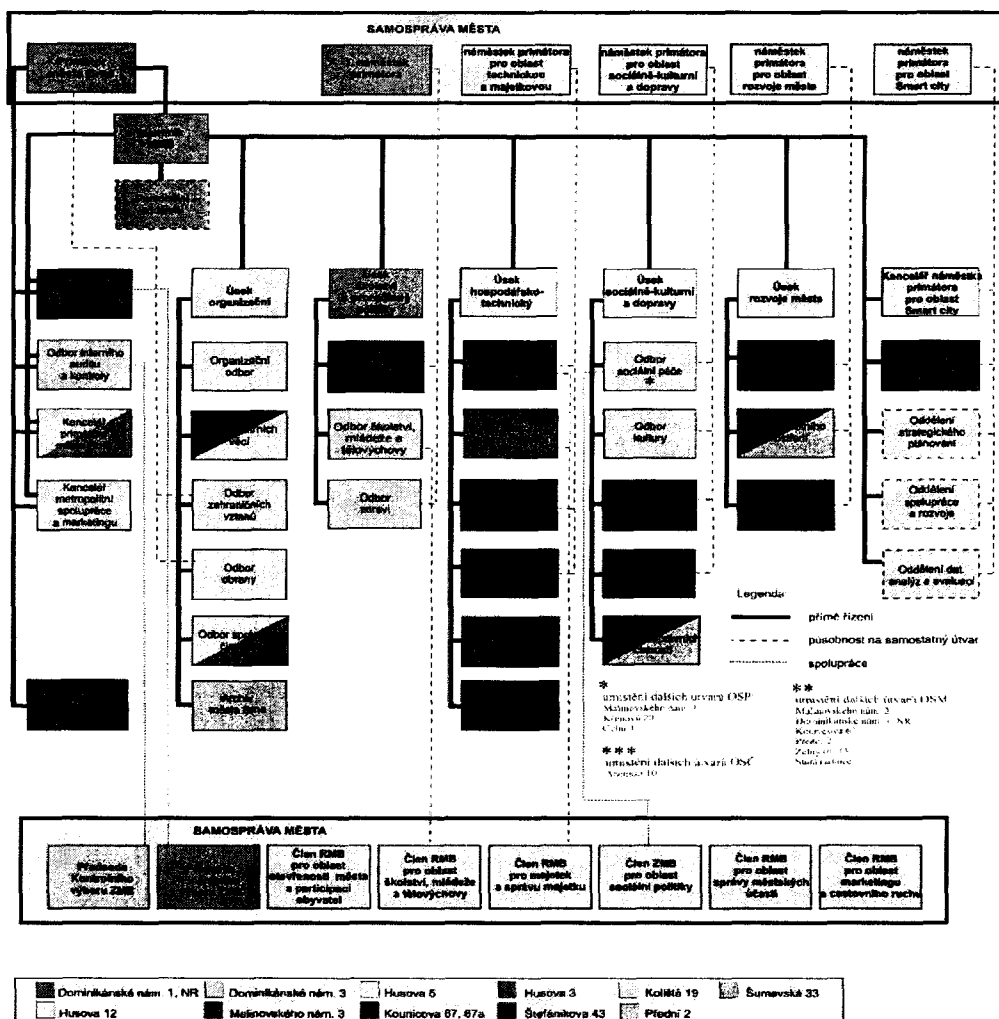
4 Výchozí stav

V této kapitole popisujeme stávající lokalizaci agendy MMB včetně personálních kapacit. Nejprve představujeme magistrátní agendu soustřeďující se do budov určených ke stěhování do nového centrálního objektu. Dále uvádíme funkce umístěné v dalších významných magistrátních budov, které nebyly zvoleny pro stěhování do nového objektu.

V závěru kapitoly se zaměřujeme na stavebně-technický stav stávajících budov MMB a představení projektu PALACE CD, jehož pořízení (Varianta 2) představuje alternativu k setrvání ve stávajících objektech (Varianta 1).

4.1 Organizační struktura MMB

Organizační strukturu města shrnujeme v následujícím obrázku.



Obrázek 2 Organizační struktura MMB⁵

⁵ Zdroj: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/>.

Výkonným orgánem je jedenáctičlenná Rada města Brna v čele s primátorem a jeho náměstkou. Úkoly statutárního orgánu zaměstnavatele vůči zaměstnancům města plní tajemník MMB. Magistrát města Brna z pohledu jeho řízení je rozdělen do 5 úseků, přičemž vedoucí úseků řídí přidělené odbory.

4.2 Stávající rozmístění agend MMB

V budovách určených ke stěhování, které byly zadány pro tuto analýzu, sídlí celkem 1.078 zaměstnanců vykonávající magistrátní agendu⁶. Kontakt s občany probíhá zejména prostřednictvím přepážek v několika budovách v závislosti na typu poskytovaných služeb, dále se jednání s občany uskutečňuje přímo v jednotlivých kancelářích v době úředních hodin jednotlivých odborů.

Pro stěhování do nové centrální budovy (COMS) byly zvoleny tyto objekty:

Objekt	Popis
1. Dominikánské náměstí 3	<ul style="list-style-type: none">• 91 zaměstnanců, bez přepážek;• vyřízení: petice a stížnosti adresované orgánům města;• agenda 4 odborů (Odbor interního auditu a kontroly, Odbor školství, mládeže a tělovýchovy, Odbor zdraví, Odbor kultury).
2. Husova 3	<ul style="list-style-type: none">• 46 zaměstnanců, 19 přepážek;• vyřízení: evidence obyvatel, cestovní doklady, občanské průkazy, ohlášení pobytů a jejich změn, pronájem nebytových prostor, upozornění (svědectví) na nepřiměřené chování občanů či poškození majetku města;• agenda 3 odborů (Odbor správních činností, Odbor správy majetku, Kancelář náměstka primátora pro oblast Smart City).
3. Husova 5	<ul style="list-style-type: none">• 57 zaměstnanců, 27 přepážek;• vyřízení: evidence obyvatel, cestovní doklady, občanské průkazy, ohlášení pobytů a jejich změn, agenda válečných hrobů a pietních míst;• agenda 2 odborů (Odbor správních činností, Odbor obrany).
4. Husova 12	<ul style="list-style-type: none">• 75 zaměstnanců, bez přepážek;• vyřízení: podání adresovaná Radě či Zastupitelstvu, matrika;• Vedení SM Brna;• další agenda (Kancelář náměstka primátora pro oblast Smart city, Kancelář marketingu a zahraničních vztahů, Oddělení cestovního ruchu a zahraničních vztahů, Kancelář primátora města Brna, Úsek organizační, Organizační odbor, Odbor vnitřních věcí, Úsek rozvoje města, Odbor městské informatiky, Úsek hospodářsko-technický, Úsek sociálně-kulturní a dopravy).
5. Koliště 19	<ul style="list-style-type: none">• 95 zaměstnanců, bez přepážek;• vyřízení: domovy pro seniory, náhradní rodinná péče, obtížné životní situace různých skupin obyvatel, parkovací průkazy ZTP, sociálně právní ochrana dětí, vydávání Euroklíče a SOS tlačítka (tísňové volání pro seniory);• agenda 1 odboru (Odbor sociální péče).
6. Kounicova 67	<ul style="list-style-type: none">• 276 zaměstnanců, 36 přepážek;• vyřízení: registr vozidel a řidičů, řidičské průkazy, projednání dopravních přestupků, povolení vjezdu do centra, vyhrazená parkovací stání, připojení nebo sjezd na silnici, stavební povolení pro komunikační stavby, uzavírka silnice, žádost o vyhrazená parkovací stání, zvláštní užívání komunikace, ohlášení výkopových prací,

⁶ Zdroj: Centrální objekt magistrátních služeb – otevřené otázky. Zpracováno MMB na základě porady primátora města Brna ze dne 30. 10. 2017.

	<p>přihlášení do veřejné soutěže, zábor veřejných prostranství, vyjádření k povolení staveb, územně plánovací a stavební agenda, agenda nakládání s odpady, úmrtí a pohřby, vydání loveckého lístku, použití sedimentů v zemědělské půdě, stavební povolení k vodním dílům, vyjádření ohledně ochrany ZPF;</p> <ul style="list-style-type: none"> • agenda 7 odborů (Odbor implementace evropských fondů, Odbor dopravy, Odbor dopravně správních činností, Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor životního prostředí, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Odbor městské informatiky).
7. Malinovského náměstí 3	<ul style="list-style-type: none"> • 355 zaměstnanců, 17 přepážek; • vyřízení: informační středisko, podatelna, ztráty a nálezy, Czech POINT, označení ulic, oznámení o konání shromáždění, použití znaku a vlajky Brna, udělení čestného občanství, přístup k informacím, čestné hroby, žádost o posečkání úhrady pokuty nebo rozložení její úhrady na splátky, návrh na dispozici s nemovitým majetkem města, předkupní právo, žádost o majetkoprávní vypořádání pozemků, nájem obecních bytů, potřeba bydlení v domě s pečovatelskou službou, zápůjčky z Fondu rozvoje bydlení, agenda živností; • agenda 10 odborů (Odbor vnitřních věcí, Odbor rozpočtu a financování, Bytový odbor, Odbor zdraví, Majetkový odbor, Odbor územního a stavebního řízení, Živnostenský úřad města Brna, Odbor sociální péče, Odbor památkové péče, Odbor městské informatiky); • Jídelna MMB.
8. Kounicova 67a	<ul style="list-style-type: none"> • 58 zaměstnanců, bez přepážek; • administrativní provoz; • agenda 3 odborů (Odbor investiční, Odbor dopravy, Odbor dopravně-správních činností).
9. Anenská 10	<ul style="list-style-type: none"> • 10 zaměstnanců, bez přepážek; • vyřízení: zrušení údaje o místě trvalého pobytu; • agenda 1 odboru (Odbor správních činností).
10. Šumavská 35	<ul style="list-style-type: none"> • 34 zaměstnanců, 3 přepážky; • vyřízení: agenda autoškol, poplatky za komunální odpad; • agenda 2 odborů (Odbor životního prostředí, Odbor dopravně-správních činností).

Tabulka 5 Přehled a popis objektů varianty 1

Celkem se stěhování v případě realizace varianty 2 týká 1.184 osob (zaměstnanců MMB).

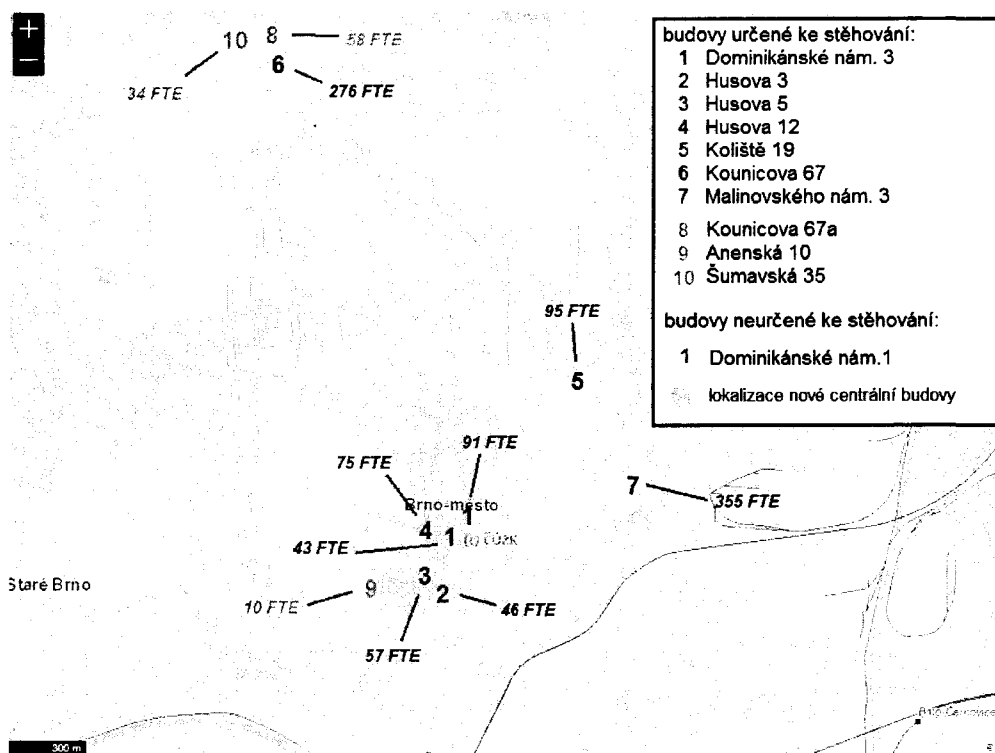
Pro úplnost uvádíme také **objekt, jehož se netýká multikriteriální analýza ani navazující CBA, neboť v obou variantách se počítá s jeho zachováním pro provoz MMB:**

11. Dominikánské nám. 1 (Nová radnice, sloužící jako reprezentativní prostory, obřadní a svatební síň, budou přesunuta pracoviště MMB).

Poznámka: ve výčtu nejsou uvedeny objekty MMB, které nejsou pracovišti ve smyslu agendy MMB.⁷

⁷ Jedná se o tyto objekty:

1. Přední 2 (Černovice), pracoviště Kuřim, Rosice (zde se nacházejí archivy, archiváři v trvalém pracovním poměru);
2. Zelný trh 13, Stará radnice (pouze pracovní údržba – zaměstnanci OSM);
3. Celní 3 / Vídeňská 78 (v objektu je umístěno chráněné bydlení pro mladistvé);
4. Koniklecová (v objektu je umístěn Domov seniorů);
5. Křenová 20 (chráněná bydlení pro dospělé).
6. Stará radnice (Urban centrum) – OSM svými zaměstnanci zajišťuje údržbu objektu.



Obrázek 3 Mapa budov určených ke stěhování

4.2.1 Stavebně-technický stav budov MMB

MMB má k dispozici několik posudků⁸ a technických studií⁹, ze kterých vyplývá, že **stavebně-technický stav budov užívaných pro potřeby MMB je nevyhovující**.

Popis stávajícího stavu vychází z podkladové dokumentace, kterou jsme obdrželi k sedmi objektům (jejich výčet uvádíme níže). Jedná se o administrativní budovy, využívané vsoučasnosti několika odbory MMB. **Vlastnickým právem** ke všem těmto objektům disponuje **Statutární město Brno**, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město 60167 Brno (dále „SM Brno“).

Šest objektů z uvedených sedmi (tj. s výjimkou budovy Kounicova 67) je **památkově chráněných**, tj. zapsaných na seznamu kulturních nemovitých památek v rejstříku ÚSKP¹⁰.

⁸ Zejména Odborné technicko-ekonomické posudky k 8 budovám MMB (04 – 05/2013).

⁹ Například Technicko-ekonomická studie administrativních budov Magistrátu města Brna.

¹⁰ K dohledání viz např. zde: <http://pamatkovykatalog.cz/>.

Ačkoli žádná z budov není v havarijním stavu, pokud jde o stav konstrukcí, vykazují tyto objekty **závažné nedostatky z hlediska stavebně-technického stavu**, které jsou dle dostupných odborných posudků především následující:

- Objekty nevyhovují Směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov.
- Tepelně-technické vlastnosti převládajících konstrukcí neodpovídají dnes platným technickým normám.
- Nelze dodržovat kvalitu vnitřního klima s ohledem na platné legislativní požadavky.
- Dále je nevyhovující provozní uspořádání pracovišť, kdy zastaralé vybavení není přizpůsobeno podmínkám na pracovištích a pozdějším dispozičním úpravám (topná tělesa, osvětlení).
- Objekty nejsou hospodárné z hlediska stavebně-energetických vlastností konstrukcí domů (většina budov má energetický štítek obálky budovy třídy „F“, který označuje velmi nevhodné budovy).¹¹
- Při provedení nezbytných stavebně-technických opatření se většina budov z hlediska energetického štítku obálky budovy může posunout nejvýše do třídy „E“, tj. nevhodné (s výjimkou budovy Kounicova 67, která se může posunout do třídy „C“, tj. vyhovující). To znamená, že i přes modernizaci některých stavebně-technických prvků budou objekty stále vykazovat poměrně vysoké provozní náklady.
- Z důvodu památkové ochrany nelze u většiny stěžejních budov, kde je vykonávána agenda MMB, provést některé stavebně-technické úpravy v potřebném rozsahu, případně by tyto úpravy byly finančně velmi náročné.
- Dosud využívané objekty MMB svým charakterem neumožňují dosažení parametrů budov s téměř nulovou spotřebou energie.
- Dle dosud provedených propočtů by doba návratnosti investic do snížení energetické náročnosti u všech budov byla delší než životnost použitých konstrukcí a technologií.
- Z hlediska uživatelského komfortu jsou problematické také možnosti parkování a nevyhovující bezbariérová obslužnost.

¹¹ **Energetický štítek obálky budovy** (dále „EŠOB“) představuje hodnocení pouze tepelně-technických parametrů konstrukcí ochlazované obálky budovy, jako jsou součinitele prostupu tepla U (W/m²K) jednotlivých konstrukcí a průměrný součinitel prostupu tepla U_{em} (W/m²K) všech konstrukcí. Nejedná se tedy o průkaz energetické náročnosti budov (dále PENB) stanovený vyhláškou 78/2013 Sb.

Shrnutí stavebně-technického stavu uvádíme v následující tabulce.

Objekt	Využití	Památková v ÚSKP	Rekonstrukce	Stavebně-technický stav		
				Hydroizolace	Třída EŠOB ¹²	Tepelně-technické požadavky
Dominikánské nám. 3	Administrativní budova Odbory MMB	ANO	2002	Nevyhovující	"F"	NE
Husova 3	Administrativní budova Odbory MMB	ANO	90. léta 20. stol.	Havarijní	"F"	NE
Husova 5	Administrativní budova Odbory MMB	ANO	90. léta 20. stol. (rozsáhlá rekonstrukce, přístavba vestibulu)	Nevyhovující	"E"	NE (pouze nové/ upravené části ANO)
Husova 12	Administrativní budova Odbory MMB	ANO	NE	Havarijní	"G"	NE
Koliště 19	Administrativní budova Odbor sociální péče	Část objektu	1998	Pravděpodobně vyhovující	"F"	NE
Kounicova 67	Administrativní budova Odbory MMB	NE	NE Přístavba 2001	Pravděpodobně nevhovující	"E"	NE (pouze upravené části ANO)
Malinovského nám. 3	Administrativní budova	ANO	NE	Pravděpodobně vyhovující	"G"	NE

Tabulka 6 Shrnutí stavebně-technického stavu 8 budov MMB dle technickoekonomických posudků z r. 2013

S uvedenými nedostatky jsou spojeny **zvýšené provozní náklady na energii** (především vytápění). V případě provedení nezbytných stavebně-technických úprav lze dosáhnout **úspor na dodávkách energií**, jejichž střední hodnota vyjádřená mediánem je více než 100 tisíc Kč na jednu budovu (největší potenciál úspor dosahují objekty Kounicova 67 s možnou roční úsporou ve výši více než 900 tis. Kč a Malinovského nám. 3 ve výši téměř 500 tis. Kč). **Celková odhadovaná roční úspora na dodávku energií** za zmíněných sedm objektů byla v roce 2013 kalkulována ve výši **téměř 2 mil. Kč** (přesně 1 966 110 Kč).

4.2.2 Projekt Centrálního objektu magistrátních služeb

Jedná se o existující projekt na vybudování objektu PALACE CD. Dosavadním vlastníkem projektu PALACE CD je společnost CD CENTRUM, a.s. Plánovaný objekt COMS se nachází na brněnské okružní třídě („ringu“) na pomezí ulic Benešova a Koliště. Příslušné pozemky byly dříve využívány společností České dráhy, a. s.

Projekt má **platné stavební povolení** (na základě projektové dokumentace z roku 2004, kdy byl schválen původní návrh stavby). Tento původní záměr vybudování obchodně-administrativního centra s hotelovým komplexem z roku 2004 však ztratil původně zamýšlené cílové skupiny nájemníků a zákazníků, a to především z důvodu vybudování prodejního komplexu „Galerie Vaňkovka“.

Proto byl záměr v následujících letech **přehodnocen a projekt byl rozdělen na dva samostatné objekty**, tj. dvě samostatné stavby:

1. **Bloky „A“ a „B“ (stavba 1)** – administrativní budovy, dle upraveného projektu s přízemím vymezeným pro administrativu a doprovodné komerční služby.
2. **Blok „C“ (stavba 2)** – čistě administrativní objekt.¹³

¹² Energetický štítek obálky budovy představuje hodnocení pouze tepelně-technických parametrů konstrukcí ochlazované obálky budovy, jako jsou součinitele prostupu tepla U (W/m²K) jednotlivých konstrukcí a průměrný součinitel prostupu tepla U_{em} (W/m²K) všech konstrukcí. Nejedná se tedy o průkaz energetické náročnosti budov (dále PENB) stanovený vyhláškou 78/2013 Sb.

Na základě výše uvedené optimalizace projektu z roku 2013 byla vydána změna územního rozhodnutí (**platné územní rozhodnutí z roku 2013**). Z roku 2013 tedy pocházejí požadavky na konstrukční a technologické řešení stavby. Stavba byla v této době zahájena přípravou území (demolice původních objektů a drážních staveb, hrubé terénní úpravy).

⁴³ Průvodní zpráva: PALACE CD – STAVBA1 - objekt „A“; „B“; STAVBA 2 – objekt „C“. Dokumentace pro územní řízení a vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí (2013).

5 Multikriteriální analýza variant

V procesu hodnocení formulujeme výhody a nevýhody obou variant, nastavíme jejich měřitelné posouzení a provedeme vyhodnocení variant.

Jednotlivé varianty jsou ohodnoceny z hlediska míry naplnění jednotlivých kritérií, kdy řešení, které nabízí větší dosažení stanoveného kritéria/má větší dopad na dané kritérium dostává vyšší počet bodů a naopak. Následně jsou jednotlivé varianty porovnávány. Na závěr této části přistoupíme závěrečnému vyhodnocení obou variant.

5.1 Definiční kritérií pro multikriteriální analýzu

Oblast	Váha	Kritéria	Krátký popis	Dílčí váhy
Přívětivost pro občany	25%	Dostupnost služeb pro občany	<ul style="list-style-type: none"> Možnost vyřízení souvisejících agend na jednom místě, časová náročnost. 	60%
		Dopravní dostupnost	<ul style="list-style-type: none"> Vhodnost a dostatečnost silniční, autobusové, cyklistické a železniční dopravy. 	20%
		Bezbariérová obslužnost	<ul style="list-style-type: none"> U MHD je posuzována i obslužnost (dostupnost i v zimních obdobích). 	10%
		Možnost parkování	<ul style="list-style-type: none"> Dostupnost kvalitních bezbariérových možností pro občany tj. klienty MMB včetně bezbariérových spojů dopravy. Dostatečnost zajištěných prostor pro parkování občanů tj. klientů MMB (veřejná parkoviště, záchytná parkoviště). U varianty zachování stávajícího stavu se sleduje dostupnost parkování za všechny relevantní budovy MMB. 	10%
Efektivnost a kvalita poskytovaných služeb MMB	20%	Efektivnost výkonu služeb – procesní nastavení, produktivita práce	<ul style="list-style-type: none"> Eliminace nutných přesunů pracovníků různých útvarů (organizačních složek) a budov, zjednodušení a zlepšení interní komunikace mezi útvary, jednodušší spolupráce různých útvarů, zrychlení výkonu práce. Možnost (potenciál) optimalizace procesů, a tím zvýšení efektivnosti vykonávaných služeb. 	60%
		Kvalita poskytování služeb	<ul style="list-style-type: none"> Kvalitnější poskytování služeb občanům (rychlost, technické podmínky, poskytování služeb v jednotné podobě, přehlednost poskytovaných služeb). 	40%
Provozní a technické aspekty	10%	Pracovní podmínky zaměstnance pro	<ul style="list-style-type: none"> Existence vhodných pracovních podmínek ve smyslu klimatických podmínek (klimatizace a větrání), sociálních zařízení, hluku, osvětlení. 	70%

Oblast	Váha	Kritéria	Krátký popis	Dílčí váhy	
<i>Ekonomické a finanční aspekty</i>	35%	Vybavenost/služby zaměstnance	pro	<ul style="list-style-type: none"> Budova musí naplňovat požadavky dle nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci. Existence dostatečných parkovacích míst (veřejná parkoviště nebo odstavná parkoviště) pro pracovníky MMB. Existence dostupné závodní jídelny /stravovacího zařízení (kantýny) pro zaměstnance. Čistá současná hodnota je ukazatel, který počítá s budoucími peněžními toky. Říká nám, kolik peněz daný projekt za zvolenou dobu životnosti přinese anebo sebere. Čistá současná hodnota se používá pro porovnání investičních příležitostí. Do výpočtu vstupují výdaje na investici (výstavba nové budovy/ rekonstrukce stávajících objektů), provozní výdaje a transakční výdaje (např. stěhování). Zároveň jsou v kalkulaci zohledněny i příjmy projektu (např. prodej budov či pronájem nebytových prostor). 	30%
		Výsledek finanční analýzy (Čistá současná hodnota)			35%
<i>Environmentální aspekty</i>	10%	Soulad s požadavky na energetický standard dle EU požadavků		<ul style="list-style-type: none"> Budova by měla naplňovat požadavky na standard dle směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov a směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/27/EU ze dne 25. října 2012 o energetické náročnosti. 	50%
		Kvalita vnitřního klima v souladu s platnými legislativními požadavky		<ul style="list-style-type: none"> Budova by měla splňovat požadavky Nařízení vlády č. 361/2007 ve znění nařízení vlády č. 93/2012 Sb., stanovujícího limity pro jednotlivé faktory vnitřního pracovního prostředí. 	50%

Tabulka 7 Vymezení kritérií pro multikriteriální analýzu (vlastní zpracování)

Váhy jsou určeny dle závažnosti/potřeby daného kritéria z pohledu rozhodnutí MMB.

5.2 Kritérium 1 - Přívětivost pro občany

Odůvodnění

- Volba tohoto kritéria odráží zejména společenské přínosy plynoucí z centralizace magistrátních služeb do jednoho objektu.
- Životní situace představují okanziky, kdy občané řeší nějaký problém a k jeho vyřešení potřebují komunikovat s veřejnou správou. K životním situacím se vážou jednotlivé agendy/úkony, které občané musí řešit ve spolupráci s veřejnou správou. Mnohé z nich jsou zákonem dané jako povinnost občanů a vážou se na zákonem stanovenou lhůtu.
- Proto je primárním hodnotícím kritériem dopad na občana / podnikatele a nikoli dopad na zaměstnance úřadu, který by mu přinesla centralizace agend do jednoho objektu.
- Zaměřujeme se na problematiku způsobu vyřizování agend a k tomu doprovodných benefitů (jako dopravní dostupnost a další přívětivost pro občana / podnikatele).

Dílčí kritérium Způsob hodnocení

Dostupnost služeb pro občany	<ul style="list-style-type: none">• Pro hodnocení dostupnosti služeb jsme vybrali jednu vzorovou (modelovou) životní situaci a s ní související agendy, a to změnu trvalého bydliště (v důsledku stěhování). Hlavními parametry pro výběr byly tyto důvody:<ul style="list-style-type: none">○ komplexnost situace○ četnost (frekvence) výskytu životní situace○ počet dotčených úřadů (věcná/ místní příslušnost)○ další nepřímé dopady na občany a samosprávu (poskytované služby související s místem trvalého bydliště, vazba příjmů na počet osob s trvalým bydlištěm apod.)• S ohledem na různorodost životních situací není možné jejich celistvé zachycení v této studii.• Pro vybranou životní situaci jsou u každé varianty uvažovány 2 modelové případy brněnského občana (vyřízení s využitím MHD a automobilem).• Pro každý modelový příklad jsou počítány náklady související s vyřízením potřebných agend, a to v podobě zejména časových nákladů a nákladů na dopravu. Další náklady, a to v podobě správních poplatků nejsou uvažovány, neboť pro obě varianty jsou shodné.• Zahrnutí výše uvedených nákladů v sobě nese preferenci možnosti vyřízení návazných agend na jednom místě.• Nejlépe je hodnocena varianta, která znamená nejnižší náklady na straně občana.
Dopravní dostupnost	<ul style="list-style-type: none">• Je hodnocena geografická dostupnost a vzdálenost vybraných variant - hodnocení odpovídá tomu, že u výhodněji položené varianty se její atraktivita zvyšuje.• Jako hodnotící kritérium jsme proto zvolili čas potřebný k přesunu do dané lokality od hlavního nádraží (jako centrální dopravní uzel), byť rozumíme, že pro občana / podnikatele není možné stanovit jednotnou stupnici výhodnosti (neboť se jedná o prostorovou jednotku měnící se místo od místa). Způsob přesunu je uvažován automobilem, MHD, na kole a pěšky.• Jako zdroj dat k výpočtu časové náročnosti jsme použili www.mapy.cz pro pracovní den dopoledne.
Bezbariérový přístup	<ul style="list-style-type: none">• Je hodnocena přístupnost budov (staveb) pro osoby se zdravotním postižením, což vytváří podmínky pro přívětivější poskytování veřejných služeb vůči občanovi / podnikateli.• Tam, kde byly k dispozici údaje, je hodnocena i přístupnost pro rodiče s kočárky, seniory atp.• Hodnocení variant je postaveno na třech úrovních bezbariérovosti.

	<ul style="list-style-type: none">○ <u>Plně bezbariérový přístup</u> – objekt splňuje všechny nezbytné podmínky bezbariérového přístupu do objektu (tj. příjezd k budově přímo, možnost parkování a vstup do objektu, pohyb v rámci objektu a využití doplňkových zařízení) – jsou naplněny parametry vyhlášky.○ <u>Částečně bezbariérový</u> – existují určitá omezení, nicméně je možné je řešit.○ <u>Bariérový</u> - existující bariéry jsou rozsáhlé a zásadní - přístup nebo pohyb po objektu je zvláště komplikovaný.
Parkování	<ul style="list-style-type: none">• Je hodnocena dostupnost parkovacích stání pro občany (tj. existence buď přímo určených parkovacích míst k objektu, anebo veřejná parkovací stání v nedaleké blízkosti). Lépe je hodnocena varianta, která nabízí parkovací stání přímo pro návštěvníky úřadu a jejich vzdálenost.• Okrajově je rovněž hodnoceno, zda je parkování zpoplatněné či nikoli.

Tabulka 8 Kritérium 1 „Přívětivost pro občany“ - dílčí kritéria a způsob hodnocení

5.2.1 Dostupnost služeb pro občany

Modelová situace a její východiska (vstupní parametry a předpoklady)

- Občan Brna se stěhuje v rámci města (nestěhuje se za jeho hranice). Změna trvalého bydliště je spojena s dalšími agendami, při nichž využívá služeb MMB.
- Občan bydlící na adrese Brožíkova 41/3 (Brno-sever-Lesná) mění trvalé bydliště v rámci města Brna.

Občan postupuje následovně:

Krok 1 - Nahlášení k trvalému pobytu

Krok 2 – Žádost o vydání nového občanského průkazu - krom nahlášení nového místa trvalého bydliště si občan musí vyřídit **nový občanský průkaz (OP)**.

Krok 3 – Vyřízení nových technických průkazů - předpokládáme, že občan vlastní osobní automobil, a proto si musí vyřídit také agendu spojenou se **změnami jízdních dokladů** (tj. technický průkaz). Občan stěhující se v rámci jedné obce nemusí měnit platný ŘP¹⁴.

- Občan agendy, u kterých je hlášení změny nutné, vyřizuje osobně.
- U výpočtů nákladů občana neoptimalizujeme cesty občana. Na každý úřad jde občan samostatně.
- U agend, na kterých si občan následně vyzvedává doklad, jde nebo jede na úřad dvakrát (tedy OP).

Bližší popis jednotlivých kroků

Krok 1 Nahlášení k trvalému pobytu

- V případě změny trvalého bydliště se musí občan nahlásit na ohlašovně v místě nového trvalého bydliště na obecním úřadě nebo na úřadech městské části nebo městských obvodů. Odhlašování v místě předchozího trvalého pobytu není nutné.
- Ohlašovna trvalého pobytu je na Magistrátu města Brna, Odboru správních činností, **Husova 5**.¹⁵
- Ohlašovna provede bez zbytečného odkladu, nejpozději do 3 pracovních dnů, zápis o změně adresy místa trvalého pobytu do agendového informačního systému evidence obyvatel, tzn., že informace o změně je zanesena v základním registru občanů¹⁶.

Krok 2 – Žádost o vydání nového občanského průkazu (OP)

- Nový OP žádá na MMB, Odboru správních činností, **Husova 3**, přičemž vyzvednutí nového OP je možné na MMB, Odboru správních činností, **Husova 5**.
- K vyřízení je potřeba mj. doklad /dokument prokazující změnu trvalého bydliště (získaný při nahlášení změny trvalého bydliště).
- Lhůta pro vyřízení žádosti činí 30 dní ode dne podání žádosti.¹⁷

Krok 3 – vyřízení nových technických průkazů

- Změna se hlásí v ORP v místě nového trvalého pobytu – v podmínkách Brna jde o objekt v ul. Kounicova na Odboru dopravně-správních činností.
- Žádost o zápis změn údajů v registru silničních vozidel lze vyřídit na počkání – pouze ve složitějších případech je zákonem stanovena lhůta pro vyřízení do 30 dnů.¹⁸

¹⁴ Zdroj: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-socialne-kulturni-a-dopravy/odbor-dopravnosp-ravnich-cinnosti/oddeleni-agend-ridicu/registr-ridicky-prukazu/informace/6-zmena-trvaleho-pobytu-a-zmena-udaju-v-ridickem-prukazu/>.





¹⁵ <https://www.brno.cz/obcan/potrebuji-si-vyridit/potrebuji-si-vyridit?idzs=129>.

¹⁶ Zdroj: <http://www.mvcr.cz/clanek/hlaseni-trvaleho-pobytu-996765.aspx>.

¹⁷ Zdroj: <http://www.mvcr.cz/clanek/osobni-doklady-642319.aspx>.

¹⁸ Zdroj: <https://portal.gov.cz/portal/obcan/situace/116/123/4011.html>

Vstupní předpoklady a parametry pro kalkulaci nákladů občana

Parametr	Komentář
 Pohyb pěšky	<ul style="list-style-type: none">Pro pěší přesuny je kalkulováno s průměrnou rychlostí chůze 5 kilometrů za hodinu.Pěší přesuny realizuje občan do maximální vzdálenosti 1 km.
 Cesta autem	<ul style="list-style-type: none">Pro cestu osobním automobilem uvažujeme jízdu na naftu s průměrnou spotřebou 7 l/100 km.U sazeb Kč/km vycházíme z platné legislativy, tedy z vyhlášky č. 385/2015 Sb., o změně sazby základní náhrady za používání silničních motorových vozidel a stravného a o stanovení průměrné ceny pohonných hmot pro účely poskytování cestovních náhrad, která je účinná od 1. ledna 2016.Dle této vyhlášky je:<ul style="list-style-type: none">Sazba základní náhrady za 1 km jízdy podle § 157 odst. 4 zákoníku práce nejméně u osobních silničních motorových vozidel 3,80 Kč.Výše průměrné ceny za 1 litr pohonné hmoty podle § 158 odst. 3 věty třetí zákoníku práce činí 29,50 Kč u motorové nafty.
 MHD	<ul style="list-style-type: none">Pro pohyb s využitím MHD uvažujeme (na jednu cestu) náklady ve výši 25 Kč (60 min. přestupní jízdenka pro dospělého).¹⁹
 Časové náklady	<ul style="list-style-type: none">Náklady na čas jsou počítány z průměrné hrubé mzdy pro Jihomoravský kraj, a to z údaje Českého statistického úřadu za druhé čtvrtletí roku 2017, kdy průměrná hrubá mzda činila 28 084 Kč²⁰. Čistá hodinová mzda vychází ve výši 127 Kč/hod²¹.Průměrné doby čekání a průměrné doby potřebné k vyřízení jednotlivých agend byly pro propočty stanoveny následujícím způsobem:<ul style="list-style-type: none">Průměrná doba čekání a vyřízení 1 agendy: 35 minut,Průměrná doba čekání a vyřízení 2 agend u jedné přepážky: 50 minut,Průměrná doba čekání a vyřízení 3 agend u jedné přepážky: 65 minut,Průměrná doba čekání a převzetí dokladů: 20 minut.Výše uvedené předpoklady průměrné doby čekání a vyřízení agendy vycházejí z veřejně dostupných informací²² a vlastních zkušeností týmu PwC. Jde o průměrný odhad, doba čekání se samozřejmě liší v čase a dle úřadů.

Tabulka 9 Vstupní parametry pro kalkulaci nákladů občana



¹⁹ <http://dpmb.cz/cs/jizdne>

²⁰ Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/xb/prumerna-mzda-ve-2-ctvrtleti-2017>

²¹ Čistá mzda ve výši 21 409 Kč (bez odpočtů a slev na dani).

²² Některá města uveřejňují statistiky ohledně průměrné doby čekání na úřadě.

Varianta 1

Varianta 1 Modelová situace	Náklady na dopravu	Časový náklad	Náklady celkem	Časový fond
A ₁ 	150 Kč	561 Kč	711 Kč	264 min
B ₁ 	266 Kč	552 Kč	818 Kč	260 min

Obrázek 4 Vyhodnocení modelové situace u Varianty 1

A₁) Využití MHD

Parametr výpočtu	Cena v Kč	Komentář
Celkem náklady na dopravu (Kč)	150	6 (počet jízd) * 25 Kč (cena jízdenky)
Celkem náklady na čas (Kč)	561	127,5 Kč (cena 1 h občana) * 264 min (čas)
Celkem náklady na změnu	711	

Tabulka 10 Parametry výpočtu varianta 1 (MHD)

B₁) Využití automobilu (náklady v Kč)

Parametr výpočtu	Cena v Kč	Komentář
Celkem náklady na dopravu	266	pohonné hmoty + parkování (90 Kč/3 h)
Celkem náklady na čas	552	127,5 Kč (cena 1 h občana) * 260 min (čas)
Celkem náklady na změnu	818	

Tabulka 11 Parametry výpočtu varianta 1 (automobil)

Čas celkem

- MHD = 264 min
- automobil = 260 min

1) Změna místa trvalého pobytu a žádost o nový OP

- celkem 1 cesta na úřad a zpět (Husova 3, Husova 5, Odbor správních činností)
- čas
 - MHD = 119 min (jízda MHD, pěšky ze zastávek MHD, pěšky mezi Husovou 3 a Husovou 5, čekání a vyřízení žádosti)
 - automobil = 125 min (jízda automobilem, pěšky z parkoviště, pěšky mezi Husovou 3 a Husovou 5, čekání a vyřízení žádosti)








2) Vyzvednutí nového OP

- celkem 1 cesta na úřad a zpět (Husova 5, Odbor správních činností)
- čas
 - MHD = 64 min (jízda MHD, pěšky ze zastávek MHD, čekání a převzetí OP)
 - automobil = 70 min (jízda automobilem, pěšky z parkoviště, čekání a převzetí OP)

3) Nový technický průkaz

- celkem 1 cesta na úřad a zpět (Kounicova 67, Odbor dopravně správních činností)
- čas
 - MHD = 81 min (jízda MHD, pěšky ze zastávek MHD, čekání a vyřízení žádosti)
 - automobil = 65 min (jízda automobilem, pěšky z parkoviště, čekání a vyřízení žádosti)

Varianta 2

Varianta 2 Modelová situace	Náklady na dopravu	Časový náklad	Náklady celkem	Časový fond
 A ₂ 	 100 Kč	 418 Kč	 518 Kč	 197 min
B ₂ 	143 Kč	393 Kč	536 Kč	185 min

Obrázek 5 Vyhodnocení modelové situace u Varianty 2

A2) Využití MHD

Parametr výpočtu	Cena v Kč	Komentář
Celkem náklady na dopravu (Kč)	100	4 (počet jízd) * 25 Kč (cena jízdenky)
Celkem náklady na čas (Kč)	418	127,5 Kč (cena 1 h občana) * 197 min (čas)
Celkem náklady na změnu	518	

Tabulka 12 Parametry výpočtu – Varianta 2 (MHD)

B2) Využití automobilu (náklady v Kč)

Parametr výpočtu	Cena v Kč	Komentář
Celkem náklady na dopravu	143	pohonné hmoty
Celkem náklady na čas	393	127,5 Kč (cena 1 h občana) * 185 min (čas)
Celkem náklady na změnu	536	

Tabulka 13 Parametry výpočtu – Varianta 2 (automobil)

Čas celkem

- MHD = 197 min
- automobil = 185 min










1) Změna místa trvalého pobytu, žádost o nový OP, nový technický průkaz

- celkem 1 cesta na úřad a zpět (COMS, Odbor správních činností, Odbor dopravněsprávních činností)
- čas
 - MHD = 141 min (jízda MHD, pěšky ze zastávek MHD, čekání a vyřízení žádosti)
 - automobil = 135 min (jízda automobilem, pěšky z parkoviště, čekání a vyřízení žádosti)

2) Vyzvednutí nového OP

- celkem 1 cesta na úřad a zpět (COMS, Odbor správních činností)
- čas
 - MHD = 56 min (jízda MHD, pěšky ze zastávek MHD, čekání a převzetí OP)
 - automobil = 50 min (jízda automobilem, pěšky z parkoviště, čekání a převzetí OP).

Vyhodnocení

Vyhodnocení	Náklady na dopravu	Časový náklad	Náklady celkem	Časový fond
				
A ₁	150 Kč	561 Kč	711 Kč	264 min
A ₂ 	100 Kč	418 Kč	518 Kč	197 min
Úspora 	-50 Kč	-143 Kč	-193 Kč	-67 min
B ₁	266 Kč	552 Kč	818 Kč	260 min
B ₂ 	143 Kč	393 Kč	536 Kč	185 min
Úspora 	-123 Kč	-159 Kč	-282 Kč	-75 min

- Varianta 2 představuje úsporu celkových nákladů v Kč, stejně jako úsporu celkového časového fondu (viz tabulka výše). Finanční náročnost pro občany (cesta a čas) je tak větší u varianty 1 bez ohledu na způsob dopravy. Finanční i časová úspora dosahuje min. 25% a max. 44%.
- Variantu 2 považujeme za možnost prohloubení a zefektivnění stávajícího konceptu. Zejména občan má možnost vyřídit agendy spojené s vyřízením životní situace na jednom místě, což považujeme za významné pozitivum. Spolu s tím se mu snižuje i celkový počet cest, což může usnadnit vyřízení agendy v rámci zaměstnavatelem „tolerované“ doby. Z pohledu občanů lze předpokládat, že většina z nich bude centrální variantu podporovat, neboť se jedná o zjednodušení a úsporu pro občany i pro úřad.
- Varianta 2 je hodnocena plným počtem bodů a varianta 1 byla hodnocena z výše uvedených důvodů 75 %.

Obrázek 6 Vyhodnocení a porovnání modelových situací

5.2.2 Dopravní dostupnost

Varianta 1

Dopravní dostupnost na všechny stávající pracoviště MMB od centrálního dopravního uzlu (tj. hlavní nádraží) v Brně je následující:

Objekt (varianta 1)	Auto	MHD	Pěšky	Cyklo
Dominikánské nám. 3	5 min	12 min	15 min	4 min
Husova 3	2 min	7 min	19 min	5 min
Husova 5	2 min	7 min	19 min	5 min
Husova 12	3 min	10 min	23 min	5 min
Malinovského nám. 3	3 min	6 min	14 min	3 min
Koliště 19	4 min	13 min	22 min	5 min
Kounicova 67	8 min	20 min		13 min
Kounicova 67a	8 min	20 min		13 min
Šumavská 35	7 min	23 min		15 min
Anenská 10	3 min	10 min	19 min	4 min

Tabulka 14 Formy dopravy a časová náročnost – Varianta 1²³

Z výše uvedeného vyplývá, že ke všem stávajícím objektům se lze dopravit všemi uvažovanými způsoby, a to v poměrně přiměřeně krátké době. Do vzdálenějších objektů MMB (objekt v ul. Kounicova, Šumavská) se cesta MHD pohybuje do 23 min. a cesta autem do 10 minut. Naopak nejlépe vychází dostupnost do objektů MMB nacházející se v ul. Husova a Anenská. V tomto kritériu není zohledňována možnost parkování, ani doba potřebná k zaparkování (viz kritérium parkování).

Varianta 2

Dostupnost k objektu uvažovaným ve variantě 2 (tj. centrální varianta) je od hlavního nádraží velmi příznivá (platí pro všechny typy dopravy).

Objekt (varianta 2)	Auto	MHD	Pěšky	Cyklo
Centrální objekt magistrátních služeb	4 min	9 min	10 min	3 min

Tabulka 15 Formy dopravy a časová náročnost – Varianta 2

Vyhodnocení

- Varianta 2 je hodnocena příznivěji, neboť její lokalita je umístěna v sousedství centrálního dopravního uzlu (v porovnání s variantou 1 a jejími objekty).
- Přestože je u některých stávajících objektů dopravní dostupnost velmi dobrá (např. Husova, Malinovského nám. a Anenská 10), je celkové hodnocení tohoto kritéria ovlivněno skutečností, že některé objekty se nacházejí mimo pěší docházkovou vzdálenost (více jak 30 minut chůze – např. Kounicova a Šumavská).
- Varianta 2 je hodnocena plným počtem bodů a varianta 1 byla hodnocena z výše uvedených důvodů 75 %.

²³ Zdroj dat: www.mapy.cz

5.2.3 Bezbariérový přístup

Varianta 1

Objekty varianty 1 je možné (až na výjimky – objekt ul. Koliště) kategorizovat jako **bariérové**. Nicméně vzhledem k tomu, že jde o starší budovy (současně o objekty vedené v seznamu ÚSKP), není na ně aplikovaná vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a související závazné normy²⁴. Přístup nebo pohyb po těchto objektech je možné hodnotit jako komplikovaný (kombinace různých důvodů). Mezi hlavní omezení patří zejména:

- Přístupná je jen část objektu a současně objekty nenaplnují některé z požadavků uvedených u kategorie plně bezbariérový.
- Návštěva je možná sice bez předchozí domluvy, nicméně je u většiny objektů vyžadována asistence.
- K objektu jsou vybudovány rampy (nebo ližiny) před vstupem objektu, nikoli však uvnitř.
- Výtahy nejsou uzpůsobeny bezbariérovému vstupu (parametrům).
- Přístupnost toalet (sociálních zařízení) je z pohledu bezbariérovosti nedostatečná – tj. toalety nejsou upraveny pro použití osobami s omezenou schopností pohybu.

Výjimkou je objekt v ulici Koliště, který je možné kategorizovat jako částečně bezbariérový.

Varianta 2

Vzhledem k tomu, že se jedná o vybudování nové stavby, je pro objekt závazná vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a související závazné normy (dále „vyhláška“). Z výše uvedeného vyplývá, že objekt v této variantě bude **plně bezbariérový**, což představuje zejména:

- Přístupný je celý objekt nebo jeho větší část alespoň s bezbariérovým vstupem.
- Návštěva je možná bez předchozí domluvy.
- Přístup do všech prostorů určených pro užívání veřejností je zajištěn vodorovnými komunikacemi, schodišti a souběžně vedenými bezbariérovými rampami nebo výtahy.
- V objektu existují rampy (mobilní i pevné) před vstupem i uvnitř objektu.
- Dveře a průchody odpovídají platným parametrům bezbariérovosti.
- Pro překonání výškových rozdílů je k dispozici samoobslužný výtah.
- Objekt disponuje toaletami pro veřejnost, k dispozici je přístupná toaleta – tj. nejméně jedna záchodová kabina v oddělení pro ženy a nejméně jedna záchodová kabina v oddělení pro muže řešena v souladu s požadavky vyhlášky.
- Povrchy a sklon komunikací v objektu a jeho bezprostředním okolí výrazněji nekomplikují pohyb na vozíku.
- Přepážky jsou řešeny tak, že je zajištěno jejich užívání osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace.
-

Vyhodnocení

- Varianta 2 je hodnocena příznivěji, neboť objekt naplňuje požadavky plně bezbariérovosti.
- Varianta 1 sice umožňuje téměř u všech objektů bezbariérový vstup, nicméně na řadě míst vyžaduje asistenci. I přes existenci bezbariérového vstupu do objektu je však pohyb uvnitř budov značně omezený, a tím komplikovaný (kombinace různých důvodů).
- Varianta 2 má tak plným počte bodů a varianta 1 byla hodnocena z výše uvedených důvodů 25%.

²⁴ Vyhláška stanovuje obecné technické požadavky na stavby a jejich části tak, aby bylo zabezpečeno jejich užívání osobami s pohybovým, zrakovým, sluchovým a mentálním postižením, osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku nebo dítě do tří let.

5.2.4 Parkování

Varianta 1

Níže uvádíme možnosti parkování pro objekty varianty 1. V tabulce jsou uvedena nejbližší parkovací možnosti spolu s další informacemi. Hodnotili jsme jednak existenci možnosti parkování (včetně nabízených kapacit parkovacích stání) a současně vzdálenost k danému objektu.

Objekt (varianta 1)	Parkoviště	Poznámka
Dominikánské nám. 3	○○○	<ul style="list-style-type: none"> • Parkovací dům DOMINI PARK – Brno – kapacita 361 parkovacích míst. • Zpoplatněno. • Vzdálenost od objektu do 100 m.
Husova 3	○○○	<ul style="list-style-type: none"> • Parkovací dům PINKI PARK – Brno – kapacita 88 parkovacích míst. • Zpoplatněno. • Vzdálenost od objektu do 200 m.
Husova 5	○○○	<ul style="list-style-type: none"> • Parkovací dům PINKI PARK – Brno – kapacita 88 parkovacích míst. • Zpoplatněno. • Vzdálenost od objektu do 200 m.
Husova 12	○○○	<ul style="list-style-type: none"> • Parkovací dům DOMINI PARK – Brno – kapacita 361 parkovacích míst. • Zpoplatněno. • Vzdálenost od objektu do 200 m.
Malinovského nám. 3	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • Parkování v centru města (Parkoviště Malinovského náměstí) – kapacitně omezené. • Zpoplatněno. • Vzdálenost od objektu cca 50 m.
Koliště 19	○○○	<ul style="list-style-type: none"> • Parkovací dům (garáže) u Janáčkova divadla – kapacita 390 parkovacích míst. • Zpoplatněno. • Vzdálenost od objektu cca do 200 m.
Kounicova 67	●○○	<ul style="list-style-type: none"> • Parkoviště cca 70 parkovacích míst podél budovy (120min zdarma). • Záchytné parkoviště cca 300m/zdarma.
Kounicova 67a	●○○	<ul style="list-style-type: none"> • Parkoviště cca 70 parkovacích míst podél budovy (120min zdarma). • Záchytné parkoviště cca 300m/zdarma.
Šumavská 35	●○○	<ul style="list-style-type: none"> • Záchytné parkoviště do 150 m – zdarma. • Případně možné Parkoviště finanční úřad Šumavská, parkoviště Pod Kaštany, parkoviště Šumavská, parkoviště Billa Kounicova - vzdálenost od objektu cca 50 – 100 m.
Anenská 10	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • Parkovací dům PINKI PARK – Brno – kapacita 88 parkovacích míst. • Zpoplatněno. • Vzdálenost od objektu do 250 m.

Tabulka 16 Parkování – varianta 1²⁵

²⁵ Zdroj: <https://www.bkom.cz/parkovani> a dokument MMB

Varianta 2

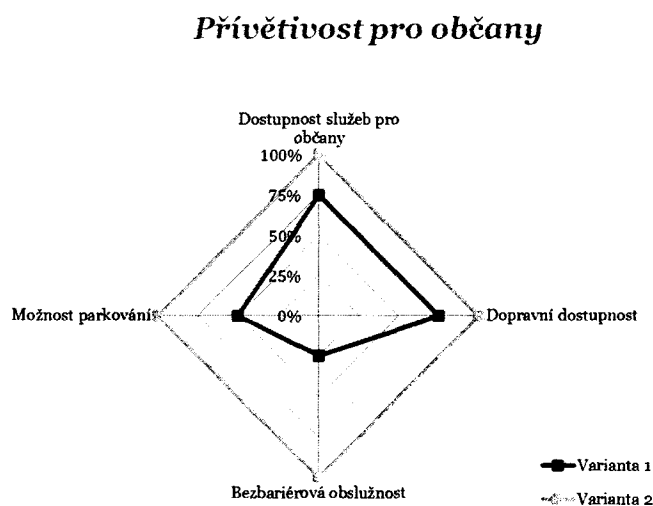
Tato varianta počítá s vybudování parkovacích míst přímo v objektu (objekt spodní stavby). Objekt by měl nabízet minimální počet 451 parkovacích míst (cca 12 imobilních). Polovina parkovacích míst je určena pro návštěvníky úřadu (pro klienty administrativního objektu – tj. celkem 226). Z dostupných informací se jedná o krátkodobá stání.

Vyhodnocení

- Varianta 2 je hodnocena lépe, neboť je bezpochyby výhodou existence parkovacích míst přímo v daném objektu.
- Varianta 2 nabízí dostatečné kapacity pro návštěvníky úřadu (předpoklad 226 parkovacích stání). Jedná se tedy o místa, která jsou spojena přímo s návštěvou úřadu a není nutné (oproti variantě 1) být závislý na dostupnosti parkovacích míst na jiných parkovištích (parkovací domy).
- Přestože varianta 1 nabízí možnost parkování u všech svých objektů s relativně dobrou kapacitou, jako největší nevýhodu považujeme skutečnost, že nejde o místa přímo vyhrazená úřadu. Dále za nevýhodu (kterou jsme promítnuli do hodnocení) považujeme u některých objektů delší vzdálenost k úřadu (více než 200 m) a zpoplatnění.
- Varianta 2 je hodnocena plným počtem bodů a varianta 1 z výše uvedených důvodů 50 %.

5.2.5 Souhrnné vyhodnocení

Následující grafika obsahuje souhrnné znázornění hodnocení jednotlivých dílčích kritérií pro oblast přívětivosti pro občany.



Obrázek 7 Schéma souhrnného vyhodnocení kritéria 1

5.3 Kritérium 2 – Efektivnost a kvalita poskytovaných služeb MMB

Odůvodnění

- Dané kritérium umožní posoudit, zda současný systém neobsahuje předpoklady pro úspory nákladů (z pohledu vytíženosti zaměstnanců) a zda je možné uvažovanou změnou zvýšit efektivnost (zjednodušení) a následně kvalitu poskytovaných služeb.
- Proto je porovnáváno zejména zatížení zaměstnanců operativou v důsledku nutnosti vzájemné výměny dat (informací) – v rámci úspory jejich času.
- Současně považujeme za klíčové hodnotit u obou variant, zda lze očekávat, že dojde ke zlepšení komunikace a výměny a zpracování informací nacházejícími se uvnitř úřadu i navenek a současně propojenost úřadu.
- Kritérium rovněž umožní posoudit dopady uvažované varianty na zjednodušení řízení, rozhodování a administrativu.

Dílčí kritérium	Způsob hodnocení
<i>Efektivnost výkonu služeb – procesní nastavení, produktivita práce</i>	<ul style="list-style-type: none">• Hodnotíme, kolik času stráví zaměstnanci MMB přesuny mezi objekty u současné varianty (% vyjádření – do 5% slabé, 5-10% střední, 10% vysoké). Cílem je posoudit úsporu času zaměstnance, která by v případě centralizované varianty nastala a mohla být využita pro výkon veřejné správy.• Posuzujeme dále předpoklady na změnu (zlepšení) interní komunikace a procesního řízení v rámci vyřizování agend a z toho potenciální dopad na výkon práce (produktivita ve smyslu výkonu veřejné správy).• Toto dílčí kritérium je zejména hodnoceno mezi dvěma variantami – tj. jaké rozdíly mohou být vyvolány realizací centralizované varianty.
<i>Kvalita poskytování služeb</i>	<ul style="list-style-type: none">• Posuzujeme možné dopady uvažované varianty z hlediska jejich potenciálu na zlepšení kvality výkonu služeb (rychlost, jednotnost, jednodušší systém, bezpečnost, přívětivost, atp.).• Hodnotíme potenciální vnímání občanů / podnikatelů ve vztahu ke zvažované centralizované variantě.

Tabulka 17 Kritérium 2 „Efektivnost a kvalita poskytovaných služeb“ - dílčí kritéria a způsob hodnocení

Multikriteriální analýza variant umístění agentury MMB, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrálních služeb metodou CBA

5.3.1 Efektivnost výkonu služeb – procesní nastavení, produktivita práce

Varianty 1

Níže uvádíme přehled útvarů s popisem jejich činností, které jsou spojeny s pohybem zaměstnanců mezi jednotlivými objekty. **Výčet není kompletní** – jedná se o reprezentativní vzorek zachycující problematiku spojenou s přesunem zaměstnanců mezi objekty (v rámci výkonu pracovních povinností). Současně je uveden hrubý odhad fondu pracovní doby, který v součtu stráví zaměstnanci útvaru mimo pracoviště. V tabulce nejsou zahrnuty objekty MMB, kterých se případně stěhování netýká.

Útvar	Objekt	Pohyb zaměstnanců (odhad v % max)	Důvody přesunu zaměstnanců
Odbor rozpočtu a financování	Malinovského nám. 3	5%	<ul style="list-style-type: none"> Jednání výborů, komisí, pracovních skupin, porady (tajemníka, jednání u primátora, náměstků, vedoucích jiných útvarů MMB).
Odbor interního auditu a kontroly	Dominikánské nám. 3	70%	<ul style="list-style-type: none"> Realizace kontrol, auditů, školení, porady, jednání na jiných odborech, pošta, odvod finančních prostředků.
Kancelář metropolitní spolupráce a marketingu	Husova 12	10%	<ul style="list-style-type: none"> Školení, jednání na jiných odborech, likvidace faktur, vyúčtování pracovních cest a ZPC, pokladna.
Organizační odbor	Husova 12	1%	<ul style="list-style-type: none"> Školení organizovaná v budově Malinovského nám, jednání na jiných útvarech.
Odbor vnitřních věcí	Malinovského nám. 3	10%	<ul style="list-style-type: none"> Rozvoj obědů, autoposta, stěhování nábytku, školení, spisovny, správa vybavení objektů, roznos zásilek, namátkové kontroly objektů.
Odbor zahraničních vztahů	Husova 12	5% referent 20% referent zahraničních cest	<ul style="list-style-type: none"> Školení, jednání na jiných odborech. Zajišťování podpisů materiálů do RMB. Předávání dokumentů, vyúčtování zahraničních pracovních cest, Předávání vybavení účastníkům zahraničních pracovních cest. Vyzvedávání devizového vybavení pro zahraniční pracovní cesty – pokladna.
Odbor obrany	Husova 5	5%	<ul style="list-style-type: none"> Jednání odborů, materiály RMB, ZMB, správa místnosti pro zpracování utajovaných informací, jednání Bezpečnostní rady a Krizového štábu města Brna, školení, personální agenda.
Bytový odbor	Malinovského nám. 3	2%	<ul style="list-style-type: none"> Jednání na ostatních odborech.

PwC

Multikriteriální analýza variant umístění agendy MMB, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb metodou CBA

Útvar	Objekt	Pohyb zaměstnanců (odhad v % max)	Důvody přesunu zaměstnanců
Odbor mládeže a tělovýchovy	školství, Dominikánské nám. 3	2%	<ul style="list-style-type: none"> • Předávání materiálů do volených orgánů města. • Přesuny do ul. Husova, Malinovského nám. a Dominikánské nám. • Předávání podkladů na jednotlivé útvary: platební poukazy, rozpočtová opatření, faktury, výpisy z bank, materiály RMB, FV, dokumenty příspěvkových organizací, předběžná řídicí kontrola, dobropisy, sumáře závěrek p. o., smlouvy projektů EU, rozpočtované příjmy za nájemné, evidence a invent. majetku na jednotlivých sportovištích a objektech, mzdová účtárna.
Odbor zdraví	Dominikánské nám. 3	5%	<ul style="list-style-type: none"> • Školení, jednání na jiných odborech.
Odbor implementace evropských fondů	Kounicova 67	15%	<ul style="list-style-type: none"> • Účast na školení; jednání na jiných útvarech. • Částečně personální agenda.
Odbor územního a stavebního řízení	Malinovského nám. 3	N/A	<ul style="list-style-type: none"> • Školení, jednání, archivace a vyhledávání v archivu.
Živnostenský úřad města Brna	Malinovského nám. 3	2%	<ul style="list-style-type: none"> • Porady vedení, jednání na jiných odborech, školení a semináře, archivace dokumentů a manipulace s nimi.
Úsek sociálně kulturní a dopravy	Husova 12	5%	<ul style="list-style-type: none"> • Školení, jednání. • Podpisy materiálů do orgánů města.
Odbor sociální péče	Koliště 19	4%	<ul style="list-style-type: none"> • Předávání materiálů do orgánů města a jednání. • Vyřizování faktur, výdajová a příjmová pokladna, mzdové náležitosti, finanční záležitosti. • Inventarizace majetku v objektech spravovaných OSP. • Organizační změny, popisy pracovních funkcí, funkční schéma, odměny, školení. • Řešení témat, problémů, projektů, záměrů s gescními odbory.
Odbor kultury	Dominikánské nám. 3	20%	<ul style="list-style-type: none"> • Jednání a vyřizování materiálů do orgánů města.
Odbor památkové péče	Malinovského nám. 3	5%	<ul style="list-style-type: none"> • Školení, jednání na jiných odborech, archivace, jednání orgánů města.
Odbor dopravy	Kounicova 67	25%	<ul style="list-style-type: none"> • Předkládání materiálů do orgánů města. • Jednání.

Multikriteriální analýza variant umístění agendy MMB, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb metodou CBA

Útvar	Objekt	Pohyb zaměstnanců (odhad v % max)	Důvody přesunu zaměstnanců
Odbor dopravně-správních činností	Kounicova 67	2%	<ul style="list-style-type: none"> • Archivace smluv a zajištění jejich podpisů. • Porady, školení, jednání, archivace spisů.
Odbor územního plánu a rozvoje	Kounicova 67	5%	<ul style="list-style-type: none"> • Účast na zasedáních a poradách. • Školení, semináře. • Přeprava pošty z centrální podatelny. • Přeprava materiálů. • Vyzvedávání materiálů z centrální rozmožovny.
Odbor městské informatiky ²⁶	Malinovského nám. 3 Kounicova 67	2%	<ul style="list-style-type: none"> • Rozvoz techniky ICT do všech lokalit MMB – denně. • Porady úseku, technická podpora, řešení problémů – denně, včetně lokalit MC. • Jednání na jiných odborech. • Školení. • Doručování materiálů. • Havárie, technické podpora na místě – všechny budovy MMB – nepravidelně.
Oddělení strategického plánování	Husova 12	20%	<ul style="list-style-type: none"> • Jednání na jiných odborech a porady. • Ekonomické agendy – faktury, vyúčtování pracovních cest.
Oddělení spolupráce a rozvoje	Husova 12	20%	<ul style="list-style-type: none"> • Jednání na jiných odborech a porady.
Oddělení datových analýz a evaluací	Husova 12	20%	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomické agendy – faktury, vyúčtování pracovních cest.

Tabulka 18 Pohybby zaměstnanců v rámci přesunu mezi objekty. Zdroj dat – podkladový materiál MMB.

²⁶ Jedná se o sídlo odboru - v každém objektu navíc sídlí správce sítě

Z výše uvedené tabulky vyplývají tyto závěry:

- Průměrný odhad časového fondu, který zaměstnanci tráví přesuny mezi objekty, se liší podle odborů (od 1 % - 70 %) - modus 5 % - nejčastěji uváděná doba.
- Hlavními důvody je účast na poradách (jednáních), vyzvedávání (předávání a archivace) materiálů (tj. administrativní a technické činnosti, jejichž prostřednictvím je zajišťován chod instituce) či vyřizování vlastních administrativních záležitostí.

Varianta 2

Tato varianta počítá s centralizací úseků a odborů do jedné budovy (až na výjimky – např. archiv města Brna, vedení MMB, personální oddělení). V důsledku toho lze uvést následující:

- Přesuny zaměstnanců v důsledku plnění administrativních a technických činností back office **jsou toliko okrajové** – jsou ponechány, zejména pokud jde o komunikaci směrem k Nové radnici (Dominikánské nám. 1) a ostatním objektům (např. pracoviště Kuřim, Přední 2, Zelený trh 13) s jejímž převedením se nepočítá v této variantě.
- Tato varianta současně odstraňuje (nikoli plně – viz ponechání některých objektů a jejich nezahrnutí do této varianty) problém s rozptýleností služeb jednotlivých odborů a úseků MMB – v důsledku toho je i vyžadována výrazně menší (oproti variantě 1) časová zátěž při interakci mezi odbory a úseky.

Vyhodnocení

- U varianty 2 se snižuje pohyb zaměstnanců (cesta a čas) mezi stávajícími objekty, čímž lze předpokládat plné využití zaměstnanců spojených s výkonem své působnosti.
- U varianty 1 tento stav způsobuje tlak na nesystémové a jednorázové změny (dílní procesní změny zaměřené na redukci přesunu zaměstnanců).
- Z pohledu realizace varianty 2 (uvažujeme racionální důvody) lze předpokládat, že většina zaměstnanců bude změny podporovat, neboť se jedná o zjednodušení a úsporu jejich času. Nicméně na druhou stranu lze předpokládat určitou averzi zaměstnanců ke změně (v důsledku zvyklosti).
- Varianta 2 je hodnocena 75% (není plně eliminován přesun zaměstnanců) a varianta 1 je hodnocena 25 %.

5.3.2 Kvalita poskytovaných služeb (potenciál)

Potenciál / dopady	Varianta 1	Varianta 2
• Občan a podnikatel vyřídí všechny agendy zabezpečované MMB jednoduše (na jednom místě).	○ ○ ●	● ○ ○
• Výkon veřejné správy je z pohledu občana a podnikatelských subjektů jednoduchý, přehledný a dostupný.	○ ○ ●	● ○ ○
• eGovernment - lze předpokládat, že občan může využívat elektronické prostředky při styku s úřadem (v daném objektu).	● ○ ○	● ○ ○
• Dochází k optimalizaci výkonu MMB, optimalizaci procesů a struktur.	○ ○ ●	● ○ ○
• Existuje předpoklad nasazení proaktivních služeb.	○ ○ ○	● ○ ○
• Lze rozdělit činnosti MMB na back-office a front-office.	○ ○ ○	● ○ ○
• Lze využít stávajících zaměstnanců veřejné správy a jejich znalostí.	● ○ ○	● ○ ○
• Možnost sledování efektivity výkonu činnosti (KPI) - sledování doby čekání klienta, sledování doby jednání s klientem, sledování doby nezbytné pro vyřízení žádosti, kontinuální vyhodnocování spokojenosti klientů, atp.).	○ ○ ○	● ○ ○
• Kontinuální vylepšování služeb pro občany.	○ ○ ●	● ○ ○
• Prostředí nabízí technologie, které zahrnují integrovaný systém výkon MMB.	○ ○ ○	● ○ ○
• Integrace a interoperabilita mezi agendami a technologiemi a sdílení informací - přístup k společným nástrojům spolupráce a komunikace, které jim umožní snadněji a jednodušeji spolupracovat napříč odděleními	○ ○ ●	○ ○ ○

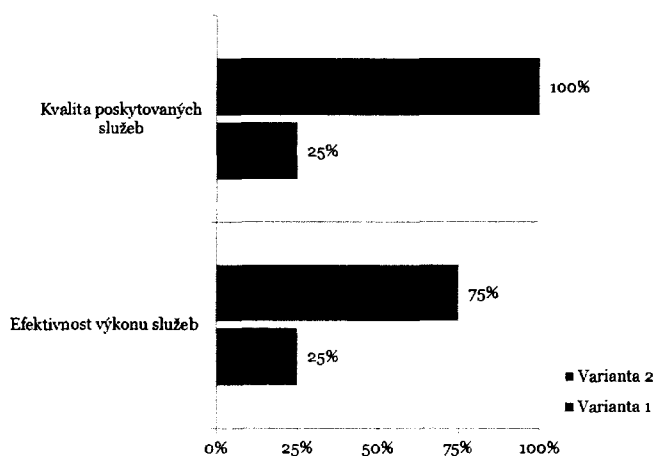
Tabulka 19 Vyhodnocení kritéria „Kvalita poskytovaných služeb“

Vyhodnocení

- Varianta 2 z pohledu kvality poskytovaných služeb představuje významný prostředek v přiblížení veřejné správy co nejvíce občanům. Rovněž jsou zde předpoklady pro efektivní fungování vnitřních agend a dostatečná vybavenost.
- Varianta 1 je z pohledu potenciálu (úprav stávajícího stavu) silně limitována.
- Varianta 1 hodnocena 25 % a varianta 2 hodnocena 100 %.

5.3.3 Souhrnné vyhodnocení

Efektivnost a kvalita poskytovaných služeb MMB



Obrázek 8 Schéma souhrnného vyhodnocení kritéria 2

5.4 Kritérium 3 – Provozní a technické aspekty

Odůvodnění

- Předpokládáme, že centralizace magistrátních služeb do jednoho objektu by měla mít společenské přínosy nejen pro občany jako hlavní cílovou skupinu veřejných služeb poskytovaných MMB, ale také pro zaměstnance MMB.
- Proto se v tomto kritériu zaměřujeme na kvalitu pracovního prostředí a pracovních podmínek zaměstnanců MMB a porovnáváme, jaký dopad může mít centralizace do jednoho objektu na péči o zaměstnance a jejich komfort při vykonávání pracovních povinností.

Díleč kritérium	Způsob hodnocení
-----------------	------------------

Pracovní podmínky pro zaměstnance

- V tomto kritériu se zaměřujeme na uživatelský komfort z hlediska zaměstnanců MMB.
- Prioritou v tomto hodnocení jsou parametry, které mohou mít přímý dopad na zdraví zaměstnanců. Zejména se jedná o klimatické podmínky – hodnocení závisí na tom, zda je k dispozici klimatizace a větrání a jaký tepelný komfort budova poskytuje.
- Zohledníme vystavení zaměstnanců nepříznivým či škodlivým jevům (hluk apod.).
- Posuzujeme vnitřní dispozice kancelářských prostor – lépe bude hodnocena ta varianta, kde jsou vytvořeny odpovídající prostory pro práci v kanceláři, a to jak pro tzv. front office (tj. pro zaměstnance, kteří přicházejí přímo do styku s klienty/občany), tak pro back office (tj. pro zaměstnance, kteří zabezpečují činnosti bez přímého kontaktu s klienty/občany).
- Zohledňujeme také další požadavky na zázemí pro zaměstnance (sociální zařízení) a jejich bezpečnosti (protipožární ochrana, požadavky na bezpečnost a ochranu

	<p>zdraví při práci.</p> <ul style="list-style-type: none">• Tam, kde jsou uvedené údaje dostupné (částečně u varianty 2), pracovní podmínky posuzujeme podle souladu s Nařízením vlády č. 361/2007²⁷, zejména s § 45 (požadavky na osvětlení pracoviště), a § 48 (Rozměry podlahové plochy).
<p><i>Vybavenost/služby pro zaměstnance</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• U hodnocení podle tohoto kritéria klademe důraz na existenci dostupné závodní jídelny /stravovacího zařízení (kantýny) pro zaměstnance.• Nejlépe bude hodnocena možnost stravování přímo v objektu, pozitivně bude hodnocena také možnost využití služeb stravování v docházkové vzdálenosti.• Hodnocena bude možnost bezplatného parkování přímo v objektu.• Dále hodnotíme alternativy pro parkování přímo v objektu, tj. veřejná parkoviště nebo odstavná parkoviště. Při hodnocení upřednostňujeme bezplatnou možnost parkování po dobu výkonu pracovních činností.

Tabulka 20 Kritérium 3 „Provozní a technické aspekty“ - dílčí kritéria a způsob hodnocení

²⁷ Nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci ve znění Nařízení 32/2016.

5.4.1 Pracovní podmínky pro zaměstnance

Variant 1

Níže uvádíme hlavní technické charakteristiky pro objekty varianty 1, které mají přímý vliv na kvalitu pracovního prostředí, respektive pracovních podmínek pro zaměstnance. Vycházíme z následujících skutečností:

- Technické závady na objektech, uvedené v odborných technicko-ekonomických posudcích k osmi budovám MMB.
- Výčet rekonstrukčních zásahů jednotlivých budov, které jsou nezbytné pro snížení energetické náročnosti budov.
- Výčet klíčových, již provedených rekonstrukčních zásahů jednotlivých budov.
- Charakteristika klíčových parametrů budov v souvislosti se stanovením jejich obvyklé ceny (u objektů, kde je k dispozici).
- V tabulce jsou uvedena nejbližší parkovací možnosti spolu s dalšími informacemi. Hodnotili jsme jednak existenci možnosti parkování (včetně nabízených kapacit parkovacích stání) a současně vzdálenost k danému objektu.

Hodnotící škála vychází z následujících skutečností:

- Pouze jeden objekt (Šumavská 35, kde je MMB v nájmu) vyhovuje základním standardům, proto je ve výčtu označen jako „**vyhovující**“.
- Z celkového počtu 9 hodnocených objektů je 5 objektů hodnoceno jako „**středně vyhovující**“. Uvedené hodnocení shrnuje skutečnost, že stávající magistrátní budovy nedosahují srovnatelného standardu uživatelského komfortu a vnitřního klima jako nově postavené budovy, zároveň všechny objekty budou postupně vyžadovat komplexní revitalizaci. Hlavní znaky, přibližující objekty soudobým standardům (+) a především důvody, pro které objekty standardům nevyhovují (-) shrnujeme v poznámkách u níže uvedeného výčtu. Jedná se o objekty, které nemají nejzávažnější technické nedostatky.
- Dále jsou 3 objekty hodnoceny jako „**nevyhovující**“. Důvodem je vyšší četnost a vyšší závažnost technických nedostatků, kvůli kterým budovy nevyhovují standardům a stávajícím požadavkům na administrativní budovy. Dalším důvodem je skutečnost, že u objektů Malinovského nám. 3 a Kounicova 67 jsou nutné opravy kalkulovány v částce vyšší než 100 mil. Kč.
- Dle dostupných podkladů je společným znakem objektů²⁸, označených jako „středně vyhovující“ či „nevyhovující“ zejména následující:
 - Neoptimální využití ploch pracovišť a kvality vnitřního prostředí.
 - Nedostatečné podmínky ochrany zdraví při práci (pracovní pohoda).
 - Překračování povolených hodnot hladiny hluku v centru města v důsledku hluku z dopravy a výrobních provozů.

²⁸ Souhrnná zpráva - Budovy Magistrátu města Brna (04 – 05/2013), část SWOT analýza.

Objekt (varianta 1)	Pracovní podmínky	Poznámka
Dominikánské nám. 3	○●●○	<ul style="list-style-type: none"> + Elektroinstalace a osvětlení: kompletní rekonstrukce v roce 2002. - Výtah: nutná rekonstrukce. - Sociální zařízení: nutná rekonstrukce 8 buněk. - Nutná rekonstrukce podlah v celé stavbě. - Nutná rekonstrukce rozvodů zdravotně technické instalace. - Potřeba nové elektrické požární signalizace (dále „EPS“) související s bezpečností zaměstnanců.
Husova 3	○●●○	<ul style="list-style-type: none"> - Drobné závady snižující uživatelský komfort.
Husova 5	○●●○	<ul style="list-style-type: none"> - Drobné závady snižující uživatelský komfort.
Husova 12	○●●○	<ul style="list-style-type: none"> - Sociální zařízení: nutná rekonstrukce 2 buněk.
Malinovského nám. 3	○●●●	<ul style="list-style-type: none"> - Složitá dispozice budovy, vycházející z historického stavebního vývoje, neodpovídající současnému standardu kvalitních administrativních prostor; budova rozdělena do velkého množství kanceláří s centrálními komunikačními prostory (okolo celé budovy). - Kanceláře nižšího standardu s omezenou možností redispozice. - Drobné závady snižující uživatelský komfort. - Nutná rekonstrukce výtahů – 5 ks. - Potřeba rekonstrukce sociálních zařízení – 12 buněk. - Nutná rekonstrukce elektroinstalace. - Potřeba nové EPS (bezpečnost zaměstnanců). - Nutná rekonstrukce podlah v celé skladbě. - Nutná rekonstrukce rozvodů zdravotně technické instalace.
Koliště 19	○●●○	<ul style="list-style-type: none"> + Nové hlavní schodiště - Nutná rekonstrukce výtahů. - Potřeba nové EPS (bezpečnost zaměstnanců). - Nutná rekonstrukce elektroinstalace.
Kounicova 67	○●●●	<ul style="list-style-type: none"> - Nevhodná změna vnitřní dispozice objektu – rozdělení původních prostor pomocí sádkartonových příček, nevyhovující provozní uspořádání pracovišť. - Drobné závady snižující uživatelský komfort. - Zastaralé vybavení nepřizpůsobené podmínkám na pracovištích, neefektivní využití otopných těles – radiátorů. - Nutnost rekonstrukce stupaček vody a kanalizace (včetně zařizovacích předmětů, obkladů a kuchyňek v koncových místnostech). - Nutnost rekonstrukce výměňkové stanice, elektroinstalace, vzduchotechniky a rozvodů.
Kounicova 67a	○●●●	<ul style="list-style-type: none"> • <i>S ohledem na skutečnost, že se jedná o součást jednoho administrativního komplexu, předpokládáme obdobné závady jako u objektu Kounicova 67.</i>
Šumavská 35	●○●○	<ul style="list-style-type: none"> + Budova kompletně zrevitalizovaná, splňující požadavky energetické účinnosti.²⁹

Tabulka 21 Pracovní podmínky pro zaměstnance - Varianta 1

²⁹ Zdroj: informace poskytnuté zadavatelem analýzy (MMB).

Varianta 2

Zpracovatel se v projektové dokumentaci zavazuje ke splnění následujících předpisů:

- Vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb (odstupové vzdálenosti, přístupové komunikace a nástupní plochy, ...);
- Nařízení vlády č.361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci;
- Nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku;
- Nařízení vlády č.146/2007 Sb., o emisních limitech a nařízení vlády č.597/2006 Sb., o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší;
- dalších dotčených hygienických předpisů.

Budova musí naplňovat požadavky dle nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci. Z pohledu pracovních podmínek pro zaměstnance se jedná například (ale nikoli výlučně) o následující podmínky:

- § 45 (Osvětlení pracoviště), odst. 3: **Minimální hodnoty** pro celkové umělé **osvětlení** jsou vyjádřené udržovanou osvětleností $\bar{E}_m = 200 \text{ lx}$.
- § 48 (minimální objemový prostor určený pro práci): „Pro jednoho zaměstnance musí být v prostoru určeném pro trvalou práci volná **podlahová plocha nejméně 2 m²**“.

Uvedené normy a způsob jejich naplnění u vybraných dvou požadavků (parametrů) shrnujeme v následující tabulce. Uvedené hodnoty jsou relevantní pro všechny bloky v rámci projektu PALACE CD (tj. bloky A, B, C).

Požadavek	Min. hodnota dle nařízení	Hodnota dle projektu ³⁰	Požadavky dle § 47 Nařízení
Intenzita osvětlení jednotlivých prostorů (§ 45)	$\bar{E}_m = 200 \text{ lx}$	Kanceláře: 500 lx	✓
Volná podlahová plocha pro jednoho zaměstnance (kanceláře, zasedací místnosti) §48	2 m ²	Cca 8 m ² / člověka	✓

Tabulka 22 Přehled plnění požadavků na pracoviště podle nařízení vlády č. 361/2007 Sb. - Varianta 2

Vyhodnocení

- Varianta 2 je hodnocena lépe. Kvalitativní standard nových budov, projektovaných jako administrativní objekty a využívajících nové technologie, je neporovnatelný s budovami současnými. Především se jedná o požadavky na dispozici kancelářských prostor, technologickou úroveň, vybavenost objektu stavebními objekty apod.
- Z celkového počtu 9 hodnocených stávajících objektů MMB (varianta 1) pouze 1 objekt nevyžaduje komplexní revitalizaci. Všechny ostatní objekty v různé míře vykazují parametry snižující uživatelský komfort zaměstnanců MMB z hlediska technického stavu, provozních podmínek, dispozic a vybavení kanceláří a dalších prostor. Z toho tři objekty jsme vyhodnotili jako „nevyhovující“. V těchto neoptimálních podmínkách (vezmeme-li v potaz pouze tyto tři objekty) v současné době pracuje více než 650 zaměstnanců (viz Obrázek 3).
- Varianta 2 hodnocena plným počtem bodů a varianta 1 z výše uvedených důvodů 25 %.

³⁰ Zdroj: „Studie dislokace do CD paláce“ (09/2016).

5.4.2 Vybavenost pro zaměstnance

Varianta 1

Stravování

V následujícím přehledu uvádíme dostupnost závodního stravování v jednotlivých stávajících objektech MMB. Uvedené hodnocení vychází ze skutečnosti, že všichni zaměstnanci jsou:

- obslouženi závodním stravováním (6 objektů, kde je závodní stravování za zvýhodněnou cenu³¹ uvnitř objektu respektive v sousedním objektu, je ve výčtu označeno jako „vyhovující“), nebo
- mají k dispozici stravenky, odpovídající hodnoty (u 3 objektů, kde není závodní stravování přímo v objektu a je v okolí dostatek služeb stravování v docházkové vzdálenosti, uvádíme hodnocení „středně vyhovující“).

Dominikánské nám. 3	○●○○	<ul style="list-style-type: none">• Není jídelna ani výdejna, zaměstnanci docházejí do objektu Husova 3 nebo Malinovského nám. 3• Dostatek služeb stravování v docházkové vzdálenosti
Husova 3	●○○○	<ul style="list-style-type: none">• Jídelna
Husova 5	●○○○	<ul style="list-style-type: none">• Není jídelna ani výdejna, zaměstnanci využívají jídelnu v objektu Husova 3
Husova 12	○○○○	<ul style="list-style-type: none">• Není jídelna ani výdejna, zaměstnanci docházejí do objektu Husova 3• Dostatek služeb stravování v docházkové vzdálenosti
Malinovského nám. 3	●○○○	<ul style="list-style-type: none">• Kuchyně, jídelna
Koliště 19	●○○○	<ul style="list-style-type: none">• Jídelna
Kounicova 67	●○○○	<ul style="list-style-type: none">• Jídelna
Kounicova 67a	●○○○	<ul style="list-style-type: none">• Zaměstnanci využívají jídelnu v objektu Kounicova 67
Šumavská 35	○○○○	<ul style="list-style-type: none">• Zaměstnanci využívají jídelnu v objektu Kounicova 67

Tabulka 23 Vybavenost pro zaměstnance - Varianta 1

Do hodnocení vstupuje i skutečnost, že uvedeným způsobem nelze zajistit identický standard pro všechny zaměstnance, a to jak z hlediska kvality stravování, tak z hlediska prostředí. Dále zohledňujeme skutečnost, že v objektech není žádný další prostor občanské vybavenosti (kantýna, kavárna), který by bylo možné využít mimo dobu výdeje obědů, jak je dnes standardem v řadě veřejných administrativních budov.

Parkování

Ve většině případů používá MMB v současnosti pro parkování svých vozidel **vyhrazená parkovací stání na ulici před svými objekty**. Situace pro zaměstnance z hlediska dostupnosti parkování je proto velmi obdobná jako pro veřejnost (občany).

Ve Variantě 1 proto parkování pro zaměstnance vyhodnocujeme obdobným způsobem jako v případě parkování pro veřejnost (viz Tabulka 16). Za největší nevýhodu opět považujeme skutečnost, že nejde o místa přímo vyhrazená úřadu.

³¹ Zaměstnancům MMB 17 Kč hradí zaměstnavatel ze Sociálního fondu (75/83 Kč kalkulovaná cena oběda, 20/28 cena pro zaměstnance MMB. Stravenky mají k dispozici také terénní pracovníci.

Varianta 2

Stravování

Projektová dokumentace projektu PALACE CD počítá s vybudováním gastronomického zařízení. Je charakterizován jako malý gastronomický provoz v komerční části objektu, který má zajišťovat především stravování zaměstnanců administrativy, komerčních prostor, návštěvníků a hostů.

Bližší specifikace tohoto provozu není v dostupných podkladech k dispozici. MMB předpokládá, že stravování bude stejně jako v případě stávajícího provozu řešeno dodavatelsky. To znamená, že budou pronajaty stavebně uzpůsobené prostory a vybavení těchto prostor bude v režii nájemce.

Hodnocení varianty 2 z hlediska stravování zohledňuje následující skutečnosti:

- + S ohledem na novou provozovnu a v souladu s běžnými standardy v této oblasti lze očekávat zvýšenou kvalitu prostředí a nabídky doprovodného občerstvení a vybavenosti (komerční část budovy). Zároveň lze předpokládat, že se rozšíří doba, po kterou bude možné zařízení využívat, i na dobu mimo vydávání obědů.
- + Přesunem všech pracovníků do centrálního objektu bude dosaženo jednotného standardu pro všechny zaměstnance MMB přímo v objektu. Zároveň budou mít zaměstnanci jednotný přístup k řadě služeb stravování v docházkové vzdálenosti.
- Není zřejmé, v jakém rozsahu a jakým způsobem bude stravování zaměstnancům přímo v objektu poskytováno.
- Není zřejmé, zda v důsledku nákladů nájemce na zařízení kuchyně/ výdejny nedošlo ke zvýšení cen obědů pro zaměstnance MMB.

Parkování

Varianta 2 počítá s vybudováním garáží určených pro parkování automobilů zaměstnanců a návštěvníků administrativní budovy, návštěvníků komerční části budovy.

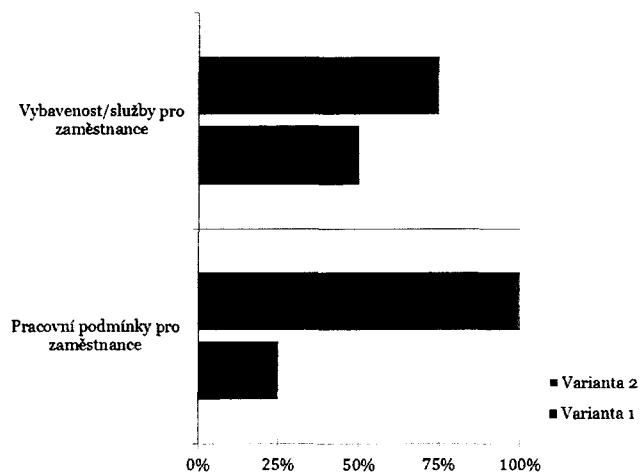
Objekt by měl nabízet minimální počet 451 parkovacích míst (cca 12 imobilních). Polovina parkovacích míst bude určena pro potřeby MMB úřadu (pro zaměstnance, pracovníky MMB a pro pracovní návštěvy – tj. celkem 226). Garáže svým charakterem odpovídají garážím s průběžnou výměnou vozidel, tj. krátkodobá stání.

Vyhodnocení

- Varianta 2 je hodnocena lépe. Výhodou existence parkovacích míst (ve stávajícím stupni přípravy záměru předpokládaných jako bezplatné), vyhrazených pro MMB (zaměstnanci, návštěvy) přímo v daném objektu.
- U stravovacích kapacit považujeme u obou variant za zajištěnou základní obsluhu zaměstnanců MMB.
- Variantu 2 považujeme za lépe hodnocenou především z důvodu rozšíření nabídky služeb, zkvalitnění prostředí a sjednocení standardu pro všechny zaměstnance MMB. Zároveň zohledňujeme skutečnost, že u varianty 2 není zřejmé, jakým způsobem bude nastaven provozní model fungování gastronomického zařízení a zda se nájem uvedených prostor nepříznivě nepromítne do ceny obědů pro zaměstnance.
- Varianta 2 hodnocena 75 % a varianta 1 z výše uvedených důvodů 50 %.

5.4.3 Souhrnné hodnocení

Provozní a technické aspekty



Obrázek 9 Provozní a technické aspekty

5.5 Kritérium 4 – Ekonomické a finanční aspekty

Odůvodnění

- *Ekonomické a finanční aspekty představují zásadní faktor při rozhodování pro soukromého i veřejného investora.*
- *Provedené hodnocení ekonomických a finančních aspektů vycházelo z výsledků finanční analýzy. Finanční analýza je postavena na datech poskytnutých MMB.*
- *Detailní popis finanční analýzy je obsažen v kapitole Cost Benefit Analýza.*
- *V rámci multikriteriální analýzy jsou hodnocena vybraná dílčí kritéria (transakční náklady, provozní náklady, investiční náklady), přičemž finanční a ekonomické ukazatele jsou vypočítány a vyhodnoceny v Cost Benefit Analýze.*

Kritérium	Způsob hodnocení
Čistá současná hodnota	<ul style="list-style-type: none">• Hodnocení je založeno na výši čisté současné hodnoty.• Čistá současná hodnota se používá pro porovnání investičních příležitostí.• Do výpočtu vstupují výdaje na investici (výstavba nové budovy/ rekonstrukce stávajících objektů), provozní výdaje a transakční výdaje (např. stěhování).• Zároveň jsou v kalkulaci zohledněny i příjmy projektu (např. prodej budov či pronájem nebytových prostor).• Varianty jsou porovnávány mezi sebou. Příznivější hodnota ukazatele čisté současné hodnoty je hodnocena lépe.

Tabulka 24 Kritérium 4 „Ekonomické a finanční aspekty“ – definice kritéria a způsob hodnocení

Detailní popis výpočtu ukazatele čisté současné hodnoty je uveden v kapitole 6.1. Čistá současná hodnota počítá s peněžními toky tj. příjmy a výdaji. Aby bylo možné výdaje a příjmy kvantifikovat, je nezbytné vycházet z odhadovaných nákladů a výnosů projektu. Detailnější popis uvažovaných nákladů je uveden níže v kapitolách 5.5.1 až 5.5.3 této zprávy.

5.5.1 Investiční náklady

Varianta 1

Investiční náklady na realizaci generální opravy stávajících dotčených objektů MMB jsou tvořeny náklady na projektovou a inženýrskou činnost a samotnou realizaci rekonstrukce.

Celkové investiční náklady varianty 1 jsou odhadovány ve výši **1 155 900 000 Kč bez DPH**.

Varianta 2

V případě výstavby nového objektu je nezbytné do investičních nákladů kromě projektové činnosti a realizace stavby rovněž zahrnout mj. náklady na pořízení pozemku, archeologický průzkum, komunikační systém kritické informační struktury a nové vybavení kanceláří.

Celkové investiční náklady varianty 2 jsou odhadovány ve výši **1 680 650 000 Kč bez DPH**.

5.5.2 Provozní náklady

Varianta 1

Do provozních nákladů jsou kalkulovány náklady na energie (elektrická energie, teplo, plyn), vodné a stočné, úklid, ostrahu a ostatní služby v přímé souvislosti s provozem a správou budovy (odvoz odpadů, revize, servisy, projekty, posudky). Provozní náklady varianty 1 rovněž obsahují náklady na autopostu a rozvoz obědů a náklady na provoz kuchyně včetně výdejny.

Dle „Studie dislokace do CD paláce“ je plocha kanceláří 17 717, 8 m² a plocha jiných prostor (zasedací místnosti, spisovny, archivy, čekárny, podatelny, sklady atd.) 7 882, 9 m² tj. **celkem 25 600,7 m²**.

Varianta 1

Celkové provozní náklady za rok	35 930 685 Kč
Počet metrů plochy	25 601 m ²
Roční provozní náklad na 1 m² plochy	1 404 Kč

Tabulka 25 Provozní náklady varianty 1 (zdroj: MMB)

Varianta 2

V provozních nákladech varianty 2 jsou oproti variantě 1 **navíc** uvažovány náklady na **provoz garáží**. Naopak není kalkulováno s náklady na provoz kantýny, neboť ta bude v nové budově zajišťována externím dodavatelem.

Podklady MMB uvažují v objektech A+B+C plochu administrativy 29 200 m² a plochu komerce 1 857 m², tj. celkem 31 057 m².

Varianta 2

Celkové provozní náklady za rok	27 563 180 Kč
Počet metrů plochy	31 057 m ²
Roční provozní náklad na 1 m² plochy	888 Kč

Tabulka 26 Provozní náklady varianty 2 (zdroj: MMB)

5.5.3 Transakční náklady

Varianta 1

Přestože varianta 1 představuje zachování současného stavu, i v této variantě vzniknou transakční náklady. Je to z toho důvodu, že bude nezbytné po dobu rekonstrukce zajistit nezbytný provoz dotčených útvarů (např. dočasné stěhování do jiného objektu MMB). Způsob zajištění výkonů funkcí MMB po dobu rekonstrukce nicméně není v tuto chvíli detailně definován, tak aby bylo možné vyčíslit odhadované náklady.

Varianta 2

S přesunem do centrálního objektu služeb jsou spojeny následující oblasti transakčních nákladů:

- náklady na stěhování (náklady na přesun majetku a dokumentů),
- náklady na čas úředníků k zajištění stěhování,

- náklady na změnu adres na relevantních dokumentech (např. vizitky, hlavičkový papír, informační brožury),
- náklady na komunikaci změny občanům a
- další dílčí náklady k realizaci změny.

5.5.4 Ukazatel čisté současné hodnoty

Varianta 1

Čistá současná hodnota je v uvažovaném období 10 let záporná. Čistá současná hodnota ve variantě 1 dosahuje hodnoty - 1 589 082 526 Kč.

Varianta 2

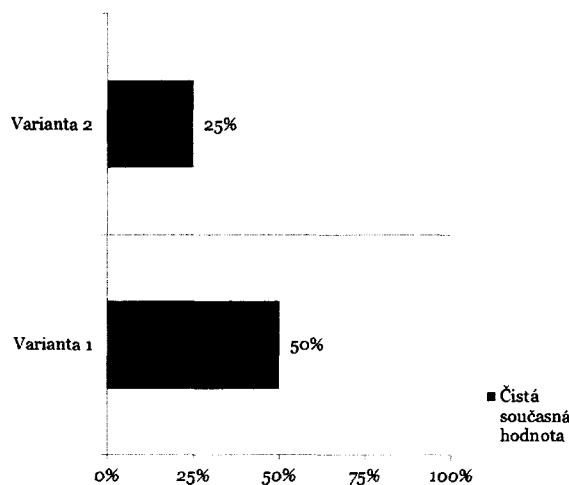
Čistá současná hodnota je v uvažovaném období 10 let záporná. Varianta 2 vykazuje čistou hodnotu ve výši - 1 724 315 628 Kč.

Vyhodnocení

- Čistá současná hodnota je v uvažovaném období 10 let záporná. Varianta 1 je v tomto směru hodnocená lépe, neboť její čistá současná hodnota je - 1 589 082 526 Kč, což o 8 % příznivější hodnota než u varianty 2.
- Po přepočtu na bodovou škálu, používanou konzistentně v celé multikriteriální analýze, odpovídá rozdíl mezi variantami nejmenšímu stupni bodové škály, tj. 25 %.
- S přihlédnutím ke struktuře investičních, provozních a transakčních nákladů byla varianta 2 ohodnocena 25 % a varianta 1 o 25 procentních bodů výše.

5.5.5 Souhrnné hodnocení

Ekonomické a finanční aspekty



Obrázek 10 Schéma souhrnného vyhodnocení kritéria 4

5.6 Kritérium 5 – Environmentální aspekty

Odůvodnění

- Budova by měla naplňovat požadavky na standard dle směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov a směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/27/EU ze dne 25. října 2012 o energetické náročnosti.
- Kvalitou vnitřního klíma se rozumí dostatečný přísun čerstvého vzduchu, nízká koncentrace škodlivin, teplota prostoru, rozložení teplot v prostoru, eliminace průvanu a vhodný způsob distribuce tepla. Budova by měla naplňovat požadavky Nařízení vlády č. 361/2007 ve znění nařízení vlády č. 93/2012 Sb..

Díleč kritérium	Způsob hodnocení
Soulad s požadavky na energetický standard dle EU požadavků	<ul style="list-style-type: none">• Prioritou v tomto hodnocení je plnění směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov a směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/27/EU ze dne 25. října 2012 o energetické náročnosti (dále „směrnice 2010/31/EU“).• V souvislosti s implementací požadavků směrnice 2010/31/EU je nutné, aby nové budovy k datu 2020 splňovaly požadavek na budovu s téměř nulovou spotřebou energie.³²• Zohledňujeme jak stávající plnění uvedených směrnic, tak možnost zaručit jejich splnění v budoucnu při vynaložení nezbytných investic.
Kvalita vnitřního klíma v souladu s platnými legislativními požadavky	<ul style="list-style-type: none">• Platným předpisem stanovujícím limity pro jednotlivé faktory vnitřního pracovního prostředí je Nařízení vlády č. 361/2007 ve znění nařízení vlády č. 93/2012 Sb. (dále „Nařízení“). Prioritou je proto dosažení souladu zejména s požadavky na mikroklima, tj. mikroklima (teploty, relativní vlhkost, rychlost proudění vzduchu), uvedené v § 41 (větrání pracovišť) a 42 (nucené větrání).

Tabulka 27 Kritérium 5 „Environmentální aspekty“ - díleč kritéria a způsob hodnocení

Poznámka: Uvedené požadavky úzce souvisejí s kritériem 3, kde se zaměřujeme především na uživatelský komfort z hlediska zaměstnanců MMB.

³² Zákon č. 318/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů (§ 2 odst. 1 písm. w), definuje **budovu s téměř nulovou spotřebou energie** takto: „Budova s velmi nízkou energetickou náročností, jejíž spotřeba energie je ve značném rozsahu pokryta z obnovitelných zdrojů.“

5.6.1 Soulad s požadavky na energetický standard dle EU požadavků

Varianta 1

Směrnice 2010/31/EU požaduje, aby nové budovy k datu 2020 splňovaly požadavek na **budovu s téměř nulovou spotřebou energie**. Stávající budovy MMB hodnotíme z pohledu aktuální situace energetické náročnosti budov a zároveň z pohledu potenciálu pro zlepšení parametrů energetické náročnosti budov v případě jejich generální opravy (komplexní revitalizace), a to do úrovně, kterou umožňuje památková ochrana většiny z nich.

Objekt	Tepelně-technické požadavky	Třída EŠOB ³³		Splnění 2010/31/EU		Směrnice	
		Stávající	Potenciální	Stávající	Potenciální	Stávající	Potenciální
Dominikánské nám. 3	NE	F – velmi ne hospodárná	E – ne hospodárná	○○●	○○●	○○●	○○●
Husova 3	NE	F – velmi ne hospodárná	E – ne hospodárná	○○●	○○●	○○●	○○●
Husova 5	NE (pouze nové/ upravené části ANO)	E – ne hospodárná	D – ne vyhovující	○○●	○○●	○○●	○○●
Husova 12	NE	G - mimořádně ne hospodárná	E – ne hospodárná	○○●	○○●	○○●	○○●
Koliště 19	NE	F – velmi ne hospodárná	E – ne hospodárná	○○●	○○●	○○●	○○●
Kounicova 67	NE (pouze upravené části ANO)	E – ne hospodárná	C – vyhovující	○○●	○○●	○○●	○○●
Malinovského nám. 3	NE	G - mimořádně ne hospodárná	E – ne hospodárná	○○●	○○●	○○●	○○●

Tabulka 28 Plnění požadavků na budovy s téměř nulovou spotřebou energie – Varianta 1³⁴

³³ Energetický štítek obálky budovy představuje hodnocení pouze tepelně-technických parametrů konstrukcí ochlazované obálky budovy, jako jsou součinitele prostupu tepla U (W/m²K) jednotlivých konstrukcí a průměrný součinitel prostupu tepla U_{em} (W/m²K) všech konstrukcí. Nejedná se tedy o průkaz energetické náročnosti budov (dále PENB) stanovený vyhláškou 78/2013 Sb.

³⁴ Zdroj: Technicko-ekonomická studie administrativních budov Magistrátu města Brna (2014).

Varianta 2

Zpracovatel se v projektové dokumentaci zavazuje ke splnění ČSN 73 0540 - 1,2,3,4 - Tepelná ochrana budov, včetně splnění všech funkčních požadavků. Zároveň předpokládáme, že jako nová administrativní budova bude COMS splňovat také požadavky směrnice 2010/31/EU pro nové budovy k datu 2020 (budovy s téměř nulovou spotřebou energie).

Vyhodnocení

- Varianta 2 je hodnocena lépe. U současných budov nelze ani při generální opravě a realizaci v ní zahrnutých opatření na vylepšení energetického standardu dosáhnout na parametry budovy s téměř nulovou spotřebou energie.
- Stávající objekty nejsou hospodárné z hlediska stavebně-energetických vlastností konstrukcí domů (většina budov má energetický štítek obálky budovy třídy „F“, který označuje velmi nevhodné budovy).
- Při provedení nezbytných stavebně-technických opatření se většina budov z hlediska energetického štítku obálky budovy může posunout nejvýše do třídy „E“, tj. nevhodné (s výjimkou budovy Kounicova 67, která se může posunout do třídy „C“, tj. vyhovující). To znamená, že i přes modernizaci některých stavebně-technických prvků budou objekty stále vykazovat poměrně vysoké provozní náklady.
- Z důvodu památkové ochrany nelze u většiny stěžejních budov, kde je vykonávána agenda MMB, provést některé stavebně-technické úpravy v potřebném rozsahu, případně vycházejí jako finančně velmi náročné.
- Dosud využívané objekty MMB svým charakterem neumožňují dosažení parametrů budov s téměř nulovou spotřebou energie.
- Zároveň u Varianty 2 nevyplývá z projektové dokumentace jednoznačný závazek ke splnění směrnice 2010/31/EU. Nutnost zajistit uvedený soulad však dovozujeme z platné legislativy a rozhodného roku 2020, ke kterému se plnění požadavků směrnice na nové budovy vztahuje.
- Varianta 2 je hodnocena 75% a varianta 1 je z výše uvedených důvodů hodnocena 0%.

5.6.2 Kvalita vnitřního klima v souladu s platnými legislativními požadavky

Variant 1

Níže uvádíme hlavní technické charakteristiky pro objekty varianty 1, které se týkají kvality vnitřního klima. Vycházíme z následujících skutečností:

- Technické závady na objektech, uvedené v odborných technicko-ekonomických posudcích k osmi budovám MMB.
- Výčet rekonstrukčních zásahů jednotlivých budov, které jsou nezbytné pro snížení energetické náročnosti budov.
- Výčet klíčových, již provedených rekonstrukčních zásahů jednotlivých budov.

Objekt (varianta 1)	Plnění podmínek pro vnitřní klima	Poznámka
Dominikánské nám. 3	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • Technický stav oken (stáří 12 let) - narušení tepelné pohody osob, obývajících kanceláře. • Větrání celého objektu přirozené, pomocí oken. • Stínění kancelářských prostor provedeno vnitřními žaluziemi - částečná eliminace letních tepelných zisků.
Husova 3	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • Technický stav oken - narušení tepelné pohody osob, obývajících kanceláře. • Větrání celého objektu přirozené, pomocí oken. • Stínění kancelářských prostor provedeno vnitřními žaluziemi (nekompletní) – částečná eliminace letních tepelných zisků.
Husova 5	○○○○	<ul style="list-style-type: none"> • Větrání objektu přirozené, pomocí oken. Přepážkové haly klimatizované. • Část letní zátěže kryta klimatizačními jednotkami. • Podlahové vytápění, otopná tělesa. • Technický stav oken - tepelná nestabilita místností v zimním období.
Husova 12	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • Větrání celého objektu přirozené, pomocí oken. • Nucené větrání pouze pro prostory schodiště. • Klimatizační jednotka z r. 2010. • Částečná eliminace letních tepelných zisků - stínění střešních oken vnitřními žaluziemi. • Technický stav oken - značné ztráty tepla a narušení tepelné pohody osob.
Malinovského nám. 3	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • Větrání celého objektu přirozené, pomocí oken. • Nucené větrání pouze pro prostory kuchyně. • Stínění kancelářských prostor provedeno vnitřními žaluziemi (nekompletní) – částečná eliminace letních tepelných zisků. • Technický stav oken - tepelná nestabilita místností v zimním období.
Koliště 19	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • Částečně provedená výměna oken v objektu za nová dřevěná eurookna s izolačním dvojsklem. • Kanceláře ve všech podlažích větrány pomocí nuceného větrání.

Objekt (varianta 1)	Plnění podmínek pro vnitřní klima	Poznámka
Kounicova 67	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • V části objektu topná tělesa nahrazena podokenními klimatizačními jednotkami. • Stínění kancelářských prostor provedeno vnitřními žaluziemi (nekompletní) – částečná eliminace letních tepelných zisků. • Technický stav většiny oken - značné ztráty tepla a narušení tepelné pohody osob. • Špatný technický stav okenních výplní. • Zastaralé vybavení nepřizpůsobené podmínkám na pracovištích, neefektivní využití topných těles – radiátorů. • Zastaralé vzduchotechnické jednotky, používané nahodile, spouštění jednotek možné pouze manuálně z větraných prostor nebo ze strojovny. • Klimatizační jednotky dostupné pro menší haly (registr vozidel), umožňující přísun vzduchu. • Nutnost rekonstrukce vzduchotechniky.
Kounicova 67a	○○●	<ul style="list-style-type: none"> • <i>S ohledem na skutečnost, že se jedná o součást jednoho administrativního komplexu, předpokládáme obdobné závady jako u objektu Kounicova 67.</i>
Šumavská 35	●○○○	<ul style="list-style-type: none"> • Budova kompletně zrevitalizovaná, splňující požadavky energetické účinnosti a klima na pracovištích.³⁵

Tabulka 29 Kvalita vnitřního klima - Varianta 1

Varianta 2

Při hodnocení vycházíme z následujících údajů uvedených v projektové dokumentaci:

- Technologie okenních prosklených pásů pro dosažení optimálního vnitřního mikroklimatu a úsporné celkové energetické náročnosti, doplněné zasklenými izolačními vložkami.
- Optimalizace tepelně technických vlastností jednotlivých konstrukcí za účelem dosažení budovy s velmi nízkou energetickou náročností (zdroje tepla, zdroje chladu, nízkotlaká vzduchotechnická zařízení včetně rozvodů tepla a chladu, ohřev a rozvody teplé vody, klimatizační zařízení, měření a regulace atd.).
- Dodržení hygienických požadavků na pracovní prostředí (zákony, vyhlášky, normy, hygienické předpisy).
- Koncepce řešení techniky prostředí navržena za účelem udržení komplexní pobytové pohody, znamenající nejen komfort, ale i vyšší pracovní výkonnost, a to v pobytových a pracovních zónách – kancelářích, zasedacích místnostech, komerčních plochách a halách.
- Klimatizace celého objektu za účelem dosažení vyššího standardu vybavenosti.
- Požadavky na použité technologie: teplota, vlhkost a čistota vzduchu, rychlost proudění vzduchu a hlučnost technických zařízení.
- Nasazení řídicího systému pro regulaci, sledování a řízení mikroklima v místnostech.

³⁵ Zdroj: informace poskytnuté zadavatelem analýzy (MMB).

Budova musí naplňovat požadavky dle nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci. Z pohledu kvality vnitřního klimatu se jedná zejména o následující podmínky:

- § 41 (větrání pracovišť):
 - „Na pracovišti musí být k ochraně zdraví zaměstnance zajištěna dostatečná výměna vzduchu přirozeným, nuceným nebo kombinovaným větráním.“
 - Zaměstnanci MMB spadají převážně do třídy práce I („Práce usedlé s minimální celotělovou pohybovou aktivitou, kancelářské administrativní práce, kontrolní činnost v dozornách a velínech, psaní na stroji, práce s PC, laboratorní práce, sestavování nebo třídění drobných lehkých předmětů“).
 - Pro tento typ pracovních činností stanovuje Nařízení (odst. 2) minimální množství venkovního vzduchu přiváděného na pracoviště v hodnotě **25 m³/h na jednoho zaměstnance**.
- § 42 (nucené větrání):
 - „Nucené nebo kombinované větrání musí být použito vždy, pokud přirozené větrání prokazatelně nepostačuje k celoročnímu zajištění ochrany zdraví zaměstnance podle § 41 odst. 2 až 5.“

Uvedené normy a způsob jejich naplnění u vybraných dvou požadavků (parametrů) shrnujeme v následující tabulce. Uvedené hodnoty jsou relevantní pro všechny bloky v rámci projektu PALACE CD (tj. bloky A, B, C).

Požadavek	Min. hodnota dle nařízení	Hodnota dle projektu ³⁶	Požadavky dle § 47 Nařízení
Minimální množství venkovního vzduchu přiváděného na pracoviště (§ 41)	25 m ³ /h na 1 zaměstnance	50 m ³ /h na 1 člověka	✓
Nucené větrání – použití v případě nedostatečného přirozeného větrání	N/A	N/A	✓

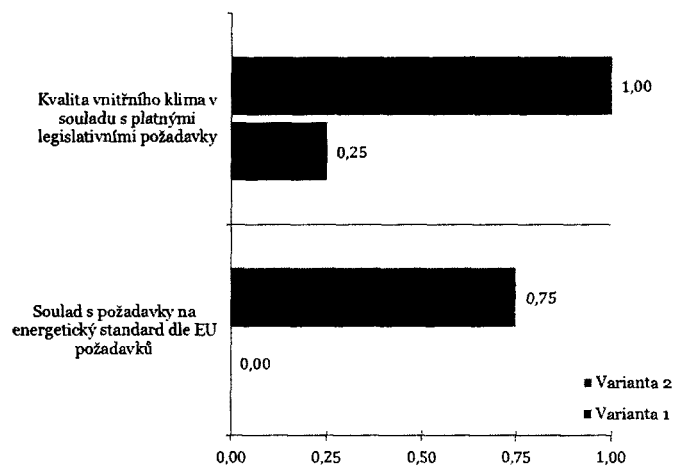
Tabulka 30 Přehled plnění požadavků na pracoviště podle nařízení vlády č. 361/2007 Sb. (Varianta 2)

- Vyhodnocení
- Varianta 2 je hodnocena lépe. Kvalitativní standard nových budov, projektovaných jako administrativní objekty a využívajících nové technologie, je neporovnatelný s budovami současnými. To se týká i plnění požadavků na kvalitu vnitřního klimatu a souladu s požadavky Nařízení.
- U varianty 1 se jedná převážně o historické a/nebo zastaralé objekty, které nebyly původně projektovány jako kancelářské prostory, případně takto nebyly v době výstavby dimenzovány (objekty Kounicova 67 a 67a).
- U varianty 1 zohledňujeme také skutečnost, že z celkového počtu 9 hodnocených stávajících objektů MMB (varianta 1) pouze u 2 objektů nejsou evidovány technické nedostatky, které mají vliv na uživatelský komfort a tepelnou pohodu zaměstnanců MMB.
- Varianta 2 hodnocena 100 % a varianta 1 z výše uvedených důvodů 25 %.

³⁶ Zdroj: „Studie dislokace do CD paláce“ (09/2016).

5.6.3 Souhrnné hodnocení

Environmentální aspekty



Obrázek 11 Schéma souhrnného vyhodnocení kritéria 5

Multikritériální analýza variant umístění agentury MMB, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb metodou CBA

5.7 Souhrnné hodnocení variant

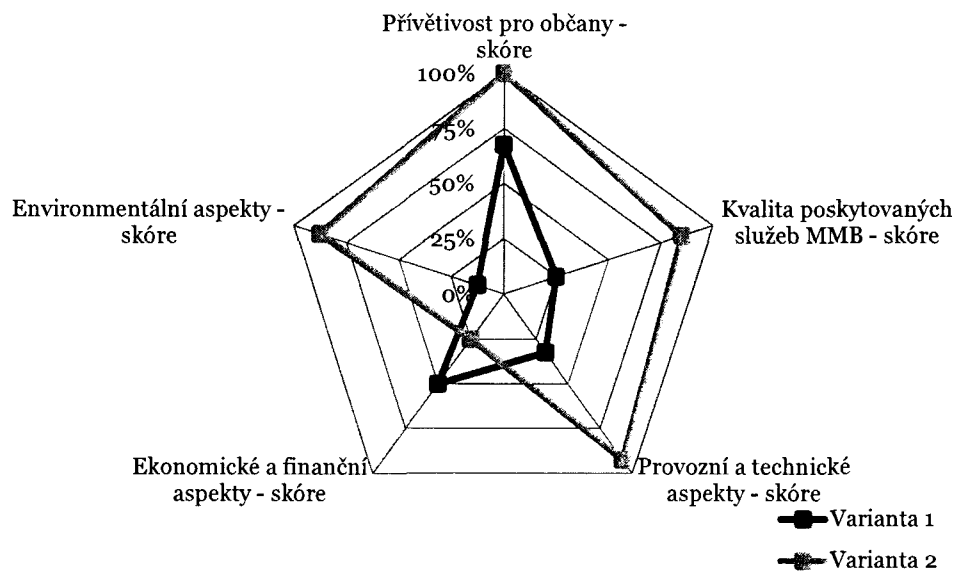
Pořadí	Varianta 1		Varianta 2	
	2	1	2	1
Celkové skóre	44%	69%		
Přívětivost pro občany - skóre	17%	25%		
Kvalita poskytovaných služeb MMB - skóre		17%		
Provozní a technické aspekty - skóre		9%		
Ekonomické a finanční aspekty - skóre	15%	9%		
Environmentální aspekty - skóre	1%	9%		

Kritérium	Sub-kritérium	Váhy	Varianta 1		Varianta 2	
			2	1	2	1
Přívětivost pro občany	Dostupnost služeb pro občany	15%		100%		
	Dopravní dostupnost	5%		100%		
	Bezbariérová obslužnost	3%	25%	100%		
	Možnost parkování	3%	50%	100%		
Kvalita poskytovaných služeb MMB	Efektivnost výkonu služeb	12%	25%			
	Kvalita poskytovaných služeb	8%	25%	100%		
Provozní a technické aspekty	Pracovní podmínky pro zaměstnance	7%	25%	100%		
	Vybavenost/služby pro zaměstnance	3%	50%			
Ekonomické a finanční aspekty	Čistá současná hodnota	35%	50%	25%		
Environmentální aspekty	Soulad s požadavky na energetický standard dle EU požadavků	5%	0%			
	Kvalita vnitřního klima v souladu s platnými legislativními požadavky	5%	25%	100%		

Výsledky pořadí - celkem	Varianta 1		Varianta 2	
	2	1	2	1
Přívětivost pro občany	*	2	2	1
Kvalita poskytovaných služeb MMB	*	2	2	1
Provozní a technické aspekty	*	2	2	1
Ekonomické a finanční aspekty	2	1	*	2
Environmentální aspekty	*	2	2	1

Obrázek 12 Souhrnné hodnocení variant - procentní vyhodnocení a pořadí v jednotlivých kritériích

Výsledky hodnocení MKA - souhrnně



Obrázek 13 Souhrnné hodnocení variant – grafické vyjádření

6 Cost benefit analýza

Cílem finanční analýzy (Cost Benefit Analýzy) je **porovnat varianty v dlouhodobém horizontu**. Analýza nákladů a výnosů se obvykle používá v rámci evaluace ex-ante při výběru investičních projektů. Analýza je zaměřena na to, aby přinesla důležité základní informace o vstupech a výstupech, jejich cenách a celkové časové struktuře příjmů a výdajů. Kromě posuzování uskutečnitelnosti investice analýza zhodnotí finanční návratnost investice a další kritériální ukazatele.

6.1 Finanční analýza

Finanční analýza vychází z metody diskontovaných toků hotovosti. **Diskontní sazba** je procento, o něž je nutno snížit výnosy budoucích období, aby byly srovnatelné se současnými hodnotami. Tato metoda uvažuje výhradně skutečné finanční příjmy a výdaje projektu a nezohledňuje účetní operace, jako jsou odpisy, rezervy atd.

Výchozí parametry finančního modelu

<i>Parametr</i>	<i>Varianta 1</i>	<i>Varianta 2</i>
	Generální oprava	Výstavba nového objektu
Doba výpočtu	10 let	10 let
Diskontní sazba	4%	4%

Tabulka 31 Parametry výpočtu

Pro peněžní toky v jednotlivých letech byla použita **diskontní míra ve výši 4,0 %** - diskontní sazba je stanovena jako výnosnost bezpečných investic kapitálu zvýšená o riziko spojené s příslušným typem hodnoceného projektu.

Rok 0 je stanoven jako výchozí rok pro začátek realizace projektu. Pro potřeby CBA je stanovena následující časová souslednost: V roce 0 jsou realizovány přípravné a projektové práce pro potřeby výstavby resp. generální opravy. Rok 1 a 2 jsou určeny pro realizaci stavebních prací. Na konci roku 2 je počítáno s přesunem ze stávajících objektů do nového objektu COMS.

6.1.1 Výdaje projektu

Náklady	Varianta 1	Varianta 2
Transakční náklady	Popis	
	<ul style="list-style-type: none"> Nejsou uvažovány transakční náklady (ad kapitola "omezení vyplývající z dostupných podkladů"). 	<ul style="list-style-type: none"> Transakční náklady jsou zahrnuty v odhadu nákladů na stěhování. V těchto nákladech jsou započteny náklady na samotnou realizaci přesunu a čas pracovníků MMB potřebný k zajištění přesunu.
Investiční náklady	Cash- flow	
	<ul style="list-style-type: none"> N/A 	<ul style="list-style-type: none"> Výdaj na stěhování v roce 2 po dokončení stavby COMS.
Investiční náklady	Popis	
	<ul style="list-style-type: none"> Projektová a inženýrská činnost. Realizace generální opravy. 	<ul style="list-style-type: none"> Náklady na pořízení pozemku a archeologický průzkum. Projektová a inženýrská činnost. Realizace stavby. Komunikační systém kritické informační struktury. Nové vybavení kanceláří.
Investiční náklady	Cash- flow	
	<ul style="list-style-type: none"> Výdaje na projektovou a inženýrskou činnost jsou uskutečněny v roce 0. Výdaje na realizaci generální opravy je v letech 1 a 2 (v každém roce je počítána 1/2 celkových nákladů). 	<ul style="list-style-type: none"> Výdaje na pořízení pozemku, archeologický průzkum a projektovou činnost jsou uskutečněny v roce 0. Realizace stavby je v letech 1 a 2 (v každém roce je počítána 1/2 celkových nákladů). Výdaje na komunikační infrastrukturu a vybavení jsou realizovány v roce 2.
Provozní náklady	Popis	
	<ul style="list-style-type: none"> Roční provozní náklady stávajících objektů (elektrická energie, teplo, plyn, vodné a stočné, úklid, ostraha, ostatní služby- revize, odvoz odpadů apod.). Roční režijní náklady kantýny. Roční náklady na autopoštu a rozvoz obědů. Roční mzdové náklady na správu budov. Není uvažována indexace provozních nákladů. 	<ul style="list-style-type: none"> Roční předpokládané provozní náklady COMS (elektrická energie, teplo, plyn, vodné a stočné, úklid, ostraha, ostatní služby- revize, odvoz odpadů apod., náklady na provoz garáží). Není uvažována indexace provozních nákladů.

Cash- flow

- Výdaje na provoz budov jsou uváděny v příslušném roce.

- V roce 0, 1 a 2 jsou v modelu uvedeny provozní výdaje varianty 1, neboť COMS nebude k dispozici. Od roku 3 dále jsou v každém roce vynakládány předpokládané provozní výdaje COMS.

Tabulka 32 Přehled uvažovaných nákladů a výdajů

6.1.2 Příjmy projektu

Varianta 1

Do kalkulace vstupují příjmy z pronájmu nebytových prostor v současných budovách vlastněných magistrátem.

Varianta 2

Do kalkulace vstupují příjmy z prodeje stávajících budov ve výši obvyklé ceny nemovitosti dle posudku znalce. Jedná se o následující budovy ve vlastnictví MMB:

- Husova 3;
- Husova 5;
- Koliště 19;
- Kounicova 67;
- Malinovského nám. 3.

Příjmy z prodeje vstupují do CBA jako jednorázový příjem v roce 3, a to po dostavení nové budovy a po přestěhování.

6.1.3 Investiční ukazatele

Na základě znalosti příjmů a výdajů uvedených v kapitolách 6.1.1 a 6.1.2 pro jednotlivé varianty v dílčích letech byly provedeny výpočty níže zmíněných investičních ukazatelů. Pro výpočet diskontního faktoru (pro potřeby výpočtu diskontovaných peněžních toků, čisté současné hodnoty a diskontované doby návratnosti) byla použita diskontní míra z předpokladů.

Free cash flow (Volný peněžní tok)	V jednotlivých letech jsme vypočetli rozdíl mezi příjmy a výdaji, které spadají do projektového záměru.
Discounted cash flow (Diskontovaný peněžní tok)	Volné peněžní toky v jednotlivých letech jsme přepočítali na jejich současnou hodnotu k začátku investičního horizontu. Při výpočtu byla použita diskontní míra ve výši 4,0%. Peněžní tok v každém roce byl diskontován příslušným diskontním faktorem.
Net present value (Čistá současná hodnota)	Součtem diskontovaných peněžních toků v jednotlivých letech po dobu životnosti investice jsme získali její čistou současnou hodnotu pro jednotlivé varianty.
Discounted Payback Period (Diskontovaná doba návratnosti)	Pomocí kumulativního součtu diskontovaných peněžních toků v jednotlivých letech jsme určili, v jakém roce investičního horizontu se investice „vrátí“ (jedná se o rok, kdy kumulativní součet diskontovaných peněžních toků přejde z negativních čísel do pozitivních).

Free cash flow

Rozdíl mezi příjmy a výdaji, které spadají do projektového záměru, jsou uvedeny v tabulce Tabulka 35 Investiční ukazatele varianty 1 a 2. Ve všech letech a u obou variant je cash flow v záporných číslech.

Diskontovaný peněžní tok

Diskontované peněžní toky jsou uvedeny rovněž v souhrnné tabulce Tabulka 35 Investiční ukazatele varianty 1 a 2. Ve všech letech a u obou variant je diskontované cash flow v záporných číslech.

Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota je v uvažovaném období 10 let u obou variant záporná. Varianta 1 je v tomto směru hodnocená lépe, neboť její čistá současná hodnota je - 1 589 082 526 Kč. Varianta 2 vykazuje zápornou čistou hodnotu ve výši - 1 724 315 628.

Diskontovaná doba návratnosti

Ani jedna z uvažovaných variant nevykazuje pozitivní kumulativní součet diskontovaných peněžních toků. Znamená to, že **varianta 1 ani varianta 2 nemá finanční návratnost**. Tato skutečnost není pro projekty uskutečňované veřejnou správou výjimkou, neboť primárním cílem veřejné správy není generovat zisk. Nicméně i projekty financované z veřejných prostředků by měly přinášet pozitivní socio-ekonomické efekty, tak aby investice a její výše byly ospravedlnitelné.

Multikriteriální analýza variant umístění agentury MMB, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb metodou CBA

Náklady

Náklady	Cena bez DPH		DPH		Cena s DPH	
	Varianta 1 - Kč	Varianta 2 1 000 000 Kč	Varianta 1 - Kč	Varianta 2 210 000 Kč	Varianta 1 - Kč	Varianta 2 1 210 000 Kč
A Transakční náklady						
Náklady						
Střhování	- Kč	1 000 000 Kč	- Kč	210 000 Kč	- Kč	1 210 000 Kč
Celkem transakční náklady	- Kč	1 000 000 Kč	- Kč	210 000 Kč	- Kč	1 210 000 Kč
B Investiční náklady						
Pořízení pozemku	- Kč	165 000 000 Kč	- Kč	34 650 000 Kč	- Kč	199 650 000 Kč
Archeologický průzkum	- Kč	50 000 000 Kč	- Kč	10 500 000 Kč	- Kč	60 500 000 Kč
Projektová a inženýrská činnost	76 900 000 Kč	26 000 000 Kč	16 149 000 Kč	5 460 000 Kč	93 049 000 Kč	31 460 000 Kč
Realizace staveb	1 079 000 000 Kč	1 325 000 000 Kč	226 590 000 Kč	278 250 000 Kč	1 305 590 000 Kč	1 603 250 000 Kč
Komunikační systém kritické informační struktury	- Kč	50 000 000 Kč	- Kč	10 500 000 Kč	- Kč	60 500 000 Kč
Nové vybavení kancelář	- Kč	64 650 000 Kč	- Kč	13 576 500 Kč	- Kč	78 226 500 Kč
Celkem investiční náklady	1 155 900 000 Kč	1 680 650 000 Kč	242 739 000 Kč	352 936 500 Kč	1 398 639 000 Kč	2 033 586 500 Kč
C Provozní náklady (roční)						
Provozní náklady administrativní část	20 531 236 Kč	27 563 180 Kč	3 776 938 Kč	5 788 268 Kč	24 308 174 Kč	33 351 448 Kč
Provozní náklady ostatní	9 399 449 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	9 399 449 Kč	- Kč
Provozní náklady jízdná	6 000 000 Kč	- Kč	1 260 000 Kč	- Kč	7 260 000 Kč	- Kč
Celkem provozní náklady	35 930 685 Kč	27 563 180 Kč	5 036 938 Kč	5 788 268 Kč	40 967 623 Kč	33 351 448 Kč

Tabulka 33 Náklady varianty 1 a 2

Příjmy

Příjem	Cena bez DPH		DPH		Cena s DPH	
	Varianta 1 - Kč	Varianta 2 481 000 000 Kč	Varianta 1 - Kč	Varianta 2 - Kč	Varianta 1 - Kč	Varianta 2 481 000 000 Kč
Příjmy z prodaje						
Prodej stávajících budov	- Kč	481 000 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	481 000 000 Kč
Příjmy z nájmu (roční)						
Pronájem nebytových prostor v budovách MMB	4 071 783 Kč	- Kč	855 075 Kč	- Kč	4 926 858 Kč	- Kč

Tabulka 34 Příjmy varianty 1 a 2

Multikriteriální analýza variant umístění agentury MMB, vyhodnocení socio-ekonomických přínosů nového objektu magistrátních služeb metodou CBA

Shrnutí - investiční ukazatele

Diskontní faktor	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68	0,65
------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Investiční ukazatele- varianta 1

	Rok 0	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10
Výdaje	134 016 623	693 762 623	693 762 623	40 967 623	40 967 623	40 967 623	40 967 623	40 967 623	40 967 623	40 967 623	40 967 623
Příjmy	4 926 858	4 926 858	4 926 858	4 926 858	4 926 858	4 926 858	4 926 858	4 926 858	4 926 858	4 926 858	4 926 858
Celk. peněžní tok	(129 089 765)	(688 835 765)	(688 835 765)	(36 040 765)	(36 040 765)	(36 040 765)	(36 040 765)	(36 040 765)	(36 040 765)	(36 040 765)	(36 040 765)
DCF	(124 124 774)	(636 867 386)	(612 372 487)	(30 807 797)	(29 622 882)	(28 483 540)	(27 388 019)	(26 334 634)	(25 321 763)	(24 347 849)	(23 411 394)
Kumulované DCF	(124 124 774)	(760 992 160)	(1 373 364 647)	(1 404 172 444)	(1 433 795 326)	(1 462 278 866)	(1 489 666 885)	(1 516 001 519)	(1 541 323 283)	(1 565 671 132)	(1 589 082 526)
ČSH	(1 589 082 526)										
DDN											

V roce, kdy je Kumulované DCF pozitivní se investice "navrátí"

Investiční ukazatele- varianta 2

	Rok 0	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10
Výdaje	332 577 623	842 592 623	941 561 500	33 351 448	33 351 448	33 351 448	33 351 448	33 351 448	33 351 448	33 351 448	33 351 448
Příjmy	0	0	0	481 000 000	0	0	0	0	0	0	0
Celk. peněžní tok	(332 577 623)	(842 592 623)	(941 561 500)	447 648 552	(33 351 448)	(33 351 448)	(33 351 448)	(33 351 448)	(33 351 448)	(33 351 448)	(33 351 448)
DCF	(319 786 176)	(779 024 245)	(837 044 745)	382 651 859	(27 412 459)	(26 358 134)	(25 344 359)	(24 369 576)	(23 432 285)	(22 531 043)	(21 664 465)
Kumulované DCF	(319 786 176)	(1 098 810 421)	(1 935 855 166)	(1 553 203 307)	(1 580 615 766)	(1 606 973 900)	(1 632 318 259)	(1 656 687 835)	(1 680 120 120)	(1 702 651 163)	(1 724 315 628)
ČSH	(1 724 315 628)										
DDN											

V roce, kdy je Kumulované DCF pozitivní se investice "navrátí"

Tabulka 35 Investiční ukazatele varianty 1 a 2

6.2 Socio-ekonomické dopady

V rámci řešitelského týmu byly identifikovány hlavní oblasti, u kterých lze předpokládat přínosy způsobené centralizací agend MMB v jednom objektu. Jedná se o následující potenciální oblasti:

1. Efektivní úřad z pohledu občana,
2. Územní rozvoj v místě stávajících objektů MMB,
3. Dopad na životní prostředí,
4. MMB jako atraktivní zaměstnavatel.

Níže v textu jsou jednotlivé oblasti detailněji popsány.

6.2.1 Efektivní úřad

Centralizace agend do jednoho objektu by umožnila realizovat zásadnější změnu procesního nastavení. Procesní optimalizace není v rámci přesunu uvažována, nicméně skýtá v sobě značný potenciál. Zároveň v této souvislosti by bylo vhodné rovněž zvážit personální optimalizaci.

Níže je uveden demonstrační výčet možných změn:

- rozdělení na front office a back office činnosti;
- zavedení univerzální front-office přepážky (občan bez ohledu na různorodost vyřizované agendy jde pouze k jednomu úředníkovi);
- poskytnutí části front office prostor i dalším úřadům, které občan musí v rámci řešení životní situace navštívit (např. úřad práce, česká správa sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovna...);
- zrušení činností, které nemají přidanou hodnotu;
- implementace postupů, které umožní větší elektronizaci agend (i v souvislosti s nařízením eIDAS a souvisejícími právními předpisy).

6.2.2 Územní rozvoj v místě stávajících objektů MMB

Stanovením podmínek prodeje či cíleným výběrem nových vlastníků budov lze ovlivnit budoucí využití.

Budovy prodávám vybranému kupujícímu, který má svůj plán (možnost spojit se strategickým plánem města – hotely, škola, školka, nemocnice, domov důchodců či podpořit důležitý obecní či krajský zájem). Dané rozhodnutí má i dopad na okolí daných budov.

Možným uvažovaným využitím stávajících budov je i rekonstrukce na bytové prostory (nutné zajistit soulad s plánem) a snížení tlaku na suburbanizaci.

6.2.3 Dopad na životní prostředí

Snížení emisí CO₂

S ohledem na skutečnost, že ve variantě 1 jsou agendy MMB realizovány ve vícero budovách, je nezbytné zajistit rozvoz materiálu, pošty a obědů mezi těmito objekty. K zajištění této distribuce jsou využívány 3 vozy (Renault Traffic a 2x Mercedes Vito). V případě, že dojde ke sjednocení činností do jednoho objektu, nebude nutné zajišťovat distribuci v takovém rozsahu. Automobily najezdí méně kilometrů a dojde ke snížení emisí CO₂.

Výpočet úspor na emise CO₂ (g/km) jsou uvažovány ve výši:

<i>Parametr</i>	<i>Varianta 1</i>	<i>Varianta 2</i>
	Generální oprava	Výstavba nového objektu
Doba výpočtu	10 let	10 let
Diskontní sazba	4%	4%

Tabulka 36 Parametry výpočtu úspor na emise CO₂

Níže energetická náročnost

Energeticky efektivní budova (v standardu dle certifikace) má oproti běžným budovám výrazně nižší spotřebu energie a vody, efektivně využívá materiálové zdroje a minimalizuje škodlivé dopady své výstavby a provozu na životní prostředí. Vnitřní prostředí v těchto budovách je bez škodlivých vlivů pro uživatele budovy.

Zelená budova v certifikačním standardu vede k:

- snížení spotřeby přírodních zdrojů (využíváním recyklovatelných materiálů);
- snížení provozních nákladů (energetickou optimalizací, snížením spotřeby provozní energie a vody),
- zlepšení komfortu uživatelů a jejich zdraví (zvýšením kvality vnitřního prostředí);
- minimalizaci dopadů na místní infrastrukturu a zlepšení kvality života (zlepšením dopravní obslužnosti, dopravy materiálů na stavbu a průběhu výstavby).

Všechny výše uvedené oblasti mají pozitivní dopad na životní prostředí a vedou k pozitivnímu vnímání magistrátu jako subjektu, který hledí na udržitelnost.

6.2.4 MMB jako atraktivní zaměstnavatel

Kvalitní služby občanům mohou poskytovat pouze spokojení a motivovaní zaměstnanci. Pracovní prostředí je jedním z faktorů, které má vliv na každodenní výkon zaměstnance.

Nová budova, která je postavena ve standardy vedoucím ke zlepšení komfortu uživatelů a jejich zdraví (zvýšením kvality vnitřního prostředí), má přímý dopad na kvalitu práce stávajících zaměstnanců. Atraktivní pracovní prostředí může být i jedním z faktorů při rozhodování o výběru zaměstnání v případě nových zaměstnanců.

Seznam obrázků

Obrázek 1 Postup zpracování MKA a CBA podle metodik PwC.....	11
Obrázek 2 Organizační struktura MMB	19
Obrázek 3 Mapa budov určených ke stěhování	22
Obrázek 4 Vyhodnocení modelové situace u Varianty 1.....	32
Obrázek 5 Vyhodnocení modelové situace u Varianty 2	33
Obrázek 6 Vyhodnocení a porovnání modelových situací	34
Obrázek 7 Schéma souhrnného vyhodnocení kritéria 1	38
Obrázek 8 Schéma souhrnného vyhodnocení kritéria 2	45
Obrázek 9 Provozní a technické aspekty	52
Obrázek 10 Schéma souhrnného vyhodnocení kritéria 4.....	55
Obrázek 11 Schéma souhrnného vyhodnocení kritéria 5	62
Obrázek 12 Souhrnné hodnocení variant - procentní vyhodnocení a pořadí v jednotlivých kritériích.....	63
Obrázek 13 Souhrnné hodnocení variant – grafické vyjádření.....	64

Seznam tabulek

Tabulka 1 Shrnutí pěti kritérií pro multikriteriální analýzu a jejich vah.....	6
Tabulka 2 Shrnutí výsledky multikriteriální analýzy pro jednotlivá kritéria	6
Tabulka 3 Srovnávací tabulka provozních výdajů u variant 1 a 2 (zdroj dat: MMB).....	7
Tabulka 4 Přehled poskytnutých podkladů.....	12
Tabulka 5 Přehled a popis objektů varianty 1	21
Tabulka 6 Shrnutí stavebně technického stavu 8 budov MMB dle technickoekonomických posudků z r. 2013..	24
Tabulka 7 Vymezení kritérií pro multikriteriální analýzu (vlastní zpracování).....	27
Tabulka 8 Kritérium 1 „Přívětivost pro občany“ - dílčí kritéria a způsob hodnocení	29
Tabulka 9 Vstupní parametry pro kalkulaci nákladů občana	31
Tabulka 10 Parametry výpočtu varianty 1 (MHD).....	32
Tabulka 11 Parametry výpočtu varianty 1 (automobil).....	32
Tabulka 12 Parametry výpočtu – Varianta 2 (MHD)	33
Tabulka 13 Parametry výpočtu – Varianta 2 (automobil).....	33
Tabulka 14 Formy dopravy a časová náročnost – Varianta 1.....	35
Tabulka 15 Formy dopravy a časová náročnost – Varianta 2	35
Tabulka 16 Parkování – varianta 1	37
Tabulka 17 Kritérium 2 „Efektivnost a kvalita poskytovaných služeb“ - dílčí kritéria a způsob hodnocení.....	39
Tabulka 18 Pohyby zaměstnanců v rámci přesunu mezi objekty. Zdroj dat – podkladový materiál MMB.	42
Tabulka 19 Vyhodnocení kritéria „Kvalita poskytovaných služeb“.....	44
Tabulka 20 Kritérium 3 „Provozní a technické aspekty“ - dílčí kritéria a způsob hodnocení.....	46
Tabulka 21 Pracovní podmínky pro zaměstnance - Varianta 1	48
Tabulka 22 Plnění požadavků na pracoviště podle nařízení vlády č. 361/2007 Sb. - Varianta 2.....	49
Tabulka 23 Vybavenost pro zaměstnance - Varianta 1.....	50
Tabulka 24 Kritérium 4 „Ekonomické a finanční aspekty“ – definice kritéria a způsob hodnocení	53
Tabulka 25 Provozní náklady varianty 1 (zdroj: MMB).....	54
Tabulka 26 Provozní náklady varianty 2 (zdroj: MMB)	54
Tabulka 27 Kritérium 5 „Environmentální aspekty“ - dílčí kritéria a způsob hodnocení	56
Tabulka 28 Plnění požadavků na budovy s téměř nulovou spotřebou energie – Varianta 1	57
Tabulka 29 Kvalita vnitřního klima - Varianta 1	60
Tabulka 30 Přehled plnění požadavků na pracoviště podle nařízení vlády č. 361/2007 Sb. (Varianta 2).....	61
Tabulka 31 Parametry výpočtu	65
Tabulka 32 Přehled uvažovaných nákladů a výdajů.....	67
Tabulka 33 Náklady varianty 1 a 2.....	69
Tabulka 34 Příjmy varianty 1 a 2	69
Tabulka 35 Investiční ukazatele varianty 1 a 2	70
Tabulka 36 Parametry výpočtu úspor na emise CO ₂	72

PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 61063029, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 43246.

© 2017 PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. Všechna práva vyhrazena. "PwC" je značka, pod níž členské společnosti PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) podnikají a poskytují své služby. Společně tvoří světovou síť společností PwC. Každá společnost je samostatným právním subjektem a jednotlivé společnosti nezastupují síť PwCIL ani žádnou jinou členskou společnost. PwCIL neposkytuje žádné služby klientům. PwCIL neodpovídá za jednání či opomenutí jednotlivých společností sítě PwC, ani nemůže kontrolovat výkon jejich profesionální činnosti či je jakýmkoli způsobem ovlivňovat.

PROTOKOL

sepsaný dne _____ roku dva tisíce osmnáct (_____ 2018), Mgr. Pavlem Vavříčkem, notářem v Brně, v jeho notářské kanceláři na adrese Brno, Příkop 8, ve věci přijetí listin do notářské úschovy ve smyslu ust. § 89b zák. č.358/1992 Sb. (notářský řád).

Přítomni:

- **Mgr. Pavel Vavříček**, notář v Brně, se sídlem notářské kanceláře na adrese Brno, Příkop 8,
- 1. obchodní společnost s obchodní firmou **Investmanagement s.r.o.**, se sídlem Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČ: 606 99 841, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 14522 (dále jen „společnost Investmanagement s.r.o.“), zastoupená členem statutárního orgánu – jednatelem, kterým je, podle svého prohlášení a podle předloženého výpisu z obchodního rejstříku: pan **Mgr. Tomáš Zítka**, _____

jako **složitelka** předmětu úschovy a v obsahu tohoto Protokolu dále také jako Prodávající,

- 2. **Statutární město Brno**, IČ: 44 99 27 85, se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno (dále jen „Statutární město Brno“), zastoupené **Ing. Petrem Vokřálem**, **primátorem města Brna**, _____

- 3. obchodní společnost s obchodní firmou **Brněnské komunikace a.s.**, se sídlem Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČ: 607 33 098, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1479 (dále jen „společnost Brněnské komunikace a.s.“), zastoupená panem **Richardem Mrázkem**, předsedou představenstva, _____
_____ a **Mgr. Filipem Lederem**, místopředsedou představenstva, _____

jako **příjemci** předmětu úschovy a v obsahu tohoto Protokolu dále také jako Kupující a

- 4. obchodní společnost s obchodní firmou **CD CENTRUM COMS, a.s.**, se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 07379161, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložka 8033 (dále jen „společnost CD CENTRUM COMS, a.s.“), zastoupená statutárním orgánem – statutárním ředitelem, kterým je, podle svého prohlášení a podle předloženého výpisu z obchodního rejstříku: pan **JUDr. Štefan Malatín**, _____

Existence právnických osob byla notáři prokázána výpisy z obchodního rejstříku, jejichž opisy byly založeny do spisu. Osoby oprávněné jednat za společnosti shora prohlásily, že předložené výpisy z obchodního rejstříku obsahují aktuální údaje o společnostech k dnešnímu dni, zejména v části „Statutární orgán“ a „Způsob jednání“. Osobní totožnost fyzických osob byla notáři prokázána úředními průkazy.

U přítomných osob byla notářem provedena identifikace dle ust. § 8 odst. (2) písm. a), b) zákona č. 253/2008 Sb. (o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu v platném znění) takto:

- (i) u fyzické osoby notář zaznamenal a ověřil z jejího průkazu totožnosti tyto identifikační údaje: jméno a příjmení, rodné číslo, datum narození, místo narození, pohlaví, trvalý pobyt a státní občanství, a dále zaznamenal druh a číslo průkazu totožnosti, stát, orgán, který jej vydal, a dobu jeho platnosti a současně ověřil shodu podoby fyzické osoby s jejím vyobrazením v předloženém průkazu totožnosti;
- (ii) u právnické osoby notář zaznamenal a ověřil z dokladu o existenci právnické osoby (výpis z obchodního rejstříku) tyto identifikační údaje: obchodní firmu, sídlo, identifikační číslo osoby, u fyzické osoby, která je členem jejího statutárního orgánu notář zaznamenal a ověřil z jejího průkazu totožnosti tyto identifikační údaje: jméno a příjmení, rodné číslo, datum narození, místo narození, pohlaví, trvalý pobyt a státní občanství, a dále zaznamenal druh a číslo průkazu totožnosti, stát, orgán, který jej vydal, a dobu jeho platnosti a současně ověřil shodu podoby fyzické osoby s jejím vyobrazením v předloženém průkazu totožnosti.

Zástupci příjemců prohlásili, že jsou politicky exponovanými osobami ve smyslu ust. § 4 odst. (5) zákona č. 253/2008 Sb. Zástupce složitelky a společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. prohlásili, že nejsou politicky exponovanými osobami ve smyslu ust. § 4 odst. (5) zákona č. 253/2008 Sb., tedy zejména že nejsou osobou, která je nebo byla ve významné veřejné funkci s celostátním nebo regionálním významem, ani nejsou takové osobě osobou blízkou, ani nejsou s takovou osobou v blízkém podnikatelském vztahu, zejména nejsou společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu nebo jiného právního uspořádání bez právní osobnosti, jako taková osoba, ani nejsou skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu nebo jiného právního uspořádání bez právní osobnosti, které by byly vytvořeny ve prospěch takové osoby, a dále prohlásili, že nejsou osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí. Identifikované osoby vyslovují svůj souhlas s uchováním jejich osobních údajů potřebných pro účely jejich identifikace.

Mgr. Tomáš Zítka, jako jednatel složitelky prohlásil, že skutečným majitelem společnosti Investmanagement s.r.o. ve smyslu ust. § 4 odst. (4) zákona č. 253/2008 Sb. (o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu v platném znění) je Mgr. Tomáš Zítka.

Pan Richard Mrázek, jako předseda představenstva společnosti Brněnské komunikace a.s. a Mgr. Filip Leder, jako místopředseda představenstva společnosti Brněnské komunikace a.s. prohlásili, že skutečným majitelem společnosti Brněnské komunikace a.s. ve smyslu ust. § 4 odst. (4) zákona č. 253/2008 Sb. (o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu v platném znění) je jediný akcionář zapsaný v obchodním rejstříku.

JUDr. Štefan Malatín, jako statutární ředitel společnosti CD CENTRUM COMS a.s. prohlásil, že skutečným majitelem společnosti CD CENTRUM COMS a.s. ve smyslu ust. § 4 odst. (4) zákona č. 253/2008 Sb. (o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu v platném znění) je Mgr. Tomáš Zítka, přičemž společnost Investmanagement s.r.o., smlouvou o převodu akcií uvedenou v článku I. tohoto protokolu převedla vlastnictví k akciím na příjemce a prostřednictvím této úschovy je řešeno předání rubropisovaných akcií příjemcům dle článku III. tohoto protokolu.

I.

V návaznosti na: **SMLOUVU O PŘEVODU AKCIÍ**, kterou dne _____ uzavřely mezi sebou Investmanagement s.r.o., se sídlem Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČ: 606 99 841, jako Prodávající, a Statutární město Brno a Brněnské komunikace a.s., oba jako Kupující, a jejímž předmětem je závazek Prodávající převést na Kupující všechny akcie společnosti **CD CENTRUM COMS, a.s.**, se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 07379161, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložka 8033 (dále jen „společnost CD CENTRUM COMS, a.s.“), tak, že:

- (i) **Statutární město Brno** nabude 108 ks (jedno sto osm) kmenových akcií na jméno, každá ve jmenovité hodnotě 1.000.000,- Kč (jeden milion korun českých), v listinné podobě, nekótovaných k obchodování na veřejných trzích, označených evidenčními čísly akcií 001 - 108, nahrazeny hromadou listinou označenou 001;
- (ii) **Brněnské komunikace a.s.** nabudou 57 ks (padesát sedm) kmenových akcií na jméno, každá ve jmenovité hodnotě 1.000.000,- Kč (jeden milion korun českých), v listinné podobě, nekótovaných k obchodování na veřejných trzích, označených evidenčními čísly akcií 109 - 165, nahrazenou hromadou listinou označenou 002.

Shora uvedení účastníci požádali o složení dále popsaných listin do notářské úschovy, a to **165 ks** (jedno sto šedesát pět kusů) **kmenových akcií na jméno**, každá ve jmenovité hodnotě 1.000.000,- Kč (jeden milion korun českých) emitovaných společností CD CENTRUM COMS, a.s., v listinné podobě, nekótovaných k obchodování na veřejných trzích, označených evidenčními čísly akcií **001 - 165**, opatřené rubropisem tak, že 108 akcií číselného označení 001 - 108 (respektive hromadná listina číslo 001 nahrazující 108 kusů akcií) jsou rubropisované ve prospěch Statutárního města Brna a 57 akcií číselného označení 109 - 165 (respektive hromadná listina číslo 002 nahrazující 57 kusů akcií) jsou rubropisované ve prospěch společnosti Brněnské komunikace a.s.

II.

Notář, podpisem tohoto protokolu, převzetí listin, popsaných v článku I. shora tohoto protokolu potvrzuje.

III.

Notář se zavazuje vydat akcie složené v jeho úschově takto:

- (i) Statutárnímu městu Brno - 108 ks (jedno sto osm) kmenových akcií na jméno, každá ve jmenovité hodnotě 1.000.000,- Kč (jeden milion korun českých), v listinné podobě,

nekótovaných k obchodování na veřejných trzích, označených evidenčními čísly akcií 001 - 108, nahrazené hromadou listinou označenou 001;

- (ii) společnosti Brněnské komunikace a.s. - 57 ks (padesát sedm) kmenových akcií na jméno, každá ve jmenovité hodnotě 1.000.000,- Kč (jeden milion korun českých), v listinné podobě, nekótovaných k obchodování na veřejných trzích, označených evidenčními čísly akcií 109 - 165, nahrazené hromadou listinou označenou 002;

to vše nejpozději do **pěti** pracovních dnů poté, co bude notáři předložena poslední z těchto listin:

- a) **originál nebo úředně ověřená kopie výpisu z katastru nemovitostí**, na němž bude jako vlastník pozemku p. č. 272/51 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 6.357 m², a pozemku p. č. 272/56 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 2.917 m², oba v k. ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, uvedena společnost CD CENTRUM COMS, a.s., se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 07379161, a uvedené pozemky budou prosty veškerých zatížení v podobě věcných a jiných práv, tj. část „C“ listu vlastnictví, část „D“ listu vlastnictví a část „Plomby a upozornění“ listu vlastnictví budou bez zápisu,
- b) **originál nebo úředně ověřená kopie potvrzení od České spořitelny, a.s.** (s úředně ověřenými podpisy osob, které za ni jednájí a doložené listinami prokazujícími oprávněnost za ni jednat) o tom, že na účtu _____ byla připsána částka ve výši **139.000.000,- Kč** (jedno sto třicet devět milionů korun českých), **nebo originál nebo úředně ověřená kopie** Smlouvy o jistotním běžném účtu č. JBÚ/1020/18/LCD, kterou uzavřela složitelka a příjemci s Českou spořitelnou, a.s. (dále jen Smlouva o jistotním účtu) **společně s originálem nebo ověřenou kopií** výpisu z jistotního účtu číslo _____ zřízeného Smlouvou o jistotním účtu, z něž bude patrné, že na tento jistotní účet byla připsána částka ve výši **139.000.000,- Kč** (jedno sto třicet devět milionů korun českých).

IV.

Za předpokladu, že nejpozději do jednoho roku od podpisu tohoto Protokolu posledním z jeho účastníků **nebudou** splněny podmínky vydání listin, jak popsáno v článku III. shora tohoto Protokolu, zavazuje se notář vydat všechny uložené listiny, popsané v článku I. shora tohoto Protokolu, ve prospěch společnosti Investmanagement s.r.o.

V.

O vydání akcií složených v úschově notáře, včetně uvedení data, kdy byly akcie vydány a komu, se notář zavazuje informovat všechny účastníky tohoto Protokolu, a to

- a) jednak elektronicky na tyto adresy

Investmanagement s.r.o.:	kancelar@investmanagement.cz
Statutární město Brno:	volesova.pavla@brno.cz
Brněnské komunikace a.s.:	strmiska@bkom.cz
CD CENTRUM COMS, a.s.:	smalatin@seznam.cz

b) na žádost kteréhokoliv účastníka tohoto Protokolu všechny účastníky tohoto Protokolu písemně na adresy jejich sídel zapsaných ve veřejných seznamech či datovou zprávou,

c) písemně Českou spořitelnu, a.s. na adresu Česká spořitelna, a.s., RKC Ostrava, Ostrava, 28. října, 3348/65, PSČ 702 00.

V případě vydání akcií postupem dle článku III. tohoto Protokolu se oznámení notáře o vydání akcií příjemcům učiněné společností CD CENTRUM COMS, a.s. považuje za prokázání změny osoby akcionáře dle ust. § 265 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., s čímž všichni účastníci tohoto Protokolu souhlasí.

VI.

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z tohoto protokolu přecházejí na právní nástupce stran, v případě notáře ne na jeho dědice, ale na náhradníka nebo zástupce notáře, kteří jsou ustanoveni ve smyslu § 14 zák.č. 358/1992 Sb.

Protokol schválen a podepsán v _____ hod.

Statutární město Brno

Brněnské komunikace a.s.

Investmanagement s.r.o.

CD CENTRUM COMS, a.s.

Mgr. Pavel Vavříček
n o t á ř

Příloha č. 1 Seznam vydaných povolení

PŘEDMĚT	DOKUMENT	DATUM
Stavební povolení, povolení stavebního místa	Územní rozhodnutí č.j. STU/01/0305164/000/005 (nabytí právní moci dne 14.10.2003)	18.9.2003
	vyjádření dotčených orgánů k ÚR ze dne 18.9.2003	
	Stavební povolení č.j. STU/01/0502270/000/002 (nabytí právní moci dne 19.11.2005- I.ETAPA, žádost o prodloužení platnosti, rozhodnutí o prodloužení č.j.070080262/UHNL/STU/003 + 004 (nabytí právní moci 13.10.2007, 2ks)	26.10.2005
	vyjádření dotčených orgánů ke SPM ÚR ze dne 26.10.2005	
	úřad městské části města Brna, odbor výstavby - rozhodnutí - povolení - změna stavby před jejím dokončením - Etapa I. (parc. č. 272/51) - č.j. 80109469/UHNL/STU/005; č.j.080109469/UHNL/STU/004	31.12.2008
	Oznámení o zahájení stavby	2.8.2010
	Rozhodnutí Magistrátu MB, Odbor dopravy OD-5/30/5297/04-PM (nabytí právní moci 11.6.2004) + Žádost o prodloužení 15.7.2005 + Zrušení žádosti o prodloužení 26.7.2005 - připojení komunikací	17.5.2004
	Stavební povolení pro SO 02.500 přeložku kanalizační stoky Koliště VLHZ-3012/04-No/Dv,Dr (nabytí právní moci 4.8.2004)	24.6.2004
	Rozhodnutí Magistrátu MB, Odbor dopravy OD-3/418/9794/04-PM (nabytí právní moci 4.8.2004) + Změna rozhodnutí (prodloužení lhůty) OD-10980/05-PM (nabytí právní moci 2.8.2005) - umístění nových sítí v komunikacích	12.7.2004
	Rozhodnutí Magistrátu MB, Odbor dopravy OD-10683/04-PM (nabytí právní moci 18.9.2004) - umístění podpěry pěší lávky	24.8.2004
	Stavební povolení č.j. SSU/01/0400170/000/002 (nabytí právní moci dne 14.10.2004 - SO 19 Chodník Benešova, SO 20 Chodník Koliště)	7.9.2004
	Stavební povolení č.j. VLHZ-3333/04-No/Dr (nabytí právní moci dne 22.10.2004 - SO 02, SO 07, SO 09,odlučovač , dopis VLHZ 2439/06 - potvrzení platnosti st.povolení	13.9.2004
	Stavební povolení 21-5113/04-11945-DÚ/Sc (nabytí právní moci 27.10.2004), Změna stavby před dokončením č.j.21-5113/04-11872-DÚ/Sc SO 17 Trolejové vedení , žádost o prodloužení platnosti, Změna stavby před dokončením č.j.21-5113/04-12254-DÚ/Sc (nabytí právní moci 26.10.2007)	16.9.2004
	Povolení asanace dřevin ŽP/04/074/017736/1 KR (nabytí právní moci 9.10.2004)	20.9.2004
	Stavební povolení STU/01/0402237/000/003 (nabytí právní moci 20.10.2004) SO 02.400 přeložka VO a SO 16 VO , Rozhodnutí 060121324/UHNL/STU/002 z 13.12.2006 - prodloužení lhůty výstavby	22.9.2004
	Stavební povolení OD-11/26/10924/04-Čer (nabytí právní moci 2.11.2004) SO 18, SO 21, SO 22, SO 23 - Komunikace , Změna stavby před dokončením z 29.1.2007 OD-11/28/18621/06-PM	22.9.2004
	úřad městské části města Brna, odbor výstavby - rozhodnutí - povolení k prodloužení lhůty k dokončení stavby č.j.080109470/UHNL/STU/002	31.12.2008
	veřejná vyhláška - rozhodnutí o změně stavby pře dokončením - KOMUNIKACE	6.2.2009
	Stavební povolení VLHZ-2088,2089/05-No/Dr + potvrzení JMK26636 R/2005-OŽP-Ja (nabytí právní moci 10.10.2005) SO 04.300 obvodová drenáž , žádost o prodloužení platnosti, zahájení řízení,rozhodnutí o prodloužení VLHZ 1721/07 (nabytí právní moci 27.12.2007)	13.5.2005
	Magistrát Města Brna - rozhodnutí - vyhláška SP.ZN.:OVLHZ/MMB/0237242/2008; povolení změny stavby před dokončením - lhůta k dokončení stavby	6.2.2009
	Veřejná vyhláška- Rozhodnutí prodloužení platnosti povolení k nakládání s vodami do 30.6.2013, č.j. MMB /0260560/2010, nabytí právní moci 27.8.2010- neplatné, nešlo další prodloužení nakládání s vodami	16.7.2010
	Stavební povolení 21-5130/02-1226-DÚ/Tk (nabytí právní moci 4.11.2002) + prodloužení 21-5130/02-1007-DÚ/Tk + prodloužení 21-5130/02-10048-DÚ/Tk - Kolejiště S , Rozhodnutí 21-5130/02-13318-DÚ/Tk - prodloužení lhůty výstavby	11.10.2002
	uprava kolejiste brno DUCR - 35436/09/Ty/Ty	30.7.2009
Povolení kontrolního vrtu OD-3/401/10684/04-PM (nabytí právní moci 4.8.2004)	12.7.2004	
Povolení informační tabule STU/01/0401938/000/003, (nabytí právní moci 30.8.2004), prodloužení povolení k užívání reklamního zařízení 060121323/ŠKAR/STU/002 z 26.1.2007	10.8.2004	
ÚR č.226 měnicí ÚR č.136 ze dne 18.9.2003, nabytí právní moci 20.12.2013	14.11.2013	
Usnesení ve věci prodloužení platnosti ÚR č. 226	1.12.2015	
vyjádření dotčených orgánů k ÚR 226 ze dne 14.11.2013	14.11.2013	
Rozhodnutí-změna stavby před jejím dokončením-termín dokončení do 31.12.2018, nabytí právní moci 5.4.2016	9.3.2016	
Povolení k užívání- kolaudační rozhodnutí	Kolaudační rozhodnutí VLHZ-6983/04-No/Dv, (nabytí právní moci 11.2.2005) - SO 02.500 přeložka kanalizační stoky Koliště	19.1.2005
Další veřejně-právní povolení a nařízení (garáže, parkoviště, stavy vzrostlých stromu, ochrana před přírodními živly)	Dohoda s Magistrátem Města Brna, majetkovým odborem o převzetí části komunikací do majetku města	30.6.2004
	Situace dopravního řešení schválená Policií ČR a MMB odborem dopravy	25.5.2004
	Vjezd do areálu - doplnění výkresu 2001-1 - odsouhlaseno ČD	6.9.2004

Popis stavu Projektových pozemků

Specifikace Projektových pozemků:

parc.č.	katastrální území	výměra (m ²)	druh pozemku	způsob využití
272/51	Město Brno	6 357	ostatní plocha	jiná plocha
272/56	Město Brno	2 917	ostatní plocha	jiná plocha

1. Na projektových pozemcích se nachází těleso primárního kolektoru v majetku společnosti Technické sítě Brno, a.s.; a to dle specifikace v koordinační situaci, která je přílohou č. 1 s vyznačením inženýrských sítí jednotlivých správců včetně ochranných pásem.
2. Nad projektovými pozemky jsou v provozu elektronická komunikační zařízení a sítě.
3. Projektové pozemky jsou oploceny, přístup a příjezd na projektový pozemky je zajištěn branou z ul. Benešovy. Projektové pozemky nejsou ničím zastavěny a nachází se na nich část původního železničního svršku (kolej) a na části zpevněná plocha z dlažebních žulových kostek, a také náletové porosty.
4. Součástí projektových pozemků je opěrná zeď.
5. Projektové pozemky se nachází v území, které je od středověku součástí předměstské struktury Brna a z uvedeného důvodu je zřejmé, že toto území s ohledem na platnou legislativu, je dotčeno provedením povinného záchranného archeologického výzkumu.
6. Na projektových pozemcích vázne zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva zřízené na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 14. 9. 2016, s právními účinky zápisu ke dni 14. 9. 2016; zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva zřízené na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 8. 6. 2017, s právními účinky zápisu ke dni 9. 6. 2017 a zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva zřízené na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 3. 8. 2017, s právními účinky zápisu ke dni 16. 8. 2017, a to dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 27.7.2018, který tvoří přílohu č. 2.
7. Na projektových pozemcích je připraven k realizaci stavební projekt tzv. „PALACE CD“, který zahrnuje dva samostatné stavební objekty - stavba AB a stavba C, za tímto účelem bylo vydáno pravomocné územní č. 226 vydané dne 14.11.2013 pod č.j.130039763/ZEDJ/VUR/002 (dále jen „Územní rozhodnutí“) měnící územní rozhodnutí č.136 vydané dne 18.9.2003 pod č. j. STU/01/0305164/000/005. Kompletní seznam veškerých povolení pro realizaci stavebního projektu tzv. „PALACE CD“, je v příloze č. 1 této smlouvy.

Objekt AB na pozemku p. č. 272/51 v k. ú. Město Brno umožňuje vybudovat ve 3 podzemních podlažích cca 367 parkovacích míst a 9 nadzemních podlaží administrativní budovy s užitnou plochou kanceláří cca 21 tis. m².

Objekt C na pozemku p. č. 272/56 umožňuje vybudovat ve 3 podzemních podlažích cca 150 parkovacích míst a 8 nadzemních podlaží administrativní budovy s užitnou plochou kanceláří cca 12 tis. m².
8. Dále bylo vydáno pravomocné stavební povolení č. j. STU/01/0502270/000/002 ze dne 26. 10. 2005 (dále jen „Stavební povolení“) pro jednu stavbu v rozsahu 9 nadzemních a 5 podzemních podlaží blok C ve funkci hotelové ubytování.

9. Dále je k dispozici usnesení vydané dne 1.12.2015 pod čj. MCBS/2015/0095642 potvrzující platnost Územního rozhodnutí a Stavebního povolení.
10. Provedením prací hrubých terénních úprav, provedením přeložky kanalizace v ul., Koliště a úprav komunikací byla stavba dle Stavebního povolení zahájena.
11. Předmětné pozemky jsou dále dotčeny zvláštní podmínkou využití – režim dočasného využívání všech stávajících ploch železnice. Oba pozemky se nacházejí v lokalitě, jež je řešena podrobnější platnou územně plánovací dokumentací - Regulačním plánem Městské památkové rezervace (dále jen „RP MPR“), která pro předmětné území předepisuje jako závazný regulativ podzemní objekt hromadných garáží se záchytnou funkcí pro MPR včetně technického vybavení a komunikačního vybavení. Z hlediska prostorového a funkčního využití platí pro lokalitu regulativy Územního plánu města Brna.

Přílohy:

1. Koordinační situace
2. Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2018 10:22:11

Kraj: CZ042 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat. území: 21 610003 Město Brno

List vlastnictví: 716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CD CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno 26234122		

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
272/51	6357	ostatní plocha	jiná plocha		
272/56	2917	ostatní plocha	jiná plocha		

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 40.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 3.920.000,- Kč vzniklé do 13.9.2023, budoucí pohledávky do výše 40.000.000,- Kč vzniklé do 13.9.2023

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

Pořadí k 14.09.2016 14:17

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-21064/2016-702

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva - dle čl. X. ods. 1. smlouvy

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2018 10:22:11

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610003 Město Brno

List vlastnictví: 716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-21064/2016-702

Pořadí k 14.09.2016 14:17

o Zástavní právo smluvní

ve výši 10.000.000,- Kč, smluvní pokuty do výše 980.000,- Kč vzniklé do 8.6.2023, budoucí pohledávky do výše 10.000.000,- Kč vzniklé do 8.6.2023

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-13858/2017-702

Pořadí k 09.06.2017 10:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-13858/2017-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-13858/2017-702

o Zákaz zcizení a zatížení

ve prospěch jiných osob než zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva dle čl. X. (1) smlouvy

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-13858/2017-702

Pořadí k 09.06.2017 10:15

o Zástavní právo smluvní

ve výši 50.000.000,- Kč, smluvní pokuty do výše 4.900.000,- Kč vzniklé do 7.8.2024, budoucí pohledávky do výše 50.000.000,- Kč vzniklé do 7.8.2024

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2018 10:22:11

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610003 Město Brno

List vlastnictví: 716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-19628/2017-702

Pořadí k 16.08.2017 15:37

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-19628/2017-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-19628/2017-702

o Zákaz zřízení a zatížení

po celou dobu trvání zástavního práva - dle čl. X. odst. (1) smlouvy

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 272/51, Parcela: 272/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

V-19628/2017-702

Pořadí k 16.08.2017 15:37

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2005.

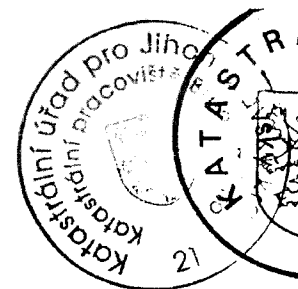
V-8295/2005-702

Pro: CD CENTRUM,a.s., Lidická 2030/20, Černá Pole, 60200 Brno

RČ/IČO: 26234122

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2018 10:22:11



Okres: CZ0642 Brno-město
Kat.území: 610003 Město Brno

Obec: 582786 Brno

List vlastnictví: 716

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.

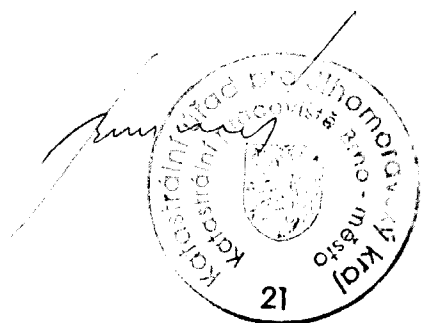
Vyhotovil:

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město
Burianová Dagmar

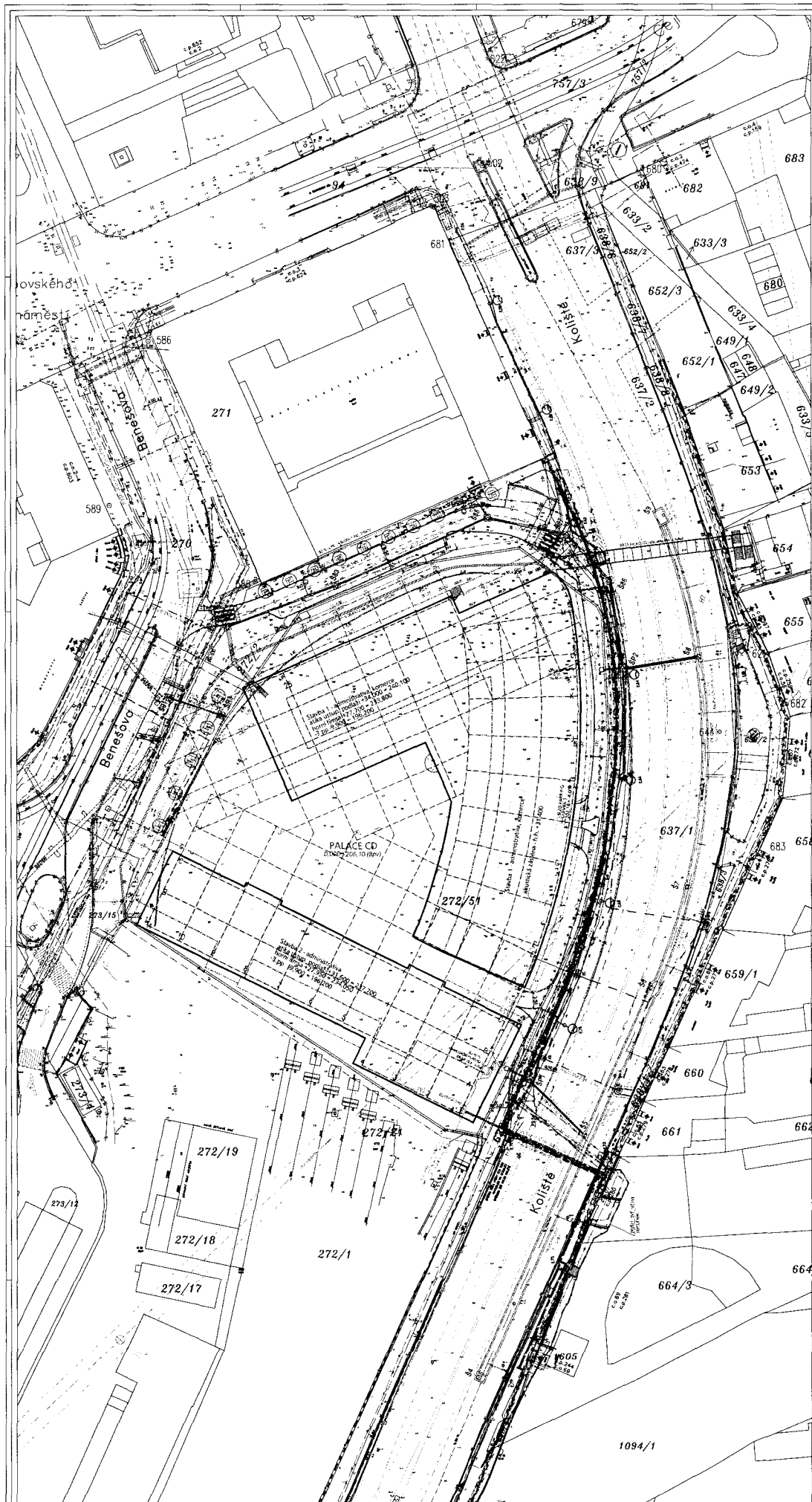
Vyhotoveno: 27.07.2018 10:22:12

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: *10282/18*



Správní poplatek uhrazen ve výši *100,-*
dne *27.* *07.* *2018* hotovostí / na zvláštní účet



LEGENDA ZNAČEK	LEGENDA OBRYSU OBJEKTU	STÁVAJÍCÍ SÍŤ	NAVŘZENÉ SÍŤ	SÍŤ K ODSTRANĚNÍ
<ul style="list-style-type: none"> ● - stávající objekt ○ - navrhovaný objekt ○ - objekt k odstranění ○ - objekt k opravě ○ - objekt k rekonstrukci ○ - objekt k demolici ○ - objekt k úpravě ○ - objekt k rozšíření ○ - objekt k zmenšení ○ - objekt k přemístění ○ - objekt k zrušení ○ - objekt k vybudování ○ - objekt k opravě ○ - objekt k rekonstrukci ○ - objekt k demolici ○ - objekt k úpravě ○ - objekt k rozšíření ○ - objekt k zmenšení ○ - objekt k přemístění ○ - objekt k zrušení ○ - objekt k vybudování 	<ul style="list-style-type: none"> — - stávající objekt — - navrhovaný objekt — - objekt k odstranění — - objekt k opravě — - objekt k rekonstrukci — - objekt k demolici — - objekt k úpravě — - objekt k rozšíření — - objekt k zmenšení — - objekt k přemístění — - objekt k zrušení — - objekt k vybudování — - objekt k opravě — - objekt k rekonstrukci — - objekt k demolici — - objekt k úpravě — - objekt k rozšíření — - objekt k zmenšení — - objekt k přemístění — - objekt k zrušení — - objekt k vybudování 	<ul style="list-style-type: none"> — - stávající sít' (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - navrhovaná sít' (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k odstranění (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k opravě (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k rekonstrukci (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k demolici (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k úpravě (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k rozšíření (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k zmenšení (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k přemístění (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k zrušení (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k vybudování (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) 	<ul style="list-style-type: none"> — - navrhovaná sít' (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k odstranění (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k opravě (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k rekonstrukci (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k demolici (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k úpravě (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k rozšíření (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k zmenšení (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k přemístění (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k zrušení (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k vybudování (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) 	<ul style="list-style-type: none"> — - sít' k odstranění (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k opravě (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k rekonstrukci (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k demolici (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k úpravě (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k rozšíření (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k zmenšení (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k přemístění (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k zrušení (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace) — - sít' k vybudování (voda, plyn, teplo, odpadní voda, kanalizace)

OZN. VSTUPŮ

1:250 mm

+6,000-206.100

PALACE CD
 LOKALITA GRAND BRNO
 ulice Koliště, Berešova
 BRNO
 SIAL
 SIA, s.r.o.
 Ing. Karel Konečný
 1/2013

Příloha č. 3: Prohlášení Rozdělované společnosti

Prohlášení o závazcích obchodní korporace CD CENTRUM, a.s.

Níže podepsaná společnost

CD CENTRUM, a.s.,

IČ: 262 34 122,

se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném

Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3498

zast. Ing. Sylvií Pyszkovou, statutárním ředitelem

(dále též jen jako „**rozdělovaná společnost**“)

tímto prohlašuje, že doposud nepřevedla žádný závazek na nástupnickou společnost **CD CENTRUM COMS, a.s.**, IČ:073 79 161, se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8033(dále též jen jako „**nástupnická společnost**“), a zavazuje se, že ani žádný závazek na nástupnickou společnost nepřevede.

Současně rozdělovaná společnost prohlašuje, že ke dni zhotovení svého projektu rozdělení rozdělované společnosti formou odstěpení se vznikem nástupnické společnosti, tj. ke dni 11.7.2018, měla závazky v celkovém objemu 2.105.451,29 Kč, které se sestávaly z jednotlivých závazků, podrobně popsanych v příloze 3.1.

Dále rozdělovaná společnost prohlašuje, že ke dni provedení zápisu rozdělení rozdělované společnosti se vznikem nástupnické společnosti do obchodního rejstříku, tj. ke dni 20.8.2018, měla závazky v celkové výši 407.890,00 Kč, které se sestávaly se z jednotlivých závazků, podrobně popsanych v příloze 3.2.

Dále rozdělovaná společnost prohlašuje, že ke dni uzavření kupní smlouvy o koupi akcií nástupnické společnosti mezi rozdělovanou společností, jako prodávajícím na straně jedné, a statutárním městem Brnem, se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno, IČ: 44 99 27 85, společně se společností Brněnské komunikace, a.s., se sídlem Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČ: 60 73 30 98, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1479, jako kupujícími na straně druhé, tj. ke dni tohoto prohlášení, má závazky v celkovém objemu [*bude doplněno k okamžiku podpisu smlouvy*] ,- Kč, které se sestávají z jednotlivých závazků, podrobně popsanych v příloze 3.3.

Rozdělovaná společnost dále prohlašuje, že

- a) poskytla kupujícímu veškeré dokumenty související s její činností a plně jej seznámila s jejími poměry;
- b) seznámila kupujícího se stavem jejího movitého i nemovitého majetku a se všemi svými existujícími závazky a dluhy a stavem jejího hospodaření;
- c) neexistují žádná rozhodnutí, kterými se mění stanovy rozdělované společnosti, která nejsou promítnuta do znění stanov rozdělované společnosti, založených ke dni tohoto prohlášení ve sbírce listin;
- d) neexistují žádná rozhodnutí nebo skutečnosti týkající se rozdělované společnosti, která jsou předmětem zápisu v obchodním rejstříku podle českého práva a která před tímto prohlášením nebyla řádně v obchodním rejstříku zapsána;
- e) vede účetnictví s péčí řádného hospodáře v souladu s obecně závaznými právními předpisy a českými účetními standardy; pohledávky, závazky a majetek rozdělované společnosti jsou řádně a úplně uvedeny v účetních knihách rozdělované společnosti - účetní závěrka rozdělované společnosti za rok 2017 (výkaz zisku a ztrát, rozvaha) a dále Mezitímní účetní závěrka rozdělované společnosti zpracovaná ke dni 30.6.2018;
- f) ke dni podpisu tohoto prohlášení podala veškerá přiznání, hlášení a prohlášení vyžadovaná právními předpisy (pro účely daňové, sociálního zabezpečení, zdravotního pojištění apod.) a zaplatila řádně a včas veškeré daně, cla, pojistné na sociální zabezpečení nebo zdravotní pojištění, poplatky nebo jiné podobné dávky nebo zálohy na ně, jakož i jiné platby vyžadované zákonem nebo uložené rozdělované společnosti pravomocným rozhodnutím;
- g) ke dni podpisu tohoto prohlášení nejsou vedena žádná soudní, správní či rozhodčí řízení, včetně řízení exekučních, ve kterých by rozdělované společnosti hrozila újma a jichž by byla rozdělovaná společnost účastníkem;

- h) všechny informace uvedené v projektu rozdělení rozdělované společnosti formou odštěpení se vznikem nástupnické společnosti ze dne 11.7.2018, který byl založen do sbírky listin obchodního rejstříku dne 13.7.2018, jsou úplné a pravdivé,
- i) řádně včas a plně výši zaplatila kupní cenu dle smlouvy kupní č.j. 61.061/04-O31 uzavřené dne 8. 6. 2005 mezi prodávajícím, České dráhy, a.s., se sídlem Praha 1, nábřeží L. Svobody 1222, IČ: 709 94 226 a kupujícím, CD CENTRUM, a.s., se sídlem Brno, Štýřice, Heršpická 813/5, IČ: 262 34 122, jejímž předmětem bylo nabytí vlastnického práva k pozemku p.č. 272/51 o tehdejší výměře 9274 m², která byla podkladem pro řízení před Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno- město, sp.zn. V – 8295/2005-702,
- j) byla s účinky od 29.6.2005 do zápisu přeměny dle projektu uvedeného shora pod písmenem h) do obchodního rejstříku výlučným vlastníkem nemovitostí nyní evidovaných v katastru nemovitostí jako pozemek p.č. 272/51 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 6.357 m², a pozemek p. č. 272/56 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 2.917 m², oba v k. ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných na LV č. 716 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, přičemž její vlastnické právo k výše uvedeným pozemkům nebylo po tuto dobu soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno a od 1.1.2018 (rozhodný den přeměny) až do dne zápisu přeměny dle projektu uvedeného shora pod písmenem h) do obchodního rejstříku nebyla omezena v disponování s nimi a na výše uvedených pozemcích nevázly žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a práva třetích osob s výjimkou těch, jež jsou uvedena v příloze č. 3.4 tohoto prohlášení,

Konečně rozdělovaná společnost prohlašuje, že pokud jde o sídlo nástupnické společnosti, a závazky plynoucí z umístění jejího sídla na výše uvedené adrese, je zde taková dohoda mezi nástupnickou a rozdělovanou společností, že veškerá práva k sídlu odvozuje nástupnická společnost od rozdělované společnosti a rozdělovaná veškeré závazky, které by měla platit nástupnická společnost, ať už rozdělované společnosti nebo třetím osobám, ponese v plné výši rozdělovaná společnost ze svého a ve vztahu k nástupnické společnosti jakýkoliv regres promíjí. Toto prohlášení podle předchozí věty platí do okamžiku, kdy se kupující stane 100% akcionářem nástupnické společnosti.

Zástupce rozdělované společnosti podpisem níže na tomto prohlášení potvrzuje správnost všech údajů uvedených v tomto prohlášení, přičemž potvrzuje a prohlašuje, že je si vědom, že úmyslné uvedení nepravdivých údajů v tomto prohlášení může být posuzováno jako přestupek, případně trestný čin.

Přílohy : 3.1) Soupis závazků k 11.7.2018
 3.2) Soupis závazků k 20.8.2018
 3.3) Soupis závazků k [datum podpisu smlouvy]
 3.4) Přehled věcných práv vázoucích na pozemcích

V Brně dne _____

za CD CENTRUM, a.s.
Ing. Sylvie Pyszková, statutární ředitel

ZÁVAZKY k 11.7.2018Závazky z obchodních vztahů:

<i>Má se platit (dodavatel)</i>	<i>účel</i>	<i>částka k úhradě</i>	<i>Splatnost</i>
DOKA	projekt.dokumentace	17 545,00 Kč	
EKAUD	ekon.poradenství k rozštěpení spol.	30 250,00 Kč	
Ing.Prodělal František	Znal.posudek k roštěpení spol.	70 000,00 Kč	
Geoservis	měření hladiny podzemní vody	48 400,00 Kč	
Investmanagement	právní služby	35 700,00 Kč	
JUDr.Svoboda	právní služby	2 420,00 Kč	
Kostolanska	mzdy-účetní služby	1 972,00 Kč	
LIDICKA CENTRUM	nájem schránky	10 890,00 Kč	
MORÁVKA CENTRUM	účetní služby, příkazní sml.	1 576 543,50 Kč	
závazky rozvaha C II. 4.		1 793 720,00 Kč	uvedeno v příloze

Ostatních finanční závazky:**závazky k zaměstnancům**

Malatín	mzdy za 2/2018	20 670,00 Kč do 20.3.2018
Malatín	mzdy za 3/2018	20 670,00 Kč do 20.4.2018
Malatín	mzdy za 4/2018	20 670,00 Kč do 25.3.2018
Malatín	mzdy za 5/2018	20 670,00 Kč do 20.6.2018
Malatín	mzdy za 6/2018	20 670,00 Kč do 20.7.2018
závazky rozvaha CII. 8.3		103 350,00 Kč

závazky sociální a zdravotní pojištění

VZP	ZP 6/2018	4 050,00 Kč do 20.7.2018
MSSZ	SP 6/2018	9 450,00 Kč do 20.7.2018
závazky rozvaha CII. 8.4		13 500,00 Kč

závazky k FÚ

FÚ Brno	Daň z nemovitosti	32 459,00 Kč do 30.11.2018
FÚ Brno	Daň z mezd 6/2018	6 030,00 Kč do 20.7.2018
závazky rozvaha CII. 8.5		38 489,00 Kč

dohadné účty pasívní

Ing. Chaloupka, Kostolanska aj.	daň.poradenství, účet.sloužby aj.	19 854,00 Kč do 30.9.2018
závazky rozvaha CII. 8.6		19 854,00 Kč

jiné závazky

RHD	půjčka + úroky 2017	106 033,79 Kč do 31.12.2018
Kooperativa	zákon.pojištění	504,00 Kč do 20.7.2018
závazky rozvaha CII. 8.7		106 537,79 Kč

Výdaje příštích období

Geoservis	měření hladiny vody	30 000,00 Kč do 30.09.2018
		30 000,00 Kč

ZÁVAZKY CELKEM K 11.7.2018**2 105 451,29 Kč**

CD CENTRUM, a.s.

ZÁVAZKY k 20.8.2018

Závazky z obchodních vztahů:

<i>Má se platit (dodavatel)</i>	<i>účel</i>	<i>Částka k úhradě</i>	<i>Splatnost</i>
DOKA	projekt.dokumentace	17 545,00 Kč	
EKAUD	ekon.poradenství k rozštěpení spol.	30 250,00 Kč	
Ing.Prodělal František	Znal.posudek k roštěpení spol.	70 000,00 Kč	
Geoservis	měření hladiny podzemní vody	48 400,00 Kč	
JUDr.Svoboda	právní služby	6 420,00 Kč	
Kostolanska	mzdy-účetní služby	1 972,00 Kč	
LIDICKA CENTRUM	nájem schránky	10 890,00 Kč	
závazky rozvaha C II.4.		185 477,00 Kč	

Ostatních finanční závazky:

závazky k zaměstnancům

Malatín	mzdy za 2/2018	20 670,00 Kč	do 20.3.2018
Malatín	mzdy za 3/2018	20 670,00 Kč	do 20.4.2018
Malatín	mzdy za 4/2018	20 670,00 Kč	do 25.3.2018
Malatín	mzdy za 5/2018	20 670,00 Kč	do 20.6.2018
Malatín	mzdy za 6/2018	20 670,00 Kč	do 20.7.2018
Malatín	mzdy za 7/2018	20 670,00 Kč	do 20.8.2018
závazky rozvaha CII. 8.3		124 020,00 Kč	

závazky sociální a zdravotní pojištění

VZP	ZP 6/2018	4 050,00 Kč	do 20.7.2018
VZP	ZP 7/2018	4 050,00 Kč	do 20.8.2018
MSSZ	SP 7/2018	9 450,00 Kč	do 20.8.2018
závazky rozvaha CII. 8.4		17 550,00 Kč	

závazky k FÚ

FÚ Brno	Daň z nemovitosti	32 459,00 Kč	do 30.11.2018
FÚ Brno	Daň z mezd 7/2018	6 030,00 Kč	do 20.8.2018
závazky rozvaha CII. 8.5		38 489,00 Kč	

dohadné účty pasívní

Ing. Chaloupka, Kostolanská aj.	daň.poradenství, účet.služby aj.	12 354,00 Kč	do 30.9.2018
závazky rozvaha CII. 8.6		12 354,00 Kč	

Výdaje příštích období

Geoservis	měření hladiny vody	30 000,00 Kč	do 30.09.2018
		30 000,00 Kč	

ZÁVAZKY CELKEM K 20.8.2018

407 890,00 Kč

Přehled věcných práv vázoucích na pozemcích

Na pozemcích p. č. 272/51 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 6.357 m² a pozemku p. č. 272/56 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 2.917 m², oba v k. ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, zapsané na LV č. 716 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město vázne věcná práva:

- zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva zřízené na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 14. 9. 2016, s právními účinky zápisu ke dni 14. 9. 2016;
- zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva zřízené na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 8. 6. 2017, s právními účinky zápisu ke dni 9. 6. 2017 a
- zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva zřízené na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 3. 8. 2017, s právními účinky zápisu ke dni 16. 8. 2017.

Nadepsaná věcná práva jsou zapsána v katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Dále se na pozemcích nachází těleso primárního kolektoru v majetku společnosti Technické sítě Brno, a.s.; nad projektovými pozemky jsou v provozu elektronická komunikační zařízení a sítě a to dle specifikace v koordinační situaci s vyznačením známých inženýrských sítí jednotlivých správců včetně ochranných pásem, která je součástí přílohy 2 Popis stavu projektových pozemků.

Prohlášení o závazcích obchodní korporace CD CENTRUM COMS, a.s.

Níže podepsaná společnost

CD CENTRUM COMS, a.s.,

IČ: _____,

se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským

soudem v Brně, oddíl B, vložka _____

zast. JUDr. Štefanem Malatínem, statutárním ředitelem

(dále též jen jako „**nástupnická společnost**“)

tímto prohlašuje, že doposud nenabyla žádný závazek od rozdělované společnosti **CD CENTRUM, a.s.**, IČ: 262 34 122, se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3498 (dále též jen jako „**rozdělovaná společnost**“), a zavazuje se, že ani žádný závazek od rozdělované společnosti či jakékoliv třetí osoby nenabyde.

Současně nástupnická společnost prohlašuje, že ke dni zhotovení projektu rozdělení rozdělované společnosti formou odštěpení se vznikem nástupnické společnosti, tj. ke dni _____, neměla žádné závazky vůči rozdělované společnosti ani jakýmkoliv třetím osobám.

Dále nástupnická společnost prohlašuje, že ke dni provedení zápisu rozdělení rozdělované společnosti se vznikem nástupnické společnosti do obchodního rejstříku, tj. ke dni _____, neměla žádné závazky vůči rozdělované společnosti ani jakýmkoliv třetím osobám.

Dále nástupnická společnost prohlašuje, že ke dni uzavření kupní smlouvy o koupi akci nástupnické společnosti mezi rozdělovanou společností, jako prodávajícím na straně jedné, a statutárním městem Brnem, se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno, IČ: 44 99 27 85, společně se společností Brněnské komunikace, a.s., se sídlem Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČ: 60 73 30 98, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1479, jako kupujícími na straně druhé (dále společně též jen jako „**kupující**“), tj. ke dni tohoto prohlášení, nemá žádné závazky vůči rozdělované společnosti ani jakýmkoliv třetím osobám.

Nástupnická společnost dále prohlašuje, že

- a) poskytla kupujícímu veškeré dokumenty související s její činností a plně jej seznámila s jejími poměry;
- b) seznámila kupujícího se stavem jejího movitého i nemovitého majetku a se všemi jejími existujícími závazky a dluhy a stavem jejího hospodaření;
- c) neexistují žádná rozhodnutí, kterými se mění stanovy nástupnické společnosti, která nejsou promítnuta do znění stanov nástupnické společnosti, založených ke dni tohoto prohlášení ve sbírce listin obchodního rejstříku;
- d) nemá žádné peněžité či jiné závazky vůči statutárnímu řediteli nástupnické společnosti z titulu odměny za výkon funkce ani jinak;
- e) neexistují žádná rozhodnutí nebo skutečnosti týkající se nástupnické společnosti, která jsou předmětem zápisu v obchodním rejstříku podle českého práva a která před tímto prohlášením nebyla řádně v obchodním rejstříku zapsána;
- f) vede účetnictví s péčí řádného hospodáře v souladu s obecně závaznými právními předpisy a českými účetními standardy; pohledávky, závazky a majetek nástupnické společnosti jsou řádně a úplně uvedeny v účetních knihách nástupnické společnosti - účetní závěrka nástupnické společnosti za rok 2017 (výkaz zisku a ztrát, rozvaha) a dále účetní závěrka nástupnické společnosti zpracovaná ke dni _____;
- g) ke dni podpisu tohoto prohlášení podala veškerá přiznání, hlášení a prohlášení vyžadovaná právními předpisy (pro účely daňové, sociálního zabezpečení, zdravotního pojištění apod.) a zaplatila řádně a včas veškeré daně, cla, pojistné na sociální zabezpečení nebo zdravotní pojištění, poplatky nebo jiné podobné dávky nebo zálohy na ně, jakož i jiné platby vyžadované zákonem nebo uložené nástupnické společnosti pravomocným rozhodnutím;
- h) ke dni podpisu tohoto prohlášení nejsou vedena žádná soudní, správní či rozhodčí řízení, včetně řízení exekučních, ve kterých by nástupnické společnosti hrozila újma a jichž by byla nástupnická společnost účastníkem;
- i) všechny informace uvedené v projektu rozdělení rozdělované společnosti formou odštěpení se vznikem nástupnické společnosti ze dne 11.7.2018, který byl založen do sbírky listin obchodního rejstříku dne 13.7.2018, jsou úplně a pravdivé;

Příloha č. 4 : Prohlášení Emitenta

- j) je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 272/51 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 6.357 m², a pozemku p. č. 272/56 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 2.917 m², oba v k. ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných na LV č. 716 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, přičemž její vlastnické právo k výše uvedeným pozemkům není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno a nástupnická společnost není omezena v disponování s nimi, současně na výše uvedených pozemcích nevážnou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a práva třetích osob s výjimkou těch, jež jsou uvedena v příloze č. 1 tohoto prohlášení,
- k) byla řádně včas a plně výši zaplacená kupní cenu dle smlouvy kupní č.j. 61.061/04-O31 uzavřené dne 8. 6. 2005 mezi prodávajícím, České dráhy, a.s., se sídlem Praha 1, nábřeží L. Svobody 1222, IČ: 709 94 226 a kupujícím, CD CENTRUM, a.s., se sídlem Brno, Štýřice, Heršpická 813/5, IČ: 262 34 122, jejímž předmětem bylo nabytí vlastnického práva k pozemku p.č. 272/51 o tehdejší výměře 9274 m², která byla podkladem pro řízení před Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno- město, sp.zn. V – 8295/2005-702.

Konečně nástupnická společnost prohlašuje, že pokud jde o sídlo nástupnické společnosti, a závazky plynoucí z umístění jejího sídla na výše uvedené adrese, je zde taková dohoda mezi nástupnickou a rozdělovanou společností, že veškerá práva k sídlu odvozuje nástupnická společnost od rozdělované společnosti a rozdělovaná veškeré závazky, které by měla platit nástupnická společnost, ať už rozdělované společnosti nebo třetím osobám, ponese v plné výši rozdělovaná společnost ze svého a ve vztahu k nástupnické společnosti jakýkoliv regres promíjí.

Zástupce nástupnické společnosti podpisem níže na tomto prohlášení potvrzuje správnost všech údajů uvedených v tomto prohlášení, přičemž potvrzuje a prohlašuje, že je si vědom, že úmyslné uvedení nepravdivých údajů v tomto prohlášení může být posuzováno jako přestupek, případně trestný čin.

Příloha č. 1: Přehled věcných práv vázoucích na pozemcích

V Brně dne _____

za CD CENTRUM COMS, a.s.
JUDr. Štefan Malatín,
statutární ředitel

Příloha č. 1 přílohy č. 4

Přehled věcných práv vázoucích na pozemcích

a) sp.zn. KÚ pro JmK, KP Brno-město
V-21064/2016-702

Zástavní právo smluvní

ve výši 40.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 3.920.000,- Kč vzniklé do 13.9.2023, budoucí pohledávky do výše 40.000.000,- Kč vzniklé do 13.9.2023

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy, RČ/IČO: 25205552

Povinnost k p.č. 272/51, p.č. 272/56, k.ú. Město Brno

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva - dle čl. X. ods. 1. smlouvy

Oprávnění pro UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy, RČ/IČO: 25205552

Povinnost k p.č. 272/51, p.č. 272/56, k.ú. Město Brno

Listina

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Brno-město

Pořadí k 14.09.2016 14:17

b) sp.zn. KÚ pro JmK, KP Brno-město
V-13858/2017-702

Zástavní právo smluvní

ve výši 10.000.000,- Kč, smluvní pokuty do výše 980.000,- Kč vzniklé do 8.6.2023, budoucí pohledávky do výše 10.000.000,- Kč vzniklé do 8.6.2023

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy, RČ/IČO: 25205552

Povinnost k p.č. 272/51, p.č. 272/56, k.ú. Město Brno

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Zákaz zcizení a zatížení ve prospěch jiných osob než zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva dle čl. X. (1) smlouvy

Oprávnění pro UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy, RČ/IČO: 25205552

Povinnost k p.č. 272/51, p.č. 272/56, k.ú. Město Brno

Listina

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Brno-město

Pořadí k 09.06.2017 10:15

c) sp.zn. KÚ pro JmK, KP Brno-město
V-19628/2017-702

Zástavní právo smluvní

ve výši 50.000.000,- Kč, smluvní pokuty do výše 4.900.000,- Kč vzniklé do 7.8.2024, budoucí pohledávky do výše 50.000.000,- Kč vzniklé do 7.8.2024

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy, RČ/IČO: 25205552

Povinnost k p.č. 272/51, p.č. 272/56, k.ú. Město Brno

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Zákaz zcizení a zatížení po celou dobu trvání zástavního práva - dle čl. X. odst. (1) smlouvy

Oprávnění pro UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy, RČ/IČO: 25205552

Povinnost k p.č. 272/51, p.č. 272/56, k.ú. Město Brno

Listina

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2017. Zápis proveden dne 07.09.2017; uloženo na prac. Brno-město

Pořadí k 16.08.2017 15:37

Prohlášení statutárního ředitele obchodní korporace CD CENTRUM COMS, a.s.

Já níže podepsaný

JUDr. Štefan Malatín,

prohlašuji, že jsem prvním statutárním ředitelem společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČ: _____, se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka _____ (dále též jen jako „společnost“), a má funkce ke dni tohoto prohlášení trvá.

Dále prohlašuji, že nemám se společností uzavřenou jakoukoliv smlouvu, jejímž předmětem by byl výkon funkce statutárního ředitele společnosti, tuto funkci vykonávám bezplatně a jsem si zcela vědom, že výkon funkce statutárního ředitele společnosti je bezplatný, tj. mi za výkon této funkce nenáleží žádná odměna.

Současně prohlašuji, že jsem neměl a nemám vůči společnosti jakékoliv peněžité či jiné nároky v souvislosti s výkonem funkce statutárního ředitele společnosti, a nebudu ani žádná nároky v souvislosti s výkonem funkce statutárního ředitele společnosti vůči společnosti uplatňovat, a je-li takových, tyto společnosti tímto promíjím.

Podpisem níže na tomto prohlášení potvrzuji správnost všech údajů uvedených v tomto prohlášení, přičemž potvrzuji a prohlašuji, že jsem si vědom, že úmyslné uvedení nepravdivých údajů v tomto prohlášení může být posuzováno jako přešupek, případně trestný čin.

V Brně dne _____

JUDr. Štefan Malatín

Dohoda o poskytnutí licence a udělení souhlasu s nabytím práv a povinností ze smluv o dílo a licence

SIAL architekti a inženýři spol. s r.o. Liberec, se sídlem: U Besedy 414/8, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec, IČO: 18381481, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou: C 554 vedenou u Krajského soudu v Ústí nad Labem, zastoupená [●] a [●], jednatelem, dále jen „**SIAL**“

a

CD CENTRUM, a.s., se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 26234122, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou: B 3498 vedenou u Krajského soudu v Brně, zastoupená Ing. Sylvií Pyszkovou, statutárním ředitelem, dále jen „**CD CENTRUM**“

a

CD CENTRUM COMS, a.s., se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: [●], zapsaná

v obchodním rejstříku pod spisovou značkou: [●]
zastoupená JUDr. Štefanem Malatínem, statutárním ředitelem
dále jen „CD CENTRUM COMS“

a

Ing. arch. Jozef Kubín

nar. ...

bytem ...

dále jen „**Autor 1**“

a

Ing. arch. Michal Hušek

nar. ...

bytem ...

dále jen „**Autor 2**“

Autor 1 a Autor 2 společně jen jako „**Autoři**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto dohodu (dále jen „**Dohoda**“):

I.

Preamble

1. SIAL jako zhotovitel uzavřel s CD CENTRUM jako objednatelem následující smlouvy o dílo:
 - i. Smlouva o dílo č. 042201, ze dne 9.5.2002, jejíž kopie tvoří **přílohu č. 1** této Dohody;
 - ii. Smlouva o dílo na zhotovení projektové dokumentace k územnímu řízení, ze dne 17.1.2003, jejíž kopie tvoří **přílohu č. 2** této Dohody;
 - iii. Smlouva o dílo na zhotovení projektové dokumentace ke stavebnímu řízení, ze dne 12.11.2003, jejíž kopie tvoří **přílohu č. 3** této Dohody;
 - iv. Smlouva o dílo na zhotovení projektové dokumentace pro výběr generálního dodavatele z dokumentace pro stavební povolení, ze dne 10.12.2004, jejíž kopie tvoří **přílohu č. 4** této Dohody;
 - v. Smlouva o dílo a poskytování služeb, ze dne 7.2.2008, jejíž kopie tvoří **přílohu č. 5** této Dohody;
 - vi. Smlouva o dílo na zhotovení projektové dokumentace ke změně stavby před dokončením 2010, ze dne 2.10.2009, a dodatek č. 1 ze dne 18.1.2010; jejíž kopie tvoří **přílohu č. 6** této Dohody;
 - vii. Smlouva o dílo na zhotovení projektové dokumentace ke změně ÚR 2013, ze dne 8.3.2013,

jejíž kopie tvoří **přílohu č. 7** této Dohody;

viii. Smlouva o dílo na zhotovení projektové dokumentace a vykonání činností, ze dne 15.3.2013, jejíž kopie tvoří **přílohu č. 8** této Dohody;

(dále společně jen jako „**Smlouvy o dílo**“).

2. Předmětem Smluv o dílo bylo zhotovení projektové dokumentace na stavbu CD Paláce, která bude realizována na pozemcích parc. č.: 272/51 a parc. č. 272/56, oba v k.ú. Město Brno, obec Brno o celkové výměře cca 9.274 m² (dále jen „**Projektová dokumentace**“ a „**CD Palác**“). Autory Projektové dokumentace jsou Ing. arch. Jozef Kubín a Ing. arch. Michal Hušek (dále jen „**Autoři**“). Autoři vytvořili pro SIAL Projektovou dokumentaci jako zaměstnanecké dílo ve smyslu § 58 zákona č. 121/2000 Sb., autorského zákona ve znění pozdějších předpisů.
3. SIAL udělil CD CENTRUM licenci v rozsahu odpovídajícím specifikaci oprávnění uvedených v čl. III. odst. 3 této Dohody, kterou potvrdil majetková práva a licenční oprávnění CD CENTRUM k Projektové dokumentaci.
4. CD CENTRUM uskutečnilo přeměnu společnosti rozdělením formou odštěpení se vznikem nové společnosti dle § 243 odst. 1 písm. b) bod 1. zákona o přeměnách obchodních společností a družstev, přičemž společnost CD CENTRUM, a.s. byla rozdělovanou společností a společnost CD CENTRUM COMS, a.s. nově vzniklou společností. V důsledku rozdělení formou odštěpení se vznikem nové společnosti přešla část jmění společnosti CD CENTRUM po zápisu odštěpení se vznikem nové společnosti do obchodního rejstříku na nově vzniklou společnost CD CENTRUM COMS. Rozhodným dnem odštěpení se vznikem nové společnosti je den 1. 1. 2018.
5. Statutární město Brno, se sídlem 60200 Brno - Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, IČ: 44992785 a Brněnské komunikace a.s., IČ: 60733098, se sídlem: Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno (dále jen „**SMO a BrKOM**“) hodlají uzavřít smlouvu o převodu všech akcií společnosti CD CENTRUM COMS se společností **Investmanagement s.r.o.**, IČ:60699841, se sídlem Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 14522, která vlastní všechny akcie CD CENTRUM COMS a CD CENTRUM. Záměrem SMO a BrKOM je mimo jiné nabýt veškeré akcie CD CENTRUM COMS a prostřednictvím vlastnictví akcií společnosti CD CENTRUM COMS nabýt společně práva k Projektové dokumentaci a společně být oprávněni z licence v rozsahu specifikovaném v čl. III. odst. 3 této Dohody.

II.

Poskytnutí licence

1. SIAL a CD CENTRUM konstatují, že CD CENTRUM jako objednatel dle Smluv o dílo nabytí výhradní licenční oprávnění spočívající v oprávnění Projektovou dokumentaci a její části užívat v neomezeném rozsahu a všemi způsoby užití uvedenými v ustanovení § 12 zákona č. 121/2000 Sb., autorského zákona ve znění pozdějších předpisů, a to mimo jiné i na základě ustanovení čl. IX., Zvláštní ujednání, odst. 9.2 Smlouvy o dílo na zhotovení projektové dokumentace a vykonání činností, ze dne 8.3.2013, jejíž kopie tvoří přílohu č. 7 této Dohody.

Licenční oprávnění k Projektové dokumentaci následně v plném rozsahu, v jakém náleželo k CD CENTRUM, přešlo v důsledku rozdělení společnosti odštěpením na nově vzniklou nástupnickou společnost CD CENTRUM COMS.

2. Z důvodu zvýšení právní jistoty na straně účastníků této Dohody společnost SIAL pro případ, že by dříve nedošlo k převodu licence v rozsahu odpovídajícím čl. III. odst. 3 této Dohody na společnost CD CENTRUM nebo CD CENTRUM COMS, podpisem této Dohody bezúplatně poskytuje CD CENTRUM COMS

- nevypověditelnou,
- výhradní,
- převoditelnou a
- neomezenou

licenci k

- (i) užití Projektové dokumentace,
- (ii) provádění jejích změn, úprav a doplňků, včetně změn v označení díla (názvu),
- (iii) vytváření kopií, rozmnoženin,
- (iv) užívání a zpřístupnění Projektové dokumentace dalším osobám

s tím, že výše uvedené způsoby užití se týkají Projektové dokumentace nebo jakékoliv její části a také jakýchkoliv dokumentů, listin, náčrtů, návrhů, změn Projektové dokumentace, programů a dat vytvořených nebo poskytnutých SIALEM, jež podle právních předpisů představují autorská díla, včetně práva upravovat a měnit takováto autorská díla, a to zejména za účelem výstavby, provozování, užívání, údržby, změn, úprav, oprav a demolice budovy CD Paláce nebo jejích jednotlivých částí.

Tato licence udělená CD CENTRUM COMS zůstane v platnosti po celou dobu trvání majetkových práv Autorů ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).

3. Z důvodu zvýšení právní jistoty na straně účastníků této dohody společnost CD CENTRUM pro případ, že by dříve nedošlo k přechodu licence v rozsahu odpovídajícím čl. III. odst. 3 této Dohody na společnost CD CENTRUM COMS podpisem této Dohody bezúplatně poskytuje CD CENTRUM COMS

- nevypověditelnou,
- výhradní,
- převoditelnou a
- neomezenou

licenci k

- (i) užití Projektové dokumentace,
- (ii) provádění jejích změn, úprav a doplňků, včetně změn v označení díla (názvu),
- (iii) vytváření kopií, rozmnoženin,
- (iv) užívání a zpřístupnění Projektové dokumentace dalším osobám

s tím, že výše uvedené způsoby užití se týkají Projektové dokumentace nebo jakékoliv její části a

také jakýchkoliv dokumentů, listin, náčrtů, návrhů, změn Projektové dokumentace, programů a dat vytvořených nebo poskytnutých SIALEM, jež podle právních předpisů představují autorská díla, včetně práva upravovat a měnit takováto autorská díla, a to zejména za účelem výstavby, provozování, užívání, údržby, změn, úprav, oprav a demolice budovy CD Paláce nebo jejích jednotlivých částí. CD CENTRUM COMS se zavazuje v případě úprav a změn Projektové dokumentace o tomto předem písemně informovat společnost SIAL.

Tato licence udělená CD CENTRUM COMS zůstane v platnosti po celou dobu trvání majetkových práv autora ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).

III.

Prohlášení

1. SIAL prohlašuje, že udělil CD CENTRUM souhlas s přechodem veškerých práv a povinností ze Smluv o dílo, které CD CENTRUM náležely a s přechodem licence nabyté dle Smluv o dílo, jakož i souhlas s postoupením veškerých práv a povinností dle této dohody, tj. souhlas s přechodem a postoupením veškerých licenčních práv, které CD CENTRUM nabyl od SIAL, na CD CENTRUM COMS.
2. CD CENTRUM a CD CENTRUM COMS prohlašují, že přeměnou společnosti CD CENTRUM se CD CENTRUM COMS stal a je jediným vlastníkem a oprávněným z veškerých práv a povinností ze Smluv o dílo, které CD CENTRUM náležely a licence nabyté dle Smluv o dílo a případných dalších ujednání mezi nimi, tj. veškerých licenčních práv, které CD CENTRUM nabylo od SIAL.
3. Účastníci této Dohody za účelem vyloučení veškerých možných pochybností společně prohlašují že:
 - a) CD CENTRUM COMS je vlastníkem nevypověditelné, výhradní, převoditelné a neomezené licence (i) k užití Projektové dokumentace, (ii) provádění jejích změn, úprav a doplňků, včetně změn v označení díla (názvu), (iii) vytváření kopií, rozmnoženin, (iv) užívání a zpřístupnění Projektové dokumentace dalším osobám s tím, že výše uvedené způsoby užití se týkají Projektové dokumentace nebo jakékoliv její části a také jakýchkoliv dokumentů, listin, náčrtů, návrhů, změn Projektové dokumentace, programů a dat vytvořených nebo poskytnutých SIALEM, jež podle právních předpisů představují autorská díla, včetně práva upravovat a měnit takováto autorská díla, a to zejména za účelem výstavby, provozování, užívání, údržby, změn, úprav, oprav a demolice budovy CD Paláce nebo jejích jednotlivých částí. Tato licence zůstane v platnosti po celou dobu trvání majetkových práv Autorů ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).
 - b) CD CENTRUM COMS, stejně jako osoby, na které bude licence převedena, je na základě oprávnění mu uděleného na základě Smluv o dílo a případných dalších ujednání zejména

oprávněn Projektovou dokumentací:

- použít či nepoužít, použít či nepoužít její části, Projektovou dokumentaci upravovat a měnit, a to zejména za účelem výstavby, provozování, užívání, údržby, změn, úprav, oprav a demolice budovy CD Paláce nebo jejich jednotlivých částí. CD CENTRUM COMS a další osoby, na které bude licence převedena, jsou povinni pro případ úpravy a změny Projektové dokumentace o tomto předem písemně informovat společnost SIAL;
- rozmnožovat Projektovou dokumentaci (ve formě tiskové, fotografické, obrazové nebo ve formě trojrozměrné rozmnoženiny či jiné) a poskytovat zejména pro účely zadávacího řízení či při jakýchkoliv obdobných příležitostech a při vyjednávání o smlouvách, a to i opakovaně, vždy však v souvislosti s činností shora uvedenou pod písmenem a), či v souvislosti s výstavbou CD Paláce, přičemž všichni zájemci a uchazeči ve výběrovém řízení jsou oprávněni Projektovou dokumentací bez dalšího využít pro přípravu svých nabídek ve výběrovém řízení;
- Projektovou dokumentaci publikovat a vystavovat včetně vyobrazení, zpřístupňovat je veřejnosti (zejména v rámci publikační činnosti, při tvorbě a distribuci předmětů či audiovizuálních děl zachycujících v jakékoliv podobě autorská díla a stavbu CD Paláce jako takovou, včetně tvorby grafických vizuálů pro účely užití nabyvatelem licence, provozovatelem či uživatelem stavby CD Paláce. Pro případ publikace a vystavení včetně vyobrazení Projektové dokumentace jsou CD CENTRUM COMS a další osoby, na které bude licence převedena, povinni vždy uvést Autory jako autory Projektové dokumentace;
- užít při tvorbě modelů či jiných zobrazení stavby CD Paláce s obdobnými funkcemi jako je model, tj. zejména trojrozměrných zmenšenin stavby CD Paláce, jakož i pro jejich trvalé či výstavní instalace. Dále nosičů a medií pro všechny typy prezentací prostřednictvím všech známých či do budoucna zavedených technologií;

a to vše neomezeně co do způsobu, rozsahu, podoby a počtu užití, vždy alespoň v takovém rozsahu, aby CD CENTRUM COMS či jiný nabyvatel licence, příp. pověřená osoba, mohl Projektovou dokumentací užít pro zhotovení a provedení stavby CD Paláce, včetně provedení, vybudování, řádné kolaudace a následné užívání stavby CD Paláce.

- c) souhlasí ve smyslu ust. § 2364 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a ust. § 48 odst. 2 autorského zákona s tím, aby licence byla postoupena v plném nebo částečném rozsahu, výhradně či nevýhradně, z CD CENTRUM COMS na třetí osoby, kterými jsou SMO a BrKOM a aby tyto subjekty byly oprávněny licenci dále převádět, a to bez jakéhokoliv nároku SIAL na zaplacení odměny či náhrady; přičemž k postoupení práv a povinností podle tohoto odstavce není potřebný souhlas žádné jiné osoby. SIAL souhlasí s tím, že postoupením licence nabude třetí osoba všechna výše uvedená související práva a povinnosti k Projektové dokumentaci,
- d) prohlašují a potvrzují, že případným zánikem některé nebo všech Smluv o dílo (včetně zániku splněním a/nebo zrušením závazků z nich a/nebo případnou neplatností kterékoliv z těchto smluv) nebudou nijak dotčena práva z licence k Projektové dokumentaci ani souhlasy a prohlášení dle této Dohody.

V _____ dne _____

CD CENTRUM,a.s.
Liberec

Ing. Sylvie Pyszková, statutární ředitel

V _____ dne _____

CD CENTRUM COMS,a.s.

JUDr. Štefan Malatín, statutární ředitel

V _____ dne _____

Ing. arch. Jozef Kubín

V _____ dne _____

SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.

[●], jednatel

[●], jednatel

V _____ dne _____

Ing. arch. Michal Hušek

Příloha č. 7

Seznam smluv uzavřených společností CD CENTRUM COMS, a.s., se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: [bude doplněno], ke dni [bude doplněno datum uzavření smlouvy]:

za CD CENTRUM COMS, a.s.

JUDr. Štefan Malatín

statutární ředitel

Příloha č. 8

VZOR

Prohlášení o udělení licence a souhlasu s užitím díla projektové dokumentace

(v podobě nezbytné pro vydání Rozhodnutí o změně stavby)

SIAL architekti a inženýři spol. s r.o. Liberec, se sídlem: U Besedy 414/8, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec, IČO: 18381481, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou: C 554 vedenou u Krajského soudu v Ústí nad Labem, zastoupená [●] a [●], jednatelem,
dále jen „SIAL“

a

CD CENTRUM, a.s., se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 26234122, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou: B 3498 vedenou u Krajského soudu v Brně, zastoupená [●]
dále jen „CD CENTRUM“

a

CD CENTRUM COMS, a.s., se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: [●], zapsaná

v obchodním rejstříku pod spisovou značkou: [●]
zastoupená [●] dále jen „CD CENTRUM COMS“

a

Ing. arch. _____
nar. ...
bytem ...

dále jen „**Autor 1**“

a

Ing. arch. _____
nar. ...
bytem ...

dále jen „**Autor 2**“

Autor 1 a Autor 2 společně jen jako „**Autoři**“

činí níže uvedeného dne, měsíce a roku toto prohlášení (dále jen „**Prohlášení**“):

I.

Preamble

1. V záhlaví uvedené osoby uzavřely dne ... Dohodu o poskytnutí licence a udělení souhlasu s nabytím práv a povinností ze smluv o dílo a licence (dále jen „Dohoda“). Kopie této dohody tvoří přílohu č. 1 tohoto Prohlášení jako jeho nedílná součást a některé z pojmů použitých v tomto Prohlášení jsou vymezeny v Dohodě.
2. SIAL jako zhotovitel uzavřel s CD CENTRUM jako objednatelem následující smlouvy o dílo:
 - i. Smlouva o dílo č. 042201, ze dne 9.5.2002, jejíž kopie tvoří **přílohu č. 1** Dohody;
 - ii. Smlouva o dílo na zhotovení projektové dokumentace k územnímu řízení, ze dne 17.1.2003, jejíž kopie tvoří **přílohu č. 2** Dohody;
 - iii. Smlouva o dílo na zhotovení projektové dokumentace ke stavebnímu řízení, ze dne 12.11.2003, jejíž kopie tvoří **přílohu č. 3** Dohody;
 - iv. Smlouva o dílo na zhotovení projektové dokumentace pro výběr generálního dodavatele z dokumentace pro stavební povolení, ze dne 10.12.2004, jejíž kopie tvoří **přílohu č. 4** Dohody;
 - v. Smlouva o dílo a poskytování služeb, ze dne 7.2.2008, jejíž kopie tvoří **přílohu č. 5** Dohody;
 - vi. Smlouva o dílo na zhotovení projektové dokumentace ke změně stavby před dokončením

2010, ze dne 2.10.2009, a dodatek č. 1 ze dne 18.1.2010; jejíž kopie tvoří **přílohu č. 6** Dohody;

- vii. Smlouva o dílo na zhotovení projektové dokumentace ke změně ÚR 2013, ze dne 8.3.2013, jejíž kopie tvoří **přílohu č. 7** Dohody;
- viii. Smlouva o dílo na zhotovení projektové dokumentace a vykonání činností, ze dne 15.3.2013, jejíž kopie tvoří **přílohu č. 8** Dohody;

(dále společně jen jako „**Smlouvy o dílo**“).

- 3. Předmětem Smluv o dílo bylo zhotovení projektové dokumentace na stavbu CD Paláce, která bude realizována na pozemcích parc. č.: 272/51 a parc. č. 272/56, oba v k.ú. Město Brno, obec Brno o celkové výměře cca 9.274 m² (dále jen „**Projektová dokumentace**“ a „**CD Palác**“). Autory Projektové dokumentace jsou Ing. arch. Jozef Kubín a Ing. arch. Michal Hušek (dále jen „**Autoři**“). Autoři vytvořili pro SIAL Projektovou dokumentaci jako zaměstnanecké dílo ve smyslu § 58 zákona č. 121/2000 Sb., autorského zákona ve znění pozdějších předpisů.
- 4. CD CENTRUM COMS vlastní licenci v rozsahu odpovídajícím specifikaci oprávnění uvedených v čl. III. odst. 3 Dohody, kterou došlo k potvrzení majetkových práv a licenčních oprávnění CD CENTRUM COMS k Projektové dokumentaci.
- 5. Statutární město Brno, se sídlem 60200 Brno - Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, IČ: 44992785 a Brněnské komunikace a.s., IČ: 60733098, se sídlem: Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno (dále jen „**SMO a BrKOM**“) uzavřeli smlouvu o převodu všech akcií společnosti CD CENTRUM COMS se společností **Investmanagement s.r.o.**, IČ:60699841, se sídlem Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 14522, která byla vlastníkem všech akcií CD CENTRUM COMS a CD CENTRUM, čímž SMO a BrKOM nabyli veškeré akcie CD CENTRUM COMS a prostřednictvím vlastnictví akcií společnosti CD CENTRUM COMS nabyli i společně práva k Projektové dokumentaci.
- 6. Na základě smlouvy uvedené v článku I., odst. 5 tohoto prohlášení se zavázal Investmanagement s.r.o., IČ:60699841, se sídlem Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno předat SMO a BrKOM
 - a) všechna pravomocná rozhodnutí o změně stavby před dokončením, případně jiných povolení vydaných podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů, jak jsou vymezena v § 118 odst. 1 tohoto zákona, na základě kterých bude možné zahájit provádění všech stavebních a inženýrských objektů uvedených v územním rozhodnutí č. 226 vydaným Úřadem městské části města Brna, Brno-střed, Odborem výstavby dne 14. listopadu 2013 pod č. j. 130039763/ZEDJ/VUR/002, měnicí územní rozhodnutí č. 136 vydané Úřadem městské části města Brna, Brno-střed, odborem výstavby a územního rozvoje, stavebním úřadem dne 18. září 2003 pod č. j. STU/01/0305164/000/005 (dále též souhrnně jen „**Rozhodnutí o změně stavby**“),
 - b) prohlášení autora, případně autorů projektové dokumentace ke všem Rozhodnutím o změně stavby, o poskytnutí volné licence ke všem způsobům užití takové projektové dokumentace,

c) originálu jednoho (1) vyhotovení každé ověřené projektové dokumentace, na základě které bylo vydáno Rozhodnutí o změně stavby, a dále jedno (1) vyhotovení každé takové projektové dokumentace ve formátu .dwg.

7. Toto prohlášení je ve shora se vzorem autorského prohlášení uvedeného v článku I. odst. 6, písmeno b) tohoto prohlášení, které je přílohou č. 8 smlouvy uvedené v článku I., odst. 5 tohoto prohlášení.

Sial a Autoři prohlašují, že pro CD CENTRUM COMS vytvořili veškerou projektovou dokumentaci ke všem Rozhodnutím o změně stavby (dále též jen „Nová díla“).

II.

Prohlášení

1. Účastníci prohlašují, že Nová díla představují doplnění díla tvořícího Projektovou dokumentaci a změny tohoto díla, nezbytné k vydání všech rozhodnutí o změně stavby před dokončením, případně jiných povolení vydaných podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů, jak jsou vymezena v § 118 odst. 1 tohoto zákona, na základě kterých bude možné zahájit provádění všech stavebních a inženýrských objektů uvedených v územním rozhodnutí č. 226 vydaným Úřadem městské části města Brna, Brno-střed, Odborem výstavby dne 14. listopadu 2013 pod č. j. 130039763/ZEDJ/VUR/002 (dále jen „Územní rozhodnutí 2“), měnící územní rozhodnutí č. 136 vydané Úřadem městské části města Brna, Brno-střed, odborem výstavby a územního rozvoje, stavebním úřadem dne 18. září 2003 pod č. j. STU/01/0305164/000/005 (dále též souhrnně jen „Rozhodnutí o změně stavby“, a Nová díla tvoří společně s Projektovou dokumentací Novou projektovou dokumentací a CD CENTRUM COMS je tak vlastníkem výhradního licenčního oprávnění spočívajícího v oprávnění Novou projektovou dokumentací včetně jejích částí v podobě nezbytné pro vydání Rozhodnutí o změně stavby užívat v neomezeném rozsahu a všemi způsoby užití uvedenými v ustanovení § 12 zákona č. 121/2000 Sb., autorského zákona ve znění pozdějších předpisů.
1. Účastníci tohoto Prohlášení za účelem vyloučení veškerých možných pochybností společně prohlašují že:
 - a) CD CENTRUM COMS je vlastníkem nevypověditelné, výhradní, převoditelné a neomezené licence (i) k užití Nových děl a Projektové dokumentace včetně jejích částí v podobě nezbytné pro vydání Rozhodnutí o změně stavby a pro tvorbu všech dalších stupňů projektové dokumentace na Novou projektovou dokumentaci navazující, (ii) provádění jejích změn, úprav a doplňků, včetně změn v označení díla (názevu), (iii) vytváření kopií, rozmnoženin, (iv) užívání a zpřístupnění Projektové dokumentace včetně jejích částí v podobě nezbytné pro vydání Rozhodnutí o změně stavby dalším osobám s tím, že výše uvedené způsoby užití se týkají Projektové dokumentace včetně jejích částí v podobě nezbytné pro vydání Rozhodnutí o změně stavby nebo jakékoliv její části a také jakýchkoliv dokumentů, listin, náčrtů, návrhů, změn Projektové dokumentace, programů a dat vytvořených nebo poskytnutých SIALem, jež podle

právních předpisů představují autorská díla, včetně práva upravovat a měnit takováto autorská díla, a to zejména za účelem výstavby, provozování, užívání, údržby, změn, úprav, oprav a demolice budovy CD Paláce nebo jejích jednotlivých částí. Tato licence zůstane v platnosti po celou dobu trvání majetkových práv Autorů ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).

b) CD CENTRUM COMS, stejně jako osoby, na které bude licence převedena, je na základě oprávnění mu uděleného na základě Smluv o dílo a případných dalších ujednání zejména oprávněn Novou projektovou dokumentaci včetně jejích částí v podobě nezbytné pro vydání Rozhodnutí o změně stavby:

- použít či nepoužít, použít či nepoužít její části, Novou projektovou dokumentaci včetně jejích částí v podobě nezbytné pro vydání Rozhodnutí o změně stavby upravovat a měnit, a to zejména za účelem výstavby, provozování, užívání, údržby, změn, úprav, oprav a demolice budovy CD Paláce nebo jejích jednotlivých částí. CD CENTRUM COMS a další osoby, na které bude licence převedena, jsou povinni pro případ úpravy a změny Projektové dokumentace o tomto předem písemně informovat společnost SIAL;
- rozmnožovat Novou projektovou dokumentaci včetně jejích částí v podobě nezbytné pro vydání Rozhodnutí o změně stavby (ve formě tiskové, fotografické, obrazové nebo ve formě trojrozměrné rozmnoženiny či jiné) a poskytovat zejména pro účely zadávacího řízení či při jakýchkoliv obdobných příležitostech a při vyjednávání o smlouvách, a to i opakovaně, vždy však v souvislosti s činností shora uvedenou pod písmenem a), či v souvislosti s výstavbou CD Paláce, přičemž všichni zájemci a uchazeči ve výběrovém řízení jsou oprávněni Novou projektovou dokumentaci bez dalšího využít pro přípravu svých nabídek ve výběrovém řízení;
- Novou projektovou dokumentaci včetně jejích částí v podobě nezbytné pro vydání Rozhodnutí o změně stavby publikovat a vystavovat včetně vyobrazení, zpřístupňovat je veřejnosti (zejména v rámci publikační činnosti, při tvorbě a distribuci předmětů či audiovizuálních děl zachycujících v jakékoliv podobě autorská díla a stavbu CD Paláce jako takovou, včetně tvorby grafických vizuálů pro účely užití nabyvatelem licence, provozovatelem či uživatelem stavby CD Paláce. Pro případ publikace a vystavení včetně vyobrazení Projektové dokumentace jsou CD CENTRUM COMS a další osoby, na které bude licence převedena, povinni vždy uvést Autory jako autory Projektové dokumentace;
- užít při tvorbě modelů či jiných zobrazení stavby CD Paláce s obdobnými funkcemi jako je model, tj. zejména trojrozměrných zmenšenin stavby CD Paláce, jakož i pro jejich trvalé či výstavní instalace. Dále nosičů a medií pro všechny typy prezentací prostřednictvím všech známých či do budoucna zavedených technologií;

a to vše neomezeně co do způsobu, rozsahu, podoby a počtu užití, vždy alespoň v takovém rozsahu, aby CD CENTRUM COMS či jiný nabyvatel licence, příp. pověřená osoba, mohl Novou projektovou dokumentaci užít pro zhotovení a provedení stavby CD Paláce, včetně provedení, vybudování, řádné kolaudace a následné užívání stavby CD Paláce.

c) souhlasí ve smyslu ust. § 2364 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a ust. § 48 odst. 2 autorského zákona s tím, aby licence byla postoupena v plném nebo částečném rozsahu, výhradně či nevýhradně, z CD CENTRUM COMS na třetí osoby, kterými jsou SMO a BrKOM

a aby tyto subjekty byly oprávněny licenci dále převádět, a to bez jakéhokoliv nároku SIAL na zaplacení odměny či náhrady; přičemž k postoupení práv a povinností podle tohoto odstavce není potřebný souhlas žádné jiné osoby. SIAL souhlasí s tím, že postoupením licence nabude třetí osoba všechna výše uvedená související práva a povinnosti k Projektové dokumentaci včetně jejích částí v podobě nezbytné pro vydání Rozhodnutí o změně stavby,

- d) prohlašují a potvrzují, že případným zánikem některé nebo všech Smluv o dílo (včetně zániku splněním a/nebo zrušením závazků z nich a/nebo případnou neplatností kterékoliv z těchto smluv) nebudou nijak dotčena práva z licence k Projektové dokumentaci včetně jejích částí v podobě nezbytné pro vydání Rozhodnutí o změně stavby ani souhlasy dle tohoto Prohlášení.

V _____ dne _____

CD CENTRUM,a.s.

V _____ dne _____

CD CENTRUM COMS,a.s.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

**SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.
Liberec**

[●], jednatel

[●], jednatel

V _____ dne _____

DRAFT

REGISTR SMLUV

Smlouva o jistotním běžném účtu č. JBÚ/1020/18/LCD

Číslo jistotního běžného účtu:	500049492/0800
--------------------------------	----------------

Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45244782
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171
(dále jen „Banka“)

při uzavření této Smlouvy zastoupena , oprávněným zaměstnancem

a, na straně kupujících (dále společně či jednotlivě, podle kontextu jen „Kupující“):

Statutární město Brno

titul, jméno, příjmení / obchodní firma / název

Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

trvalý pobyt / místo podnikání / sídlo

44 99 27 85

RČ (datum narození) / IČO

(dále též jako „Kupující 1“)

Brněnské komunikace a.s.

titul, jméno, příjmení / obchodní firma / název

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

trvalý pobyt / místo podnikání / sídlo

60733098

RČ (datum narození) / IČO

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 1479

(dále též jako „Kupující 2“)

a, na straně prodávající (dále jen „Prodávající“):

Investmanagement s.r.o.

titul, jméno, příjmení / obchodní firma / název

Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno

trvalý pobyt / místo podnikání / sídlo

60699841

RČ (datum narození) / IČO

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 14522

uzavírají tuto smlouvu o jistotním běžném účtu (dále jen „Smlouva“):

PREAMBULE

Tato Smlouva upravuje podmínky, za nichž je Banka zavázána vést Jistotní účet pro Majitele jistotního účtu. Důvodem uzavření této Smlouvy je zejména zájem Prodávajícího a Kupujícího na zajištění řádného vypořádání části kupní ceny Akcií prostřednictvím Jistotního účtu.

ČLÁNEK I VYMEZENÍ POJMŮ

1. Pojmy psané s velkým počátečním písmenem, v jednotném i množném čísle, mají pro účely této Smlouvy význam uvedený v tomto ustanovení:

„**Akcie**“ znamená 165 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1.000.000,00 Kč (slovy: jeden milion korun českých) každá, číselné označení 1-165, představující 100% podíl na základním kapitálu Emitenta, které jsou nahrazeny hromadnými listinami, a to následovně:

- akcie č. 1-108, případně hromadná listina č. 001 nahrazující tyto akcie (dále také „**Akcie 1**“);
- akcie č. 109-165, případně hromadná listina č. 002 nahrazující tyto akcie (dále také „**Akcie 2**“);

„**Částka k vypořádání**“ částka ve výši 139.000.000,00 Kč (slovy: jedno sto třicet devět milionů korun českých), která má být podle vůle Smluvních stran vypořádána prostřednictvím Jistotního účtu;

„**Část kupní ceny 1**“ částka ve výši 90.981.818,00 Kč (slovy: devadesát milionů devět set osmdesát jeden tisíc osm set osmnáct korun českých), která odpovídá části kupní ceny Akcií 1, která má být vypořádána prostřednictvím Jistotního účtu a k jejíž úhradě je povinen Kupující 1;

„**Část kupní ceny 2**“ částka ve výši 48.018.182,00 Kč (slovy: čtyřicet osm milionů osmnáct tisíc jedno sto osmdesát dvě koruny české), která odpovídá části kupní ceny Akcií 2, která má být vypořádána prostřednictvím Jistotního účtu a k jejíž úhradě je povinen Kupující 2;

„**Emitent**“ znamená emitenta Akcií, a to společnost CD CENTRUM COMS, a.s., sídlo: Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 07379161, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 8033;

„**Jistotní účet**“ běžný účet, který je zřízen a veden Bankou na základě této Smlouvy pro Majitele jistotního účtu a jehož číslo je uvedeno výše v záhlaví této Smlouvy;

„**Kupní smlouva**“ smlouva o převodu Akcií, uzavíraná mezi Kupujícím a Prodávajícím, na základě které Prodávající převádí a Kupující nabývá Akcie;

„**Majitel jistotního účtu**“ Kupující – Statutární město Brno, účastník této Smlouvy;

„**Notář**“ znamená notáře Mgr. Pavla Vavříčka, notář se sídlem na adrese: Příkop 834/8, 60431 Brno;

„**Projektové pozemky**“ znamená společně následující nemovitosti:

- pozemek parc. č. 272/51;
- pozemek parc. č. 272/56;

vše zapsáno v katastru nemovitostí, který vede Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Město Brno, obec Brno;

„**Registr smluv**“ znamená informační systém veřejné správy, v němž se uveřejňují smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., který upravuje zvláštní podmínky účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registr smluv, v platném znění;

„**Smluvní strany**“ Banka a veškeré osoby uvedené na straně Kupujícího a Prodávajícího v záhlaví této Smlouvy, jednotlivě či společně, podle kontextu;

„**Účet Kupujícího**“ znamená společně Účet Kupujícího 1 a Účet Kupujícího 2;

„**Účet Kupujícího 1**“ znamená účet č. / určený k výplatě peněžních prostředků z Jistotního účtu ve prospěch Kupujícího;

„**Účet Kupujícího 2**“ znamená účet č. / určený k výplatě peněžních prostředků z Jistotního účtu ve prospěch Kupujícího;

„**Účet Prodávajícího**“ znamená účet č. 500049302/0800 určený k výplatě peněžních prostředků z Jistotního účtu ve prospěch Prodávajícího, o němž zároveň Banka se svolením Prodávajícího výslovně prohlašuje, že je Prodávající výlučným majitelem tohoto účtu;

„**VOP**“ znamená Všeobecné obchodní podmínky České spořitelny, a. s. – firemní a korporátní klientela, pro vztahy mezi Bankou a Smluvní stranou, která je podnikatelem nebo právnickou osobou, ve znění, které je uvedeno v příloze č. 2 a č. 3 této Smlouvy;

„**Zástavní práva**“ znamená zástavní práva zřízená ve prospěch Zástavního věřitele váznoucí na Projektových pozemcích, zapsaná v katastru nemovitostí pod č.j. V-21064/2016-702, č.j. V-13858/2017-702 a č.j. V-19628/2017-702 včetně zákazů zcizení a zákazů zatížení váznoucí na Projektových pozemcích zapsaných pod výše uvedeným č.j. V-21064/2016-702, č.j. V-13858/2017-702 a č.j. V-19628/2017-702;

„**Zástavní věřitel**“ znamená UNILEASING a.s., sídlo: Randova 214, Klatovy I, 339 01 Klatovy, IČO: 25205552, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, sp. zn. B 561;

„**Žádost o výplatu**“ formulář Banky, na němž Kupující nebo Prodávající uplatňuje(i) žádost o výplatu peněžních prostředků z Jistotního účtu.

2. Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak nebo nevyplývá-li z konkrétního kontextu jinak:

- a) výraz *Prodávající* zahrnuje všechny osoby na straně prodávajících specifikované v záhlaví této Smlouvy, a

- b) výraz *Kupující* zahrnuje všechny osoby na straně kupujících specifikované v záhlaví této Smlouvy.

ČLÁNEK II PŘEDMĚT SMLOUVY, ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1. Prodávající a Kupující prohlašují, že bezprostředně poté, co bude uzavřena tato Smlouva, uzavřou Prodávající a Kupující Kupní smlouvu a tuto skutečnost Bance doloží jejím stejnopisem.
2. Banka se zavazuje zřídit ode dne účinnosti této Smlouvy Majiteli jistotního účtu Jistotní účet, který bude veden v korunách českých.
3. Kupující ani Prodávající nejsou s ohledem na důvod uzavření této Smlouvy oprávněni jakkoli disponovat s peněžními prostředky na Jistotním účtu. Smluvní strany se dohodly, že peněžní prostředky na Jistotním účtu spravuje a jejich výplatu podle podmínek stanovených touto Smlouvou provádí pouze Banka. Banka se zavazuje uvolnit, resp. převést peněžní prostředky uložené na Jistotním účtu pouze za podmínek stanovených touto Smlouvou.
4. Platby ve prospěch či k tíži Jistotního účtu v jiné měně, než ve které je veden Jistotní účet, lze realizovat pouze se souhlasem Banky.
5. Jistotní účet není platebním účtem ve smyslu příslušných právních předpisů.
6. Prodávající je povinen po dobu trvání této Smlouvy zdržet se jakéhokoliv jednání vedoucího ke změně vlastníka Účtu Prodávajícího. Prodávající zejména nepřevéde práva a povinnosti k Účtu Prodávajícího na třetí osobu.

ČLÁNEK III VKLAD PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ NA JISTOTNÍ ÚČET

1. Kupující je povinen zajistit, aby nejpozději do 90 dnů od uzavření této Smlouvy byly na Jistotní účet jednorázově či postupně vloženy peněžní prostředky ve výši odpovídající Částce k vypořádání, přičemž Kupující 1 je povinen zajistit vložení částky odpovídající Části kupní ceny 1 a Kupující 2 je povinen zajistit vložení částky odpovídající Části kupní ceny 2. Splnění této povinnosti tvoří odkládací podmínku výplaty peněžních prostředků z Jistotního účtu.
2. Smluvní strany jsou oprávněny písemně požádat Banku o prodloužení výše uvedené lhůty pro vklad peněžních prostředků na Jistotní účet. Banka jejich žádosti vyhoví zejména v případě, že takové prodloužení nebude v rozporu se Smlouvou.
V případě, že ve sjednané lhůtě peněžní prostředky nebudou na Jistotní účet vloženy, je Banka oprávněna rozhodnout o zániku její povinnosti vést Jistotní účet. Dnem, kdy Banka takto rozhodne, Smlouva zaniká a Banka je oprávněna Jistotní účet zrušit a případný zůstatek na Jistotním účtu převést v plné výši na Účet Kupujícího 1 a Účet Kupujícího 2, a to v takové výši, v jaké byly Kupujícím 1 a Kupujícím 2 vloženy na Jistotní účet. O této skutečnosti Banka informuje ostatní Smluvní strany. Tím není dotčeno právo Banky na zaplacení sjednané ceny za zřízení a vedení Jistotního účtu.
3. Na písemnou žádost kterékoli ze Smluvních stran Banka této Smluvní straně či Notáři potvrdí, zda byly na Jistotní účet připsány peněžní prostředky ve výši odpovídající Částce k vypořádání.

ČLÁNEK IV ÚROČENÍ JISTOTNÍHO ÚČTU A CENA ZA ZŘÍZENÍ A VEDENÍ JISTOTNÍHO ÚČTU

1. Smluvní strany se dohodly, že peněžní prostředky na Jistotním účtu nebudou úročeny.
2. Prodávající a Kupující se společně a nerozdílně zavazují zaplatit Bance jednorázově cenu za zřízení a vedení Jistotního účtu ve výši 120.000,00 Kč (slovy: jedno sto dvacet tisíc korun českých), a to převodem na účet č. 180048-33102206/0800, variabilní symbol *doplňte číslo jistotního účtu, přičemž „0800“ se neuvádí*. Cena je splatná při uzavření Smlouvy.

Naformátováno: není zvýrazněné

ČLÁNEK V VÝPLATA PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ Z JISTOTNÍHO ÚČTU

1. Banka vyplatí peněžní prostředky ve výši odpovídající Částce k vypořádání z Jistotního účtu takto:

A.	Částka výplaty (v jednotkách Kč)	Účet příjemce platby	Variabilní symbol (nepovinný údaj)	Specifický symbol (nepovinný údaj)
	139.000.000,00	Účet Prodávajícího		

Podmínky výplaty:

- a) předložení dokumentů prokazujících uveřejnění Kupní smlouvy v Registru smluv, a to v podobě dokumentu, který byl automaticky vygenerován informačním systémem Registru smluv ve smyslu § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv a který vystavuje Ministerstvo vnitra;
 - b) předložení dokumentů prokazujících uveřejnění Smlouvy v Registru smluv, a to v podobě dokumentu, který byl automaticky vygenerován informačním systémem Registru smluv ve smyslu § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv a který vystavuje Ministerstvo vnitra;
 - c) předložení řádně uzavřené Kupní smlouvy;
 - d) předložení výpisu z katastru nemovitostí, ze kterého bude zřejmé, že:
 - i) Emitent je výlučným vlastníkem Projektových pozemků; a že
 - ii) vlastnické právo k Projektovým pozemkům není nijak omezeno, tj. na výpisu z katastru nemovitostí není vyznačeno žádné věcné právo ve prospěch třetí osoby nebo nemovitosti (zejména zástavní právo, budoucí zástavní právo, věcné břemeno, právo stavby, předkupní právo atd.), záznam, poznámka ani podání návrhu na jakýkoli zápis ani jiné omezení vlastnictví;
 - e) předložení prosté kopie návrhu na vklad výmazu Zástavních práv s otiskem podacího razítka příslušného katastrálního úřadu, nalepenou kolkovou známku 1.000,00 Kč (dale též jen „Návrh“) a originálu či ověřené kopie prohlášení Zástavního věřitele o vzdání se Zástavních práv, na základě kterého byl proveden výmaz Zástavních práv z katastru nemovitostí dle Návrhu;
 - f) předložení potvrzení Notáře o složení všech Akcií do jeho úschovy, přičemž za potvrzení se považuje originál či ověřená kopie protokolu o úschově k Akciím, pokud z něj vyplývá, že Notář převzal Akcie do úschovy od Prodávajícího, příjemcem Akcií 1 má být Kupující 1 a příjemcem Akcií 2 má být Kupující 2;
 - g) předložení potvrzení o bezdlužnosti Emitenta vydané příslušným finančním úřadem ze dne podpisu Kupní smlouvy Prodávajícím nebo z data pozdějšího;
 - h) předložení výpisu ze seznamu akcionářů Emitenta, z jehož obsahu bude vyplývat, že jedinými akcionáři Emitenta jsou Kupující 1, který vlastní Akcie 1 a Kupující 2, který vlastní Akcie 2, vyhotovený dne, který nepředchází dni vydání Akcií z úschovy Notáře Kupujícímu;
 - i) předložení potvrzení Notáře o tom, že Akcie 1 byly vydány Kupujícímu 1 a Akcie 2 byly vydány Kupujícímu 2, s uvedením data, kdy byly tyto Kupujícímu 1 resp. Kupujícímu 2 vydány;
 - j) předložení úplného výpisu z obchodního rejstříku Emitenta, vyhotoveného dne, který nepředchází dni vydání posledních z Akcií z úschovy Notáře Kupujícímu, z něž bude vyplývat, že základní kapitál Emitenta činí 165.000.000,00 Kč (slovy: jedno sto šedesát pět milionů korun českých), základní kapitál byl splacen v rozsahu 100 %, Emitent má emitováno 165 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,00 Kč každá a v části "Ostatní skutečnosti" nebudou uvedeny žádné skutečnosti, s výjimkou údaje o tom, že Emitent vznikl rozdělením formou odštěpení společnosti CD CENTRUM, a.s., se sídlem Brno, Lidická 2030/20, PSČ 602 00, IČ 262 34 122, se vznikem nové společnosti, a to Emitenta, na kterého přešla odštěpená část jmění rozdělované společnosti CD CENTRUM, a.s., se sídlem Brno, Lidická 2030/20, PSČ 602 00, IČ 262 34 122 specifikovaná v projektu rozdělení akciové společnosti formou odštěpení se vznikem nové společnosti ze dne 11.7.2018;
 - k) vlastníkem Účtu Prodávajícího, na který budou peněžní prostředky ve výši odpovídající Částce k vypořádání z Jistotního účtu vyplaceny, je výlučně Prodávající.
2. Banka vyplátí peněžní prostředky podle odst. 1 tohoto článku výše bez zbytečného odkladu poté, co jí budou předloženy veškeré požadované dokumenty tvořící podmínky příslušné výplaty a bude jí předložena Žádost o výplatu. Do okamžiku, než budou peněžní prostředky odepsány z Jistotního účtu na Účet Prodávajícího, jsou peněžní prostředky majetkem toho Kupujícího, který je na Jistotní účet převedl z Účtu Kupujícího 1 a Účtu Kupujícího 2.
- Žádost o výplatu spolu s požadovanými dokumenty k výplatě může předložit kterákoli z osob na straně Kupujícího nebo kterákoli z osob na straně Prodávajícího, a to buď osobně, nebo v zastoupení prostřednictvím zmocněnce na základě plné moci s úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Žádost může být předložena výhradně na pobočce Banky, která vede Jistotní účet. Pro případ, že požadované dokumenty budou předkládány pouze jednou z osob na straně Prodávajícího nebo na straně Kupujícího (podle toho, kdo je oprávněn k podání Žádosti o výplatu), ostatní osoby na straně Prodávajícího i osoby na straně Kupujícího s tímto postupem souhlasí a vzájemně se zmocňují k podání Žádosti o výplatu.
- Není-li v konkrétním případě stanoveno jinak, musí být jakékoliv dokumenty předloženy v originále nebo v úředně ověřené kopii. Jakékoliv potvrzení či sdělení Banky vůči Notáři musí být předloženo v originále a písemné formě, s úředně ověřenými podpisy osob, které za Banku jednají, přičemž k tomuto budou doloženy originály či ověřené kopie listiny prokazujících oprávněnost jednajících osob jednat za Banku. Prodávající a Kupující současně souhlasí s poskytováním informací Notáři v souvislosti s touto Smlouvou, přičemž poskytování těchto informací Notáři není považováno za porušení bankovního tajemství.
3. Neprodleně poté, co budou z Jistotního účtu vyplaceny peněžní prostředky ve výši Částky k vypořádání způsobem uvedeným v odst. 1 tohoto článku, Banka převede veškerý zbývající kladný zůstatek na Jistotní účet (tvořený případnými přeplatky) na Účet Kupujícího 1 a Účet Kupujícího 2 v takové výši, v jaké byly přeplatky Kupujícím 1 a Kupujícím 2 vloženy na Jistotní účet.

4. Nebude-li na Jistotním účtu dostatek peněžních prostředků k provedení výplaty podle předchozích odstavců tohoto článku (např. z důvodů uvedených v článku VI této Smlouvy), je Banka oprávněna Žádost o výplatu odmítnout a o této skutečnosti vyrozumět ostatní Smluvní strany.
5. Nebudou-li do 1 roku od data uzavření této Smlouvy vypořádány veškeré peněžní prostředky na Jistotním účtu způsobem uvedeným v tomto článku, převede Banka případný zůstatek na Jistotním účtu na účet toho Kupujícího (Účet Kupujícího 1 a/nebo Účet Kupujícího 2), který převedl na Jistotní účet peněžní prostředky odpovídající příslušnému zůstatku.
6. V případě, že Kupující a/nebo Prodávající odstoupí v období před podáním Žádosti o výplatu od Kupní smlouvy, o čemž jsou Prodávající a Kupující povinni předložit Bance písemné souhlasné prohlášení Prodávajícího a Kupujícího o odstoupení od Kupní smlouvy, převede Banka případný zůstatek na Jistotním účtu na Účet Kupujícího 1 a Účet Kupujícího 2, tak že na každý z těchto účtů budou předvedeny peněžní prostředky v takové výši, v jaké z nich byly vloženy na Jistotní účet, a to bezodkladně, nejpozději do pěti (5) pracovních dnů poté, co jí bude doručeno oznámení o odstoupení od této Smlouvy.
7. Dnem, kdy Banka vypořádá veškeré peněžní prostředky na Jistotním účtu postupem podle odst. 3, 5 nebo 6 tohoto článku, Smlouva zaniká a Banka je oprávněna Jistotní účet zrušit. V případě postupu podle odst. 5 nebo 6 Banka o této skutečnosti navíc informuje ostatní Smluvní strany.
8. Smluvní strany se dohodly, že pro Banku jsou při výplatě peněžních prostředků z Jistotního účtu závazná pouze ustanovení této Smlouvy, a tedy že Banka nebere zřetel k případně odlišným ustanovením uvedeným v Kupní smlouvě.
9. Banka není oprávněna s peněžními prostředky na Jistotním účtu naložit jiným způsobem, než je sjednáno v této Smlouvě. Prostředky na Jistotním účtu zejména nelze bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího 1 a Kupujícího 2 poskytnout třetí osobě či je zastavit či užít jako jistotu, zálohu či je převést na jakýkoliv účet či vyplatit, nebude-li všemi Smluvními stranami předem písemně sjednáno jinak.

ČLÁNEK VI

DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI BANKY, VÝPISY Z ÚČTU

1. Banka je povinna přezkoumat s obvyklou péčí, zda jsou dokumenty předložené Kupujícím nebo Prodávajícím po formální stránce dokumenty uvedenými v této Smlouvě, tj. zda jsou vystaveny příslušným orgánem, zda datum jejich vystavení je v souladu s časovou sousledností Kupní smlouvy a této Smlouvy a zda osvědčují požadované skutečnosti. Banka nemá povinnost prověřovat pravost, původnost, správnost či úplnost kteréhokoli dokumentu, který jí bude předložen v souvislosti s touto Smlouvou. Dojde-li Banka k závěru, že předložené dokumenty nesplňují požadované podmínky, Částku k vypořádání nevyplatí a o této skutečnosti vyrozumí ostatní Smluvní strany. Pro vyloučení pochybností si Smluvní strany sjednávají, že Banka příslušnou částku z Jistotního účtu vyplatí, bez zbytečného odkladu poté, co jí bude prokázáno splnění sjednaných podmínek výplaty, a bez ohledu na to, zda případně dojde k jednostrannému ukončení Kupní smlouvy, např. odstoupením, s výjimkou případu uvedeném v čl. V, odst. 6 této Smlouvy.
2. Skutečnost, že Banka zřídí a vede Jistotní účet v souladu s ustanoveními této Smlouvy, není překážkou plnění zákonných povinností Banky vyplývajících pro ni z právních předpisů (např. o provedení výkonu rozhodnutí či exekuce příkazáním pohledávky z Jistotního účtu, o zástavním právu k pohledávce či o postoupení pohledávky, o přechodu dispozičního práva k Jistotnímu účtu v rámci insolvenčního řízení nebo v rámci likvidace apod.).
3. Banka je povinna informovat o stavu peněžních prostředků na Jistotním účtu formou výpisu z Jistotního účtu:
 - a) Kupujícího 1;
 - b) Kupujícího 2;
 - c) Prodávajícího.

Kupující, Prodávající a Banka se dohodli na vyhotovování výpisů z Jistotního účtu denně, a to v případě obrátu na Jistotním účtu. Banka má dále povinnost vyhotovit závěrečný výpis při zrušení Jistotního účtu.

Banka je zároveň povinna zaslat Kupujícímu 1, Kupujícímu 2, Prodávajícímu a Notáři potvrzení o složení Částky k vypořádání na Jistotní účet, a to neprodleně poté, co tato skutečnost nastane, nejpozději jeden (1) pracovní den následující po dni, v němž byly prostředky odpovídající Částce k vypořádání na Jistotní účet připsány, Notáři pak nejpozději pět (5) pracovních dnů následující po dni, v němž byly prostředky odpovídající Částce k vypořádání na Jistotní účet připsány.

Na základě žádosti kterékoli Smluvní strany je Banka povinna bez zbytečného odkladu vystavit této Smluvní straně potvrzení o aktuálním zůstatku na Jistotním účtu. Žadající Smluvní strana je povinna uhradit Bance cenu za toto potvrzení ve výši 500,00 Kč (slovy: pět set korun českých) včetně DPH, která je splatná při vystavení potvrzení.

4. Na základě žádosti kterékoli Smluvní strany Banka vystaví potvrzení o aktuálním zůstatku na Jistotním účtu, resp. potvrzení o složení Částky k vypořádání na Jistotní účet s úředně ověřenými podpisy osob jednajících za Banku. V případě opakovaného vystavení takového potvrzení je žadající Smluvní strana povinna na výzvu Banky uhradit Bance náklady, které Bance vznikly při vystavení tohoto potvrzení, přičemž úhrada těchto nákladů je splatná při vystavení příslušného potvrzení.

5. Pokud bude platba podle čl. III anebo V této Smlouvy denominovaná v jiné měně, než je měna, v níž je veden Jistotní účet, určí Banka protihodnotu platby v měně Jistotního účtu za použití devizového kurzu Banky, zvoleného Bankou platného ke dni zúčtování platby nebo dohodnutého se Smluvními stranami, a zúčtuje vůči Jistotnímu účtu takto zjištěnou částku protihodnoty platby v měně Jistotního účtu. Pokud použití směnného kurzu stanoveného k tomuto dni není z jakéhokoli důvodu možné, použije Banka směnný kurz stanovený k nejbližšímu předcházejícímu pracovnímu dni.

ČLÁNEK VII ODŠKODNĚNÍ

1. Prodávající tímto prohlašuje, že tato Smlouva byla Bankou uzavřena výhradně na jeho žádost, což Banka a Kupující potvrzují. Prodávající se zavazuje uhradit Bance veškerou škodu, která Bance vznikne v souvislosti s plněním jejich povinností podle této Smlouvy. Škodou se rozumí zejména veškeré daně a poplatky, které bude Banka povinna zaplatit v důsledku uzavření a plnění této Smlouvy a jejichž výše není k datu uzavření této Smlouvy Bance známa, a dále veškeré náklady právní pomoci, které bude Banka povinna zaplatit, bude-li proti Bance vznesen jakýkoli nárok v souvislosti s touto Smlouvou. Povinnost Prodávajícího k úhradě škody se neuplatní, pokud škodu způsobila výhradně Banka porušením svých povinností vyplývajících ze Smlouvy.
2. Prodávající se tímto vzdává práva na náhradu škody, které mu může případně vzniknout vůči Bance v souvislosti s touto Smlouvou, s výjimkou práva na náhradu škody způsobené Bankou úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.

ČLÁNEK VIII POVINNOSTI KUPUJÍCÍHO A PRODÁVÁJÍCÍHO

1. Každý účastník této Smlouvy na straně Kupujícího či na straně Prodávajícího:
 - a) je povinen neprodleně písemně informovat Banku o jakékoli skutečnosti, která se vztahuje k povinnosti Banky vyplatit nebo nevyplatit prostředky z Jistotního účtu, a
 - b) není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu zbývajících Smluvních stran postoupit tuto Smlouvu ani pohledávku na vyplacení prostředků z Jistotního účtu komukoliv ani zřít jakékoliv právo jakékoliv další osoby k této pohledávce ani započíst jakoukoli svoji pohledávku z této Smlouvy vůči Bance či zbývajícím Smluvním stranám proti jakékoli pohledávce Banky či zbývajících Smluvních stran vůči danému účastníkovi této Smlouvy.

ČLÁNEK IX ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Ostatní práva a povinnosti Smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými VOP, které jsou její součástí, tzn. v období do 30. 10. 2018 (včetně) se ostatní práva a povinnosti Smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravené řídí VOP uvedenými v příloze č. 2 této Smlouvy a od 31. 10. 2018 (včetně) se ostatní práva a povinnosti Smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravené řídí VOP uvedenými v příloze č. 3 této Smlouvy. Podpisem této Smlouvy každý účastník této Smlouvy na straně Kupujícího či na straně Prodávajícího sám za sebe prohlašuje, že se seznámil s VOP a souhlasí s jejich platností a účinností pro vztah založený touto Smlouvou. Pro účely VOP se Prodávající, Kupující 1 a Kupující 2 považují za Klienty ve smyslu VOP.

Každý účastník této Smlouvy na straně Kupujícího či na straně Prodávajícího sám za sebe potvrzuje, že: a) všechny doložky obsažené v této Smlouvě (ve znění VOP) jsou mu srozumitelné a nejsou pro něj nevýhodné, b) Smlouva se neodchyluje od obvyklých podmínek ujednávaných v obdobných případech.

Majitel jistotního účtu dále prohlašuje a podpisem této Smlouvy potvrzuje, že mu byly před podpisem této Smlouvy poskytnuty informace o fungování příslušného systému pojištění pohledávek z vkladů v rozsahu informačního přehledu vyhotoveného v souladu s příslušnými právními předpisy a že tento informační přehled převzal.

2. Smluvní strany se dohodli, že ustanovení čl. 6.4, 6.5 a 6.6 VOP se pro účely této Smlouvy nahrazují a nově zní takto:
 - i) **Článek 6.4 VOP**
Žádná ze Smluvních stran není oprávněna jakkoliv započíst své pohledávky z této Smlouvy (ať splatné či nesplátané), bez předchozího písemného souhlasu zbývajících Smluvních stran s úředně ověřenými podpisy jednajících osob.
 - ii) **Článek 6.5 VOP**
Veškerá plnění dle této smlouvy je Banka povinna provádět jen na čísla účtů v této Smlouvě sjednaná.
 - iii) **Článek 6.6 VOP**
Žádná ze Smluvních stran není oprávněna převést jakékoli své právo či povinnost z této Smlouvy či postoupit tuto Smlouvu jako celek na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu zbývajících Smluvních stran s úředně ověřenými podpisy jednajících osob.

Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodli, že úpravy článků VOP uvedené v tomto odstavci Smlouvy se vztahují jak na VOP uvedené v příloze č. 2 této Smlouvy, tak i na VOP uvedené v příloze č. 3 této Smlouvy.

3. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky, nestanoví-li tato Smlouva nebo VOP jinak.
4. Způsob výplaty prostředků z Jistotního účtu lze rovněž změnit společnou písemnou instrukcí Kupujícího a Prodávajícího týkající se veškerých zbývajících peněžních prostředků na Jistotním účtu (včetně úroků), ze které vyplývá jednoznačná shodná vůle Kupujícího a Prodávajícího naložit s peněžními prostředky způsobem popsaným v takové instrukci a na niž budou podpisy Kupujícího a Prodávajícího úředně ověřeny, nebude-li taková instrukce udělena na pobočce Banky před příslušným pracovníkem Banky. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Banka může instrukci odmítnout v případě, že by její provedení mohlo mít podle odůvodněného názoru Banky negativní dopad na Banku. O přijetí i odmítnutí instrukce Banka neprodleně informuje Smluvní strany. V případě, že Banka provede výplatu v souladu s instrukcí, je oprávněna po provedení instrukce Jistotní účet zrušit. O tomto zrušení není povinna informovat ostatní Smluvní strany. Obdobně je Banka oprávněna postupovat v případě, že dojde k výplatě veškerých prostředků na Jistotním účtu na základě písemné dohody mezi všemi Smluvními stranami, na niž budou podpisy osob jednajících za všechny Smluvní strany úředně ověřeny.
5. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu všech smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv. Smluvní strany se dohodly vyloučit použití § 1978 odst. 2 občanského zákoníku, v platném znění, tedy že marné uplynutí dodatečné lhůty nemá za následek automatické odstoupení od této Smlouvy.
6. Tato Smlouva je uzavřena v tolika vyhotoveních, tak aby každá ze Smluvních stran obdržela alespoň 1 vyhotovení.
7. Každý účastník této Smlouvy na straně Kupujícího či na straně Prodávajícího sám za sebe tímto výslovně potvrzuje, že byl upozorněn na to, že čl. IX odst. 1 této Smlouvy obsahuje doložku odkazující na všeobecné obchodní podmínky (VOP), (a) které jsou součástí této Smlouvy, (b) kterými se kromě této Smlouvy řídí vzájemná práva a povinnosti jejich účastníků a (c) s jejichž zněním byl seznámen, rozumí právům a povinnostem v nich obsaženým, souhlasí s nimi a zavazuje se dodržovat své povinnosti podle těchto dokumentů.
8. Písemnosti budou zasílány takto: Bance na adresu: Česká spořitelna, a.s., RKC Ostrava, Ostrava 28. října, 3348/65, PSČ 702 00 a ostatním Smluvním stranám na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy; v případě změny adresy u kterékoli ze Smluvních stran budou písemnosti zasílány na adresu, která bude příslušnou Smluvní stranou v dostatečném předstihu písemně oznámena ostatním Smluvním stranám. Pokud Smluvní strana vědomě zmaří doručení zásilky, platí, že zásilka jí řádně došla.
9. Bude-li některé ujednání této Smlouvy shledáno neplatným či nevymahatelným, a takové ujednání je oddělitelné od ostatního obsahu této Smlouvy, bude neplatné jen takové ujednání, pokud lze předpokládat, že by tato Smlouva byla uzavřena i bez něj; takové neplatné či nevymahatelné ujednání Smluvní strany nahradí jiným ujednáním s účinky maximálně se blížícími záměru sledovanému původním ujednáním.
10. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou přílohy:
 - č. 1: vzor Žádosti o výplatu;
 - č. 2: VOP účinné od 13. 1. 2018;
 - č. 3: VOP účinné od 31. 10. 2018.

Příloha č. 1: vzor Žádosti o výplatu

Žádost o výplatu peněžních prostředků z jistotního běžného účtu

Jistotní běžný účet číslo: _____ kód Banky: **0800**

Obchodní místo Banky: _____

V souladu se smlouvou o výše uvedeném jistotním běžném účtu v platném znění **uplatňuji (uplatňujeme)**

Žádost o výplatu peněžních prostředků z Jistotního účtu převodem na účty a v částkách uvedených ve Smlouvě.

Žádost o výplatu se týká následující výplaty specifikované ve Smlouvě:

výplata A

Poznámka: Volbu platné alternativy proveďte tímto způsobem:

Níže podepsané osoby uplatňující Žádost o výplatu prohlašují, že jsou splněny podmínky pro příslušnou výplatu peněžních prostředků z Jistotního účtu a tuto skutečnost Bance dokládají.

Pojmy psané v Žádosti o výplatu s velkým počátečním písmenem mají význam uvedený v příslušné smlouvě o jistotním běžném účtu.

V(e) _____ dne _____

..... (doplňte obchodní firmu v případě žadatele - právnické osoby)

Titul, jméno, příjmení
Funkce

_____ podpis

Titul, jméno, příjmení
Funkce

_____ podpis

Titul, jméno, příjmení
Funkce

_____ podpis

Žádost o výplatu převzata dne:

Potvrzují, že jsou splněny podmínky pro příslušnou výplatu peněžních prostředků z Jistotního účtu a tato skutečnost byla Bance doložena.

Dále potvrzují, že s výjimkou případných podpisů ověřených notářem nebo jinou oprávněnou osobou každá z výše uvedených osob podepsala tento dokument přede mnou a že jsem podle předloženého průkazu totožnosti ověřil(a) její totožnost. Pokud některá z výše uvedených osob tento dokument přede mnou nepodepsala a její podpis nebyl ověřen notářem nebo jinou oprávněnou osobou, potvrzují, že jsem ověřil(a) její podpis pomocí vzorového podpisu, který má Banka k dispozici.

V(e) _____ dne _____

za Banku ověřil(a):

Titul, jméno, příjmení
Funkce

_____ podpis

Likvidoval(a):

V(e) _____ dne _____

Titul, jméno, příjmení
Funkce

_____ podpis

Kontroloval(a):

V(e) _____ dne _____

Titul, jméno, příjmení
Funkce

_____ podpis

Příloha č. 2: VOP účinné od 13. 1. 2018

Příloha č. 3: VOP účinné od 31. 10. 2018

Podpisy smlouvy o jistotním běžném účtu č. JBÚ/1020/18/LCD

V(e) _____ dne _____

Česká spořitelna, a.s.

Titul, jméno, příjmení
Funkce

_____ podpis

Titul, jméno, příjmení
Funkce

_____ podpis

V(e) _____ dne _____

Investmanagement s.r.o.

Titul, jméno, příjmení
Funkce

_____ podpis

V(e) _____ dne _____

Brněnské komunikace a.s.

Titul, jméno, příjmení
Funkce

_____ podpis

Titul, jméno, příjmení
Funkce

_____ podpis

V(e) _____ dne _____

Statutární město Brno

Titul, jméno, příjmení
Funkce

_____ podpis

Čas posledního podpisu: _____ : _____ hod.

V(e) _____ dne _____

Potvrzuji, že s výjimkou případných podpisů ověřených notářem nebo jinou oprávněnou osobou každá z výše uvedených osob podepsala tento dokument přede mnou a že jsem podle předloženého průkazu totožnosti ověřil(a) její totožnost. Pokud některá z výše uvedených osob tento dokument přede mnou nepodepsala a její podpis nebyl ověřen notářem nebo jinou oprávněnou osobou, potvrzuji, že jsem ověřil(a) její podpis pomocí vzorového podpisu, který má Banka k dispozici.

Titul, jméno, příjmení a funkce ověřujícího pracovníka Banky a jeho podpis

SMLOUVA O PŘEVODU AKCIÍ

Tato smlouva je uzavřena v souladu s ustanoveními § 1103, § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), a § 269 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „zákon o obchodních korporacích“), mezi:

Investmanagement s.r.o.

se sídlem Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno

IČO: 606 99 841

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 14522

bankovní spojení: [*]

zastoupená: Tomášem Zítkou, jednatelem

(dále jen „Prodávající“)

a

Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

IČO: 44 99 27 85

bankovní spojení: [*]

zastoupené: Ing. Petrem Vokřálem, primátorem

(dále jen „SMB“)

a

Brněnské komunikace a.s.

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

IČO: 607 33 098

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 1479

bankovní spojení: [*]

zastoupená: Richardem Mrázkem, předsedou představenstva a Mgr. Filipem Lederem, místopředsedou představenstva

(dále jen „BKOM“)

(oba společně dále též jako „Kupující“)

(Prodávající a Kupující společně též jako „Smluvní strany“)

(tato Smlouva o převodu akcií dále jen „Smlouva“)

I. ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ

1. Prodávající je vlastníkem níže specifikovaných akcií v celkové jmenovité hodnotě 165.000.000,- Kč (slovy: *jedno sto šedesát pět milionů korun českých*), které představují 100% podíl na základním kapitálu společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO:073 79161, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8033 (dále jen „Emitent“), jejíž základní kapitál činí 165.000.000,- Kč (slovy: *jedno sto šedesát pět milionů korun českých*) a je zcela splacen (dále jen „Akcie“). Akcie jsou nahrazeny hromadnými listinami, jak je uvedeno v čl. III. odst. 3 této Smlouvy, a proto se vztahují veškerá ujednání této smlouvy o Akcích i na tyto hromadné listiny, a to v rozsahu, v jakém tyto hromadné listiny nahrazují příslušné Akcie, pokud to smysl daného ujednání nevyklučuje.
2. Kupující má zájem nabýt od Prodávajícího do svého vlastnictví Akcie, přičemž:
 - a) SMB nabude do svého výlučného vlastnictví 108 kusů Akcií;
 - b) BKOM nabude do svého výlučného vlastnictví 57 kusů Akcií.
3. Prodávající prodá a zavazuje se předat Akcie a převést na Kupujícího vlastnické právo k Akcím, se všemi právy a povinnostmi s nimi spojenými, a Kupující Akcie koupí a zavazuje se převzít Akcie a zaplatit za ně Prodávajícímu stanovenou Kupní cenu (jak je tato definována níže), a to vše způsobem, v rozsahu a za podmínek stanovených touto Smlouvou, a to tak, aby SMB nabylo 108 ks Akcií č. 1 až 108 a BKOM nabyl 57 kusů Akcií č. 109 až 165, respektive hromadné listiny tyto Akcie nahrazující.
4. Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, SMB a BKOM nabývají práva a povinnosti z této Smlouvy společně a nerozdílně. Práva a povinnosti k Akcím, stejně jako závazky k zaplacení Kupní ceny, nabývají a zavazují SMB a BKOM vždy ve vztahu k příslušnému počtu Akcií, které nabývá ten který z nich.

II. ÚČEL SMLOUVY

1. Emitent je vlastníkem pozemku p. č. 272/51 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 6.357 m², a pozemku p. č. 272/56 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 2.917 m², oba v k. ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, zapsané na LV č. 716 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město (dále jen „Projektové pozemky“). Na Projektových pozemcích je připraven k realizaci stavební projekt tzv. „PALACE CD“, přičemž:
 - a) Projekt zahrnuje dvě samostatné stavby – objekt A, B (oba společně dále též jako „objekt AB“) a objekt C (dále jen „objekt C“);
 - b) Za tímto účelem získal Prodávající pravomocné územní rozhodnutí č. 226 vydané Úřadem městské části města Brna, Brno-střed, Odborem výstavby dne 14. listopadu 2013 pod č. j. 130039763/ZEDJ/VUR/002 (dále jen „Územní rozhodnutí 2“), měnící územní rozhodnutí č. 136 vydané Úřadem městské části města Brna, Brno-střed, odborem výstavby a územního rozvoje, stavebním úřadem dne 18. září 2003 pod č. j.

STU/01/0305164/000/005 (dále jen „Územní rozhodnutí 1“) (Územní rozhodnutí 1 a Územní rozhodnutí 2 společně dále též jako „Územní rozhodnutí“);

- c) Objekt AB na pozemku p. č. 272/51 v k. ú. Město Brno umožňuje vybudovat ve třech (3) podzemních podlažích cca 367 parkovacích míst a devět (9) nadzemních podlaží administrativní budovy s užitnou plochou kanceláří cca 21.000 m²;
 - d) Objekt C na pozemku p. č. 272/56 umožňuje vybudovat ve třech (3) podzemních podlažích cca 150 parkovacích míst a osm (8) nadzemních podlaží administrativní budovy s užitnou plochou kanceláří cca 12.000 m²;
 - e) Dále bylo na základě Územního rozhodnutí 1 vydáno pravomocné stavební povolení č. j. STU/01/0502270/000/002 ze dne 26. října 2005 (dále jen „Stavební povolení“) pro jednu stavbu v rozsahu devíti (9) nadzemních a pěti (5) podzemních podlaží, bloky A a B jako obchodně-administrativní prostory a blok C ve funkci hotelové ubytování;
 - f) Dosud nebyly splněny podmínky stanovené veřejnoprávními předpisy pro realizaci Územního rozhodnutí 2;
 - g) Kompletní seznam veškerých povolení pro realizaci stavebního projektu tzv. „PALACE CD“ je v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „Vydaná povolení“);
 - h) Dále je k dispozici usnesení Úřadu městské části města Brna, Brno-střed, Odbor územního řízení a stavebního řádu – Stavební úřad, vydané dne 1. prosince 2015 pod č. j. MCBS/2015/0095642, které nabylo právní moci dne 29.12.2015, potvrzující platnost Územních rozhodnutí a Stavebního povolení;
 - i) Provedením prací hrubých terénních úprav, provedením přeložky kanalizace v ul. Koliště a úprav komunikací byla realizace stavebního projektu „PALACE CD“ zahájena;
 - j) Na Projektových pozemcích vážne zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva, zřízené na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 14. září 2016, s právními účinky zápisu ke dni 14. září 2016 (sp.zn. řízení před KÚ JmK KP Brno-město V-21064/2016); zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva zřízené na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 8. června 2017, s právními účinky zápisu ke dni 9. června 2017 (sp.zn. řízení před KÚ JmK KP Brno-město V-13858/2017); a zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva zřízené na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 3. srpna 2017, s právními účinky zápisu ke dni 16. 8. 2017 (sp.zn. řízení před KÚ JmK KP Brno-město V-19628/2017) (to vše společně dále jen jako „Zástavní práva“).
2. Kupující má zájem odkoupit od Prodávajícího Akcie za účelem realizace výstavby nového objektu s centralizovanými magistrátními službami (dále jen „objekt COMS“) na Projektových pozemcích prostých od Zástavních práv, a to na základě povolení vydaných pro realizaci stavebního projekt „PALACE CD“ v podobě dle Územního rozhodnutí 2.

III. PŘEDMĚT PŘEVODU

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Akcií v celkové jmenovité hodnotě 165.000.000,- Kč (slovy: *jedno sto šedesát pět milionů korun českých*), které představují 100% podíl na základním kapitálu Emitenta, a je s nimi spojeno 100 % hlasovacích práv.

2. Základní kapitál Emitenta činí 165.000.000,- Kč (slovy: *jedno sto šedesát pět milionů korun českých*) a je zcela splacen a rozvržen do 165 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě každé akcie 1.000.000,- Kč, které jsou neomezeně převoditelné.

3. Předmětem převodu jsou Akcie ve výlučném vlastnictví Prodávajícího s následující specifikací:

Emitent:	CD CENTRUM COMS, a.s.
forma akcií:	na jméno
podoba akcií:	listinné
jmenovitá hodnota 1 akcie:	1.000.000,- Kč (slovy: <i>jeden milion korun českých</i>)
počet akcií:	165 kusů
čísla akcií:	1 -108, jsou nahrazeny hromadnou listinou č. 001 109 – 165, jsou nahrazeny hromadnou listinou č. 002

4. Prodávající a Kupující si jsou vědomi, že Akcie jsou vydány v listinné podobě ve formě na jméno a k jejich převodu se vyžaduje rubopis na řad Kupujícího a jejich předání Kupujícímu.

5. K převodu Akcií z Prodávajícího na Kupujícího dojde prostřednictvím kombinace notářské úschovy u notáře Mgr. Pavla Vavříčka, se sídlem v Brně (dále též jen „Notář“) a jistotního účtu u banky Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 452 44 782 (dále též jen „Schovatel“) dle čl. IV. a V. této Smlouvy. Prodávající a Kupující současně s touto Smlouvou uzavírají se Schovatelem smlouvu o vedení jistotního účtu (dále též jen „Smlouva o jistotním účtu“) a s Notářem protokol o úschově k Akciím (dále též jen „Notářský protokol“), na základě kterých provede Schovatel vypořádání části kupní ceny za převod Akcií a Notář provede předání Akcií, to vše za podmínek stanovených v této Smlouvě, ve Smlouvě o úschově a v Notářském protokolu.

IV.

KUPNÍ CENA A ZPŮSOB JEJÍ ÚHRADY

1. Prodávající a Kupující se dohodli, že Kupující uhradí za Akcie Prodávajícímu kupní cenu ve výši 170.000.000,- Kč (slovy: *jedno sto sedmdesát milionů korun českých*) (dále také jen „Kupní cena“), přičemž:

- SMB uhradí část kupní ceny ve výši 111.272.727,- Kč (slovy: *jedno sto jedenáct milionů dvě stě sedmdesát dva tisíc sedm set dvacet sedm korun českých*), která je cenou za 108 ks Akcií č. 1. až 108;
- BKOM uhradí část kupní ceny ve výši 58.727.273,- Kč (slovy: *padesát osm milionů sedm set dvacet sedm tisíc dvě stě sedmdesát tři korun českých*), která je cenou za 57 ks Akcií č. 109 až 165.

Kupující a Prodávající se dohodli, že Kupní cena bude uhrazena ve dvou (2) splátkách. První (1.) splátka ve výši 139.000.000,- Kč (slovy: *jedno sto třicet devět milionů korun českých*)

bude složena do úschovy Schovatele na účet č. [bude doplněno] po složení všech Akcií k Notáři do úschovy na základě Notářského protokolu, a to tak že:

- (i) SMB do sedmi (7) dnů od okamžiku, kdy obdrží oznámení Notáře o složení všech Akcií do úschovy, uhradí částku ve výši 90.981.818,- Kč (slovy: *devadesát milionů devět set osmdesát jedna tisíc osm set osmnáct korun českých*) a
- (ii) BKOM do sedmi (7) dnů od okamžiku, kdy obdrží oznámení Notáře o složení všech Akcií do úschovy, uhradí částku ve výši 48.018.182,- Kč (slovy: *čtyřicet osm milionů osmnáct tisíc sto osmdesát dva korun českých*).

Složení první (1.) splátky Kupní ceny do úschovy Schovatel písemně oznámí do jednoho (1) pracovního dne Prodávajícímu a Kupujícímu, přičemž okamžikem složení první (1.) splátky Kupní ceny je okamžik jejího připsání na účet Schovatele. Prodávající je následně povinen do dvaceti čtyř (24) hodin od obdržení oznámení o složení první (1.) splátky Kupní ceny podat příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na výmaz Zástavních práv. V případě, že konec lhůty dle předchozí věty připadne na nepracovní den, prodlužuje se lhůta do 14:00 hod. prvního bezprostředně následujícího pracovního dne.

2. První (1.) splátka Kupní ceny ve výši 139.000.000,- Kč (slovy: *jedno sto třicet devět milionů korun českých*) bude Schovatelem vyplacena na účet Prodávajícího do tří (3) dnů poté, co Schovatel obdrží:

- a) doklad o uveřejnění této smlouvy v registru smluv,
- b) poslední z listin uvedených v článku V odst. 2 písmeno a) až f);

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později. Okamžikem uhrazení první (1.) splátky Kupní ceny je její vyplacení Schovatelem z jistotního účtu na příslušný účet dle Smlouvy o jistotním účtu.

3. Druhá (2.) splátka Kupní ceny ve výši 31.000.000,- Kč (slovy: *třicet jedna milionů korun českých*) bude uhrazena do třiceti (30) dnů od okamžiku předložení všech níže uvedených listin oběma Kupujícími (tj. SMB i BKOM):

- a) všech pravomocných rozhodnutí o změně stavby před dokončením, případně jiných povolení vydaných podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů, jak jsou vymezena v § 118 odst. 1 tohoto zákona, na základě kterých bude možné zahájit provádění všech stavebních a inženýrských objektů uvedených v Územním rozhodnutí 2 (dále též jen „Rozhodnutí o změně stavby“),
- b) dohoda všech autorů případně nositelů majetkových práv autorských k projektovým dokumentacím ke všem Rozhodnutím o změně stavby, o poskytnutím volné licence ke všem způsobům užití takové projektové dokumentace ve znění dle přílohy č. 8 této Smlouvy, přičemž bude-li nositelem práv autorských k dokumentaci k Rozhodnutí o změně stavby jiný subjekt než společnost SIAL architekti a inženýři spol. s r.o., a autory jiné osoby než Ing.arch. Jozef Kubín a Ing.arch. Michal Hušek, budou účastníky dohody též tyto osoby, za účelem vyjádření souhlasu se skutečnostmi tam uvedenými.
- c) originálu jednoho (1) vyhotovení každé ověřené projektové dokumentace, na základě které bylo vydáno Rozhodnutí o změně stavby, a dále jedno (1) vyhotovení každé takové

projektové dokumentace ve formátu .dwg.

Druhá splátka bude hrazena tak, že SMB uhradí částku ve výši 20.290.909,- Kč (slovy: *dvacet milionů dvě stě devadesát tisíc devět set devět korun českých*) a BKOM uhradí částku ve výši 10.709.091,- Kč (slovy: *deset milionů sedm set devět tisíc devadesát jedna korun českých*).

4. Kupující je povinen na výzvu Prodávajícího poskytnout Prodávajícímu veškerou nezbytnou součinnosti nutnou pro vydání kteréhokoli Rozhodnutí o změně stavby. Kupující se dále zavazuje, že po nabytí vlastnického práva k Akcím zajistí, aby veškerá nezbytná součinnost pro vydání kteréhokoli Rozhodnutí o změně stavby byla poskytnuta i ze strany Emitenta. Do poskytnutí veškeré nezbytné součinnosti dle tohoto článku patří zejména:

- a) udělení nezbytných plných mocí,
- b) poskytnutí nezbytné součinnosti v rámci veškerých správních a jiných řízení nezbytných pro vydání kteréhokoli Rozhodnutí o změně stavby,
- c) uzavření nezbytných smluv a právních jednání (např. služebností) nezbytných pro zajištění kteréhokoli Rozhodnutí o změně stavby,

a to vše v co možná nejkratší době od výzvy Prodávajícího případně jím pověřené osoby, zajišťující vydání kteréhokoli Rozhodnutí o změně stavby, k poskytnutí takové součinnosti.

5. Prodávající je povinen pravidelně informovat Kupujícího o stavu pořízení Rozhodnutí o změně stavby, a to zejména (i) informovat o stavu rozpracovanosti projektové dokumentace ke všem Rozhodnutím o změně stavby a (ii) informovat o průběhu řízení o vydání všech Rozhodnutí o změně stavby. Nebude-li písemně sjednáno jinak, Kupující je oprávněn jednou za tři (3) měsíce vyzvat Prodávajícího k poskytnutí informací dle předchozí věty a Prodávající je povinen mu tyto informace poskytnout bez zbytečného odkladu. Prodávající, případně jím pověřená osoba, je rovněž povinen se na výzvu Kupujícího účastnit jednání pracovní skupiny, zřízené Kupujícím, za účelem objasnění poskytnutých informací a zodpovězení souvisejících dotazů a též zajistit účast projektantů příslušné dokumentace k Rozhodnutí o změně stavby na tomto jednání. Smluvní strany se dohodly, že vzniknou-li na straně Kupujícího pochybnosti ohledně stavu rozpracovanosti projektové dokumentace k jakémukoli Rozhodnutím o změně stavby, je Prodávající povinen na výzvu Kupujícího seznámit Kupujícího s aktuální verzí projektové dokumentace ke všem Rozhodnutím o změně stavby.

V.

VYPOŘÁDÁNÍ A PŘEVOD AKCIÍ

1. Smluvní strany se dohodly, že ke vzniku nároku Prodávajícího na zaplacení Kupní ceny na základě této Smlouvy dojde po splnění následujících podmínek, které jsou kumulativní a pouze po splnění všech takový nárok vznikne (dále jen „Podmínky splatnosti“).
2. Za Podmínky splatnosti jsou dohodnuty:
 - a) Předložení (i) listu vlastnictví, ze kterého bude patrné, že Emitent je zapsán jako vlastník Projektových pozemků a že Projektové pozemky jsou prosty veškerých zatížení v podobě věcných a jiných práv, tj. část „C“ listu vlastnictví, část „D“ listu vlastnictví a část „Plomby a upozornění“ listu vlastnictví budou bez zápisu, s výjimkou případných zatížení zřízených Kupujícím, a předložení (ii) kopie návrhu na vklad s otiskem podacího razítka příslušného

katastrálního úřadu, nalepenou kolkovou známkou 1.000,- Kč (dale též jen „Návrh“) a originálu či ověřené kopie prohlášení Zástavního věřitele o vzdání se Zástavních práv, na základě kterého byl proveden výmaz Zástavních práv z katastru nemovitostí dle Návrhu;

- b) potvrzení Notáře o složení všech Akcií do jeho úschovy v souladu s Notářským protokolem;
- c) předložení potvrzení o bezdlužnosti Emitenta vydané příslušným finančním úřadem ke dni, který nepředchází datu podpisu této Smlouvy Prodávajícím;
- d) výpis ze seznamu akcionářů, z jehož obsahu bude vyplývat, že akcionáři Emitenta jsou SMB (108 kusů akcií) a BKOM (57 kusů akcií);
- e) předložení potvrzení Notáře o tom, že Akcie byly vydány Kupujícímu v souladu s Notářským protokolem;
- f) předložení výpisu z obchodního rejstříku Emitenta z data nepředcházejícího datu vydání Akcií z úschovy Notáře, z něž bude vyplývat, že základní kapitál Emitenta činí 165.000.000,- Kč (slovy: sto šedesát pět milionů korun českých), základní kapitál byl splacen v plné výši a je rozdělen na 165 kusů (slovy: sto šedesát pět kusů) kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě každé akcie 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) a z tohoto výpisu nebude patrné žádné rozhodnutí o změně výše základního kapitálu, vydání nových akcií či jejich stažení z oběhu, které by vycházelo z rozhodnutí jiných osob, než SMB či BKOM.

3. Prodávající předá Notáři při podpisu Notářského protokolu Akcie opatřené řádným rubopisem ve prospěch Kupujícího, s uvedením data rubopisu, obchodní firmy, identifikačního čísla a sídla Kupujícího a podepsané Prodávajícím, s uvedením osoby jednající za Prodávajícího, obchodní firmy, identifikačního čísla a sídla Prodávajícího, kdy:

- a) 108 kusů akcií bude rubopisováno na SMB;
- b) 57 kusů akcií bude rubopisováno na BKOM;

přičemž vlastní text rubopisů bude:

- a) u 108 ks akcií číslo 1 až 108, resp. hromadné listiny č. 1 znít takto: „ Za Investmanagement s.r.o., IČO 60 69 98 41, Purkyňova 648/125, Brno, na řad Statutárního města Brna, IČO 44 99 27 85, Dominikánské nám. 196/1, Brno“
- b) u 57 ks akcií č. 109 až 165 resp. hromadné listiny č. 2 znít takto: „ Za Investmanagement s.r.o., IČO 60 69 98 41, Purkyňova 648/125, Brno, na řad Brněnské komunikace a.s., IČO 60 73 30 98, Remeská třída 787/1a, Štýřice, Brno“.

4. Složení Akcií do úschovy potvrdí Notář Schovateli. Převod Akcií bude vypořádán prostřednictvím Notáře v souladu s Notářským protokolem. Notář po složení Akcií do úschovy tyto vydá z úschovy Kupujícímu do pěti (5) pracovních dnů od doložení listiny uvedené v čl. V odst. 2 písm. a) a zároveň za podmínky, že bude Schovateli složena první splátka Kupní ceny do úschovy. Dnem předání Akcií Notářem Kupujícímu dojde k převodu vlastnictví Akcií z Prodávající na Kupujícího.

5. Dojde-li k zániku této Smlouvy jinak než splněním, je

- a) Notář povinen Akcie, pokud jsou složeny v úschově a nebyly již vydány Kupujícímu, vrátit Prodávajícímu v souladu s Notářským protokolem,
- b) Schovatel povinen první splátku Kupní ceny, pokud byla složena na jistotní účet, vrátit na účty, ze kterých byla složena.
6. K účinnosti převodu vlastnictví Akcií vůči Emitentovi je třeba prokázání nabytí Akcií a Emitent následně vydá Kupujícímu listinu uvedenou v článku V. odst. 2 písmeno d), což se Prodávající zavazuje zajistit.
7. Prodávající je povinen zajistit, aby se Emitent ode dne podpisu této Smlouvy až do dne převodu vlastnictví Akcií na Kupujícího dle čl. V. této Smlouvy (dále jen „Rozhodné období“) zdržel jakéhokoli jednání, nebo i zabránit jednání Emitenta, které by snižovalo nebo mohlo snižovat hodnotu Akcií Emitenta, případně zhoršovalo nebo mohlo zhoršit jeho hospodářskou situaci. Prodávající se zavazuje, že přijme opatření k tomu, aby bylo Emitentovi zabráněno učinit během Rozhodného období jakákoli právní jednání, ze kterých by Emitentovi vznikaly nové závazky vůči třetím osobám (ledaže by k takovému kroku dal Kupující předchozí písemný souhlas), zejména:
- a) jakékoli převody majetku Emitenta či zatížení majetku Emitenta právy třetích osob, zejména zástavními právy, věcnými břemeny, nájmem, pachtem či jinak;
- b) jakékoliv právní úkony, na základě kterých by Emitent přijímal závazky nebo poskytoval zajištění závazků třetích osob;
- c) jakékoli transakce s cennými papíry a nabytí jakékoli účasti na jakékoli obchodní společnosti.

VI. PROHLÁŠENÍ PRODÁVAJÍCÍHO A KUPUJÍCÍHO

Prohlášení Prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že:
- a) je podle práva České republiky, s plným právem, oprávněním a zmocněním oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a prodat Akcie Kupujícímu způsobem předpokládaným v této Smlouvě a plnit veškeré své závazky podle této Smlouvy;
- b) uzavření, doručení ani plnění této Smlouvy Prodávající (i) nebude překračovat, odporovat nebo porušovat jakékoli ustanovení jakýchkoli organizačních dokumentů nebo vnitřních předpisů Prodávajícího (ii) nebude porušovat a nezaloží porušení (nebo událost, která společně s oznámením nebo uplynutím lhůty založí porušení) jakékoli smlouvy nebo závazku, jichž je Prodávající stranou, nebo jimiž je Prodávající vázán, nebo jimž Prodávající podléhá (iii) nebude překračovat, odporovat nebo porušovat jakýkoli rozsudek, rozhodnutí nebo příkaz jakéhokoli orgánu veřejné moci vztahující se na Prodávajícího (iv) nebude překračovat, odporovat nebo porušovat jakékoli rozhodnutí přijaté valnou hromadou nebo jiným orgánem Prodávající, dle toho, co je relevantní, s výjimkou takových porušení a rozporů nebo překročení, které nebudou mít na plnění této Smlouvy podstatný dopad;
- c) je výlučným vlastníkem Akcií a na základě převodu Akcií podle této Smlouvy vznikne Kupujícímu výlučné vlastnické právo k Akciím;

- d) Akcie nejsou zatíženy zástavním právem nebo jiným právem ve prospěch třetí osoby;
- e) na straně Prodávajícího není k uzavření této Smlouvy ani ke splnění závazků z ní vyplývajících požadován žádný souhlas žádného orgánu Prodávajícího nebo Emitenta anebo státního orgánu;
- f) že není účastníkem žádné smlouvy, na jejímž základě by byl jiný subjekt než Kupující oprávněn nabýt Akcie nebo práva k nim;
- g) není v úpadku ani mu nehrozí úpadek ve smyslu ust. § 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- h) uzavření, účinnost ani plnění této Smlouvy nebude mít za následek úpadek Prodávajícího ani hrozící úpadek;
- i) na jeho majetek není nařízena exekuce ani výkon rozhodnutí, ani mu nejsou známy jakékoli závazky, které by mohly vést k nařízení exekuce či výkonu rozhodnutí;
- j) nedošlo k vydání či upsání žádných jiných cenných papírů Emitenta, než jsou Akcie.

Prohlášení týkající se Emitenta

2. Prodávající prohlašuje, že:

- a) Kupujícímu poskytl veškeré dokumenty související s činností Emitenta a plně jej seznámil s poměry Emitenta;
- b) Seznámil Kupujícího se stavem movitého i nemovitého majetku Emitenta a se všemi existujícími závazky a dluhy Emitenta a stavem jeho hospodaření;
- c) neexistují žádná rozhodnutí, kterými se mění stanovy Emitenta, která nejsou promítnuta do znění stanov Emitenta založených ve sbírce listin v okamžiku uzavření této Smlouvy;
- d) neexistují žádné závazky Emitenta vůči třetím osobám, s výjimkou případných závazků specifikovaných v seznamu závazků Emitenta ke dni uzavření této Smlouvy předkládaném Prodávajícím podle odst. 8 písm. e) tohoto článku Smlouvy;
- e) Emitent nemá žádné peněžité či jiné závazky vůči statutárnímu řediteli z titulu odměny za výkon funkce ani jinak;
- f) neexistují žádné závazky ve vztahu k užívání sídla Emitenta;
- g) není mu známa existence jakéhokoliv rozhodnutí nebo skutečnosti týkající se Emitenta, která jsou předmětem zápisu v obchodním rejstříku podle českého práva a která před uzavřením této Smlouvy nebyla řádně v obchodním rejstříku zapsána;
- h) dle svého nejlepšího vědomí prohlašuje, že Emitent vede účetnictví s péčí řádného hospodáře v souladu s obecně závaznými právními předpisy a českými účetními standardy; pohledávky, závazky a majetek Emitenta jsou řádně a úplně uvedeny v účetních knihách Emitenta – zahajovací rozvaha Emitenta k 1. 1. 2018 a mimořádná účetní závěrka Emitenta zpracovaná ke dni 30. 6. 2018
- i) Emitent ke dni podpisu této Smlouvy podal veškerá přiznání, hlášení a prohlášení vyžadovaná právními předpisy (pro účely daňové, sociálního zabezpečení, zdravotního pojištění apod.) a zaplatil řádně a včas veškeré daně, cla, pojistné na sociální zabezpečení nebo zdravotní pojištění, poplatky nebo jiné podobné dávky nebo zálohy na ně, jakož i jiné platby vyžadované zákonem nebo uložené Emitentovi pravomocným rozhodnutím;
- j) ke dni podpisu této Smlouvy nejsou vedena žádná soudní, správní či rozhodčí řízení, včetně řízení exekučních, ve kterých by Emitentovi hrozila újma a jichž by byl Emitent účastníkem;

- k) CD CENTRUM, a.s., IČO: 262 34 122, se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno (dále též jen „Rozdělovaná společnost“) řádně včas a v plné výši zaplatila kupní cenu dle smlouvy kupní č.j. 61.061/04-O31 uzavřené dne 8. 6. 2005 mezi prodávajícím, České dráhy, a.s., se sídlem Praha 1, nábřeží L. Svobody 1222, IČ: 709 94 226 a Rozdělovanou společností, jejímž předmětem bylo nabytí vlastnického práva k pozemku p.č. 272/51 o tehdejší výměře 9274 m², která byla podkladem pro řízení před Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno- město, sp.zn. V – 8295/2005-702.

Prohlášení týkající se Projektových pozemků

3. Prodávající prohlašuje, že:

- a) Emitent je vlastníkem Projektových pozemků;
- b) vlastnické právo Emitenta k Projektovým pozemkům není a nebude ke dni zápisu do katastru nemovitostí soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno a Emitent nebude po výmazu Zástavních práv nijak omezen v disponování s Projektovými pozemky;
- c) na Projektových pozemcích nevážnou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a práva třetích osob s výjimkou těch, jež jsou uvedena v příloze č. 2 této Smlouvy.

Prohlášení týkající se projektu

4. Prodávající dále prohlašuje, že Emitent je držitelem veškerých práv potřebných pro zahájení realizace stavby v podobě dle Územního rozhodnutí 1, a že Prodávající uzavře smlouvu o dílo za účelem zajištění všech Rozhodnutí o změně stavby, které umožní realizaci stavby v podobě Územního rozhodnutí 2, a závazky z této smlouvy o dílo nebudou zatěžovat Emitenta. Prodávající prohlašuje zejména, že:

- a) je na základě Vydaných povolení a poté, co budou vydána všechna Rozhodnutí o změně stavby, oprávněn realizovat stavbu v podobě Územního rozhodnutí 2;
- b) Emitent je výhradním držitelem majetkových práv k projektovým dokumentacím zpracovaným pro Územní rozhodnutí, Stavební povolení, Vydaná povolení a na základě udělené licence je oprávněn projektové dokumentace užívat v původní nebo jiným zpracované či jinak změněné podobě, všemi způsoby předpokládanými ust. § 12 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, po celou dobu trvání autorskopravní ochrany;
- c) Prodávající zajistí, že se Emitent stane výhradním držitelem majetkových práv k projektové dokumentaci ke všem Rozhodnutím o změně stavby, a na základě udělené licence bude oprávněn projektové dokumentace ke všem Rozhodnutím o změně stavby užívat v původní nebo jiným zpracované či jinak změněné podobě, všemi způsoby předpokládanými ust. § 12 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, po celou dobu trvání autorskopravní ochrany. Kupující se zavazuje s převodem práv dle tohoto odstavce vyslovit souhlas, bude-li odpovídat příloze č. 8.

5. V případě, že se v budoucnu ukáže, že pro vydání kteréhokoli Rozhodnutí o změně stavby či pro vlastní realizaci stavby v podobě dle Územního rozhodnutí 2 je zapotřebí dalšího povolení, vyjádření, souhlasu či jiného dokladu, než těch uvedených v seznamu Vydaných povolení, byť takový v okamžiku vydání toho kterého Rozhodnutí o změně stavby existovat měl, zavazuje se Prodávající bezplatně na svůj náklad obstarat na účet Emitenta takový chybějící dokument, a to bezodkladně po výzvě Kupujícího.
6. V případě, že se v budoucnu ukáže, že Emitent nedisponuje právy k projektovým dokumentacím zpracovaným pro účely realizace stavby v podobě dle Územního rozhodnutí 2 v rozsahu popsáném shora v odst. 4. bodu b) a c) tohoto článku Smlouvy, zavazuje se Prodávající bezplatně na svůj náklad obstarat od autora projektové dokumentace či jiné oprávněné osoby na účet Emitenta potřebné oprávnění k užívání projektové dokumentace, a to bezodkladně po výzvě Kupujícího.
7. Prodávající předal Kupujícímu před podpisem této Smlouvy dohodu o poskytnutí licence a udělení souhlasu s nabytím práv a povinností ze smluv o dílo a licence, uzavřenou mezi Emitentem, Rozdělovanou společností a společností SIAL architekti a inženýři spol. s r.o. Liberec, se sídlem: U Besedy 414/8, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec, IČO: 183 81 481, která tvoří přílohu č. 6 této Smlouvy.
8. Prodávající předal Kupujícímu před podpisem této Smlouvy níže uvedené dokumenty:
 - a) aktuální a úplné znění stanov Emitenta;
 - b) výpis z Obchodního rejstříku Emitenta potvrzující výši základního kapitálu Emitenta;
 - c) zápisy z valných hromad Emitenta od jeho vzniku;
 - d) účetní závěrku Emitenta sestavenou ke dni předcházejícímu dni podpisu této Smlouvy Prodávajícím;
 - e) seznam závazků Emitenta ke dni uzavření této Smlouvy;
 - f) seznam smluv uzavřených Emitentem ke dni uzavření této Smlouvy, který je přílohou č. 7 této Smlouvy;
 - g) výpis ze seznamu akcionářů Emitenta;
 - h) prohlášení statutárního ředitele o úplnosti zachycení všech pohledávek a závazků v účetní evidenci Emitenta ke dni podpisu této Smlouvy;
 - i) inventarizační soupis majetku a závazků Emitenta, kdy bude provedena inventarizace dlouhodobého nehmotného, hmotného a finančního majetku, zásob, pohledávek, finančního majetku (peníze, ceniny, krátkodobý finanční majetek), přechodných aktiv, závazků, rezerv, opravných položek a přechodných pasiv, a to Emitenta ke dni 20. 8. 2018, provedený fyzickou inventurou u majetku, u kterého lze vizuálně zjistit jeho existenci a dokladovou inventurou u závazků a majetku, u kterého nelze vizuálně zjistit jeho existenci, a to včetně jiných aktiv, jiných pasiv a skutečností účtovaných v knize podrozvahových účtů, včetně prohlášení a doložení o vývoji jednotlivých položek ke dni uzavření této Smlouvy,

(vše společně dále jen „Dokumentace“).

9. Prodávající předal Kupujícímu před podpisem této Smlouvy písemné prohlášení Emitenta a Rozdělované společnosti a statutárního ředitele Emitenta o závazcích, které tvoří přílohy č. 3

až 5 této Smlouvy.

Prohlášení Kupujících

10. Kupující prohlašuje že:

- a) je podle práva České republiky, s plným právem, oprávněním a zmocněním oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a koupit Akcie od Prodávajícího způsobem předpokládaným v této Smlouvě a plnit veškeré své závazky podle této Smlouvy a má zajištěn dostatek finančních prostředků na úhradu Kupní ceny;
- b) uzavření, doručení ani plnění této Smlouvy Kupujícím (i) nebude překračovat, odporovat nebo porušovat jakékoli ustanovení jakýchkoli organizačních dokumentů nebo vnitřních předpisů Kupujícího s důsledky pro platnost této Smlouvy, (ii) nebude porušovat a nezaloží porušení (nebo událost, která společně s oznámením nebo uplynutím lhůty založí porušení) jakékoli smlouvy nebo závazku, jichž je Kupující stranou, nebo jimiž je Kupující vázán, nebo jimž Kupující podléhá s důsledky pro Prodávajícího či pro platnost této Smlouvy, (iii) nebude překračovat, odporovat nebo porušovat jakýkoli rozsudek, rozhodnutí nebo příkaz jakéhokoli orgánu veřejné moci vztahující se na Kupujícího s důsledky pro platnost Smlouvy a (iv) nebude překračovat, odporovat nebo porušovat jakékoli rozhodnutí přijaté valnou hromadou nebo jiným orgánem Kupujícího, dle toho, co je relevantní, s výjimkou takových porušení a rozporů nebo překročení, které nebudou mít na platnost či na plnění této Smlouvy podstatný dopad;
- c) před uzavřením této Smlouvy Prodávající poskytl Kupujícímu veškeré požadované dokumenty a podklady a na základě toho se Kupující rozhodl uzavřít tuto Smlouvu;
- d) není v úpadku ani mu nehrozí úpadek ve smyslu ust. § 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- e) uzavření, účinnost ani plnění této Smlouvy nebude mít za následek úpadek Kupujícího ani hrozící úpadek;
- f) na jeho majetek není nařízena exekuce ani výkon rozhodnutí, ani mu nejsou známy jakékoli závazky, které by mohly vést k nařízení exekuce či výkonu rozhodnutí.

VII.

ZÁRUKY A SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

1. Prodávající a Kupující se dohodli, že vyjde-li po uzavření Smlouvy najevo závazek Emitenta vůči třetí osobě, který (i) vznikl přede dnem uzavření této Smlouvy nebo na základě skutečnosti nastalé před uzavřením této Smlouvy nebo po uzavření této Smlouvy a zároveň (ii) není ke dni podpisu této Smlouvy uveden či zachycen v Dokumentaci (dále jen „Neoznámený závazek“), má Kupující nárok na slevu z Kupní ceny ve výši odpovídající výši Neoznámeného závazku. Kupující je oprávněn uplatnit nárok na slevu z Kupní ceny ve lhůtě tři (3) let od okamžiku, kdy právo na slevu z Kupní ceny vznikne.
2. Prodávající a Kupující se dále dohodli, že shodně jako v odst. 1. tohoto článku Smlouvy bude postupováno i v případě, že bude vůči Emitentovi uplatněn závazek z titulu ručení ve smyslu ust. § 257 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, z titulu ručení za závazky Rozdělované společnosti (dále jen „Závazek z odštěpení“).
3. Prodávající a Kupující se dohodli, že Prodávající ručí za veškeré Neoznámené závazky

a Závazky z odštěpení a prohlašuje, že uspokojí veškeré takové případné závazky namísto Kupujícího.

4. Prodávající a Kupující se dohodli, že:

- a) nebude-li zahájeno řízení o vydání všech Rozhodnutí o změně stavby v souladu s příslušnými ustanovením zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů do dvou (2) let od uzavření této Smlouvy nebo
- b) nebudou-li vydána všechna Rozhodnutí o změně stavby včetně nabytí právní moci do tří (3) let od uzavření této Smlouvy

nárok Prodávajícího na uhrazení druhé (2.) splátky Kupní ceny, tj. 31.000.000,- Kč (slovy: *třicet jedna milionů korun českých*) zaniká. Prodávající je povinen na výzvu Kupujícího předat Kupujícímu bezplatně veškerou dokumentaci dosud zpracovanou pro účely vydání jakéhokoli Rozhodnutí o změně stavby, a to ve stavu, ve kterém se nachází ke dni doručení výzvy Kupujícího.

Nárok na vyplacení druhé (2.) splátky Kupní ceny však nezanikne v případě, že:

- i. výše uvedené skutečnosti a) nebo b) nastanou z důvodu na straně Kupujícího či budou jinak zapříčiněny Kupujícím a/nebo
- ii. výše uvedené skutečnosti a) nebo b) nastanou z důvodu neposkytnutí nezbytné součinnosti pro vydání kteréhokoli Rozhodnutí o změně stavby ze strany Kupujícího dle čl. IV. odst. 4. této Smlouvy.

V takovémto případě druhá (2.) splátka Kupní ceny, tj. 31.000.000,- Kč (slovy: *třicet jedna milionů korun českých*) bude uhrazena Kupujícím do 14 dnů od písemné výzvy Prodávajícího k jejímu uhrazení. Prodávající je oprávněn tuto výzvu učinit do 14 dnů ode dne kdy se Prodávající dozví o vzniku skutečnosti znemožňující vydání jakéhokoli Rozhodnutí o změně stavby nebo od oznámení Kupujícího o tom, že netrvá na zajištění jakéhokoliv Rozhodnutí o změně stavby. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že za důvody na straně Kupujícího či jeho zapříčinění nebude považováno zejména jednání, nekonání či opomenutí orgánů Statutárního města Brna konajících v přenesené působnosti.

5. Nastane-li některá z níže uvedených skutečností:

- a) Územní rozhodnutí, Stavební povolení či kterékoli Rozhodnutí o změně stavby bude zrušeno rozhodnutím soudu či správního orgánu, s výjimkou orgánů Statutárního města Brna konajících v samostatné působnosti, či bude shledáno neplatným nebo nicotným pro vady Územního rozhodnutí, Stavebního povolení či kteréhokoli Rozhodnutí o změně stavby, které existují v okamžiku uzavření této Smlouvy;
- b) realizaci stavby v rozsahu Územního rozhodnutí budou bránit skutečnosti mající povahu v projektové dokumentaci k Územnímu rozhodnutí, Stavebnímu povolení či k Rozhodnutí o změně stavby,

nárok Prodávajícího na uhrazení druhé (2.) splátky Kupní ceny, tj. 31.000.000,- Kč (slovy: *třicet jedna milionů korun českých*) zaniká. Nárok na vyplacení druhé (2.) splátky Kupní ceny však nezanikne v případě, že výše uvedené skutečnosti a) až b) nastanou z důvodu na straně Kupujícího či budou jinak zapříčiněny Kupujícím. V tomto případě má Kupující nárok na úhradu druhé splátky Kupní ceny dle čl. VII. odst. 4. této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že za důvody na straně Kupujícího či jeho zapříčinění nebude považováno zejména jednání, nekonání či opomenutí orgánů Statutárního města Brna konajících v přenesené působnosti.

VIII. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

1. Nad rámec práv na odstoupení od této Smlouvy z důvodů uvedených v občanském zákoníku si Smluvní strany ujednaly důvody k odstoupení uvedené v odstavcích 2 až 7 tohoto článku Smlouvy.
2. Prodávající se zavazuje zajistit výmaz Zástavních práv a veškerých případných dalších zatížení ve smyslu čl. V. odst. 2 písm. a) této Smlouvy ve lhůtě tři (3) měsíců od složení první splátky Kupní ceny na jistotní účet u Schovatele. Nedojde-li v této lhůtě k výmazu Zástavních práv a veškerých případných dalších zatížení ve smyslu čl. V. odst. 2 písm. a) této Smlouvy, má Kupující právo od této Smlouvy odstoupit. Kupující má zároveň nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 7.000.000,- Kč (slovy: *sedm milionů korun českých*) v případě, že Prodávající nezajistí výmaz Zástavních práv a veškerých případných dalších zatížení ve smyslu čl. V. odst. 2 písm. a) této Smlouvy ve výše uvedené lhůtě z důvodů na své straně. Náhrada veškerých škod, způsobených v důsledku porušení povinnosti Prodávajícího zajistit výmaz Zástavních práv dle tohoto odstavce je omezena co do výše částkou smluvní pokuty vzniklé v důsledku porušení této povinnosti Prodávajícího, tedy částkou celkem 7.000.000,- Kč (slovy: *sedm milionů korun českých*).
3. Prodávající má právo odstoupit od Smlouvy, pokud Kupující bude v prodlení s úhradou první (1.) splátky Kupní ceny delší než třicet (30) dnů a toto prodlení neodstraní ani na dodatečnou písemnou výzvu Prodávajícího ve lhůtě 30 dnů od okamžiku, kdy výzva došla Kupujícímu, a zároveň má nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 3.000.000,- Kč (slovy: *tři miliony korun českých*). Náhrada veškerých škod způsobených v důsledku porušení povinnosti Kupujícího uhradit první (1.) splátku Kupní ceny je omezena co do výše částkou smluvní pokuty vzniklé v důsledku porušení povinnosti Kupujícího uhradit první splátku Kupní ceny, tedy částkou celkem 3.000.000,- Kč (slovy: *tři miliony korun českých*).
4. Pokud Kupující bude v prodlení s úhradou druhé (2.) splátky Kupní ceny déle než třicet (30) dnů a toto prodlení neodstraní ani na dodatečnou písemnou výzvu Prodávajícího ve lhůtě 30 dnů od okamžiku, kdy výzva došla Kupujícímu, má Prodávající nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 7.000.000,- Kč (slovy: *sedm milionů korun českých*). Náhrada veškerých škod způsobených v důsledku porušení povinnosti Kupujícího uhradit druhou (2.) splátku Kupní ceny je omezena co do výše částkou smluvní pokuty vzniklé v důsledku porušení povinnosti Kupujícího uhradit druhou splátku Kupní ceny, tedy částkou celkem 7.000.000,- Kč (slovy: *sedm milionů korun českých*).
5. Kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že se některé prohlášení uvedené v čl. VI. odst. 1., 2., 3. nebo 4. ukáže být nepravdivé, případně se stane nepravdivým z důvodů na straně Prodávajícího, či se kterákoliv listina uvedená v čl. VI. odst. 8 nebo 9 ukáže být nepravou či bude obsahovat nepravdivé údaje.
6. Prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že se některé prohlášení uvedené v čl. VI. odst. 10. ukáže být nepravdivé, případně se stane nepravdivým z důvodů na straně Kupujícího.
7. Kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě porušení povinnosti Prodávajícího dle čl. V. odst. 7. této Smlouvy

8. Kupující či Prodávající je odchýlně od ustanovení § 2002 odst. 1 i 2 občanského zákoníku oprávněn odstoupit od této Smlouvy či její části, ať již z důvodů uvedených v občanském zákoníku či v této Smlouvě, ve lhůtě tří (3) let od okamžiku, kdy vznikne právo na odstoupení.
9. Pro případy uvedené v článku VIII. odst. 5 a 7 má Kupující do okamžiku, kdy uplatní své právo na odstoupení od této Smlouvy i právo na slevu z Kupní ceny. Uplatněním práva Kupujícího na slevu z Kupní ceny nezaniká právo na odstoupení od této Smlouvy.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti okamžikem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato Smlouva přechází na právní nástupce Smluvních stran, kteří jsou touto smlouvou vázáni od okamžiku vzniku svého právního nástupnictví, a to bez možnosti z takového důvodu tuto smlouvu ukončit.
3. Postoupení jakýchkoliv práv, pohledávek či závazků ze kterékoliv Smluvní strany na třetí osobu je možné jen po předchozím písemném souhlasu druhé Smluvní strany.
4. Pro účely doručování písemností platí domněnka doby dojití tak, že při neúspěšném doručení do sídla Smluvní strany držitelem poštovní licence se písemnost považuje za doručenu uplynutím třetího pracovního dne ode dne odeslání.
5. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopisu.
6. Tato Smlouva a veškeré právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a zákonem o obchodních korporacích.
7. Tuto Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze písemnými a vzestupně očíslovanými dodatky podepsanými Smluvními stranami.
8. Pokud by se kterékoliv ustanovení této Smlouvy ukázalo být neplatným z důvodů rozporu s kogentním ustanovením obecně závazných právních předpisů, pak tato skutečnost nezpůsobí neplatnost celé Smlouvy, ale pouze neplatnost onoho konkrétního ustanovení, pokud je toto oddělitelné od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové neplatné ustanovení nahradit dohodou, která bude svým obsahem nejbližší duchu takového neplatného ustanovení a zároveň bude respektovat právní předpisy.
9. Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že Smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, bez nátlaku na některou ze Smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.
10. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 Seznam vydaných povolení

- Příloha č. 2 Popis stavu Projektových pozemků
- Příloha č. 3 Prohlášení Rozdělované společnosti
- Příloha č. 4 Prohlášení Emitenta
- Příloha č. 5 Prohlášení statutárního ředitele
- Příloha č. 6 Dohoda o poskytnutí licence a udělení souhlasu s nabytím práv a povinností ze smluv o dílo a licence
- Příloha č. 7 Seznam smluv uzavřených Emitentem
- Příloha č. 8 Vzor prohlášení o udělení licence

DOLOŽKA

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

účast statutárního města Brna ve společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. ve smyslu § 84 odst. 2 písm. e) zákona o obcích a tato Smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z [*] dne 4. září 2018.

za statutární město Brno:

za Investmanagement s.r.o.:

V Brně dne.....

V Brně dne.....

.....
Ing. Petr Vokřál
primátor

.....
Mgr. Tomáš Zítka
jednatel

za Brněnské komunikace, a.s.:

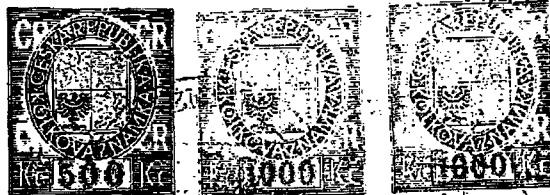
V Brně dne.....

.....
Richard Mrázek
předseda představenstva

.....
Mgr. Filip Leder
místopředseda představenstva

1

Dražní úřad
sekce stavební, oblast Olomouc
pracoviště Brno, Kounicova 26,
611 77 Brno



Č.j. 21-5130/02-1226-DÚ/Tk

V Brně 11.10.2002

ROZHODNUTÍ

Dražní úřad jako drážní správní úřad ve smyslu §54 zákona č.266/1994 Sb. o drahách ve znění pozdějších změn a doplňků a současně jako speciální stavební úřad pro stavby drah a stavby na dráze podle ust. § 120 zák. čís. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů vydává na základě výsledku provedeného stavebního řízení v souladu se zněním § 5 a 7 zákona o drahách a ust. § 62 a § 66 stavebního zákona

stavební povolení

pro stavbu: "Úpravy kolejiště Brno hl.n., kolejiště "S", přemístění betonových a plechových garáží".

stavebník: . CD Centrum a.s., Heršpická 813/5, Brno 639 00.

Stavba je umístěna na pozemcích p.č. 272/1, 272/18, 272/19, 1338/1, 127/1, 272/20, 272/20, 272/21 k.ú. Štýřice, k.ú. Město Brno, obec Brno, okr. Brno-město.

Stručný popis stavby: Jedná se o následující objekty : SO 1-01-01 Úpravy trakčního vedení a napájení, SO 1-01-02 Ukolejnění, SO 1-06-02 Kabelové rozvody nn, SO 1-06-03 Úpravy venkovního osvětlení, SO 1-15-01 Demolice skladiště č. 3, SO 1-17-01 Železniční svršek, zarážedla, demolice. Bude zkráceno kolejiště č. S, v žst. Brno hl.n., provedeny související úpravy osvětlení, trakčního vedení, demolice prázdného skladu, nové oplocení. Uvolněný prostor bude urovnán pro budoucí využití. V rámci stavby dojde k přemístění stávajících plechových a prefabrikovaných garáží na jiné místo v obvodu žst. Brno hl.n. Jedná se o stavbu dráhy, příslušným stavebním úřadem je Dražní úřad dle ust. § 7 odst. (1) zákona o drahách.

Pro provedení stavby stanoví Dražní úřad tyto podmínky :

1) Stavba bude provedena podle dokumentace, vypracované fy.SUDOP Brno a ověřené ve stavebním řízení. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího souhlasu Dražního úřadu.

2) Stavba bude provedena v souladu s vyhl. 177/1995 Sb. v platném znění, kterou se vydává stavební a technický řád drah a ustanoveními stavebního zákona.

Při stavbě budou dodržena ustanovení obsažená v příslušných technických normách, které se na tuto stavbu vztahují; jedná se zejména o normy uvedené v příloze č.5 vyhl.č. 177/1995 Sb.

v platném znění.

3) Stavbu bude provádět právnická osoba nebo fyzická osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti (dle §44 stavebního zákona).

4) Stavba bude dokončena nejpozději do 31.12.2003.

5) Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby orgánem nebo osobou oprávněnou.

6) Před započítím stavebních prací stavebník zabezpečí vytyčení všech podzemních vedení a zařízení v obvodu staveniště, jejich případnou ochranu a přeložení podle příslušných norem a předpisů za odborného dohledu správců (vlastníků) vedení a zařízení. Doklady o odsouhlasení realizace přeložek předloží stavebník při kolaudačním řízení. K provádění prací je třeba přizvat v dostatečném předstihu ČD s.o. SDC Brno. Podmínky je nutno při demontáži stávajících zařízení a výstavbě nových zařízení v plném rozsahu respektovat.

7) Před záhozem podzemních vedení, zařízení a přeložek inženýrských sítí bude provedeno jejich zaměření situačními a výškovými kótami.

8) Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce, zejména vyhl. č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích a dbát o ochranu osob na staveništi.

9) Způsob provádění stavby bude projednán předem s majitelem, resp. provozovatelem objektu žst. Brno hl., tj. ČD s.o. SDC Brno. Při stavbě nesmí dojít k dotčení a narušení zařízení ČD s.o., musí být zachován bezpečný příjezd ke skladištím v areálu žst. Brno hl.n.

10) Budou splněny podmínky MMB, odboru ŽP, č.j. ŽP/39029/02/02/Zah ze dne 25.7.2002, které byly předány stavebníkovi, t.j. mimo zákonem požadované ochrany životního prostředí přizvání pracovníka MMB OŽP na obhlídku staveniště před zahájením demoličních prací a následné ověření kontaminace zájmového prostoru.

11) Budou splněny podmínky Magistrátu města Brna, odboru dopravy ze dne 12.8.2002 zn. OD-12902/02-Kot., tj. povinnost dodržování čistoty pozemních komunikací a projednání příjezdové trasy pro rozměrná vozidla.

12) Dokončenou stavbu (její část způsobilou samostatného užívání) lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí vydaného Drážním úřadem. Žádost stavebníka o zahájení kolaudačního řízení musí být doložena předepsanými doklady (zejména zaměření stavby, revize, doklady dle ust. § 30 a § 31 vyhl. 132/1998 Sb., dokumentace dle skutečného provedení stavby). Před zahájením provozu musí být vydány průkazy způsobilosti na určená technická zařízení v souladu s ust. § 47 zákona o drahách.

13) Veškeré práce musí být prováděny tak, aby nedošlo k ohrožení cizích osob, prostory staveniště budou z tohoto titulu řádně označeny a uzavřeny. Doprava materiálu bude prováděna tak, aby nedošlo k narušení bezpečnosti a plynulosti provozu na přilehlých chodnících a komunikacích.

14) Vytěžený materiál (zemina, stavební odpad) musí být zlikvidován v souladu se zákonem o odpadech č.185/2001 Sb.; doklad o likvidaci bude předložen ke kolaudaci stavby.

15) Před zahájením stavby bude na viditelném místě v místech soustředěné stavební činnosti u vstupu na staveniště umístěn štítek "Stavba povolena". Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné. Štítek bude ponechán na místě do kolaudace stavby.

Odůvodnění

O vydání stavebního povolení požádal stavebník CD Centrum a.s. Brno Drážní úřad dne 9.9.2002.

Souhlas s vydáním stavebního povolení podle §120. stavebního zákona byl vydán Úřadem městské části města Brna, Brno-střed., stavebním úřadem dne 29.4.2002 pod č.j. STJL 01/0203182/000/001.

K žádosti byly doloženy tyto doklady :

Doklad o vztahu k pozemku, na němž bude stavba prováděna, tj. výpis z KN..

Doklad o autorizaci projektanta

Dokumentace stavby pro stavební řízení ve 3 vyhotoveních

Souhlas MMB, odboru ŽP ze dne 27.8.2002 č.j. ŽP/39029/02/Zah.

Souhlas HZS JmK, územní odbor Brno-město ze dne 15.4.2002 č.j. HSBM-775/2/PR/2002.

Kladné stanovisko Městského hygienika v Brně ze dne 26.8.2002. č.j. 3645-217.24/02/I/1/Ku

Stanovisko Magistrátu města Brna, odboru památkové péče ze dne 30. 7. 2002 č.j.

OPP/39709/02/B/D..

Vyjádření Statutárního města Brna, odboru dopravy č.j. OD-12902/02-Kot ze dne 12.8.2002.

Stannoviska majitelů a provozovatelů podzemních sítí na území města Brna.

ČD s.o. SDC Brno, stanovisko ze dne 22.5.2002 č.j. 9850/02.

Drážní úřad vydává toto stavební povolení na základě kladného výsledku stavebního řízení. V tomto řízení Drážní úřad zjistil, že povolovaná stavba není v rozporu s obecnými zájmy a neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

V průběhu stavebního řízení nebyly vzneseny námitky ani stanoviska účastníků řízení a dotčených orgánů státní správy, které by bránily vydání stavebního povolení. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem Drážní úřad rozhodl, jak uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí a vydal stavební povolení pro výše uvedenou stavbu. Podmínky a stanoviska účastníků řízení a dotčených orgánů státní správy jsou zohledněny v jednotlivých bodech tohoto rozhodnutí.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí má účastník řízení právo podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí u Drážního úřadu, sekce stavební oblast Olomouc, pracoviště Brno, Kounicova 26, Brno 611 77. Odvolacím orgánem je Ministerstvo dopravy a spojů České republiky, Nábřeží L. Svobody 12, Praha (ust. §§ 53 a 54 zák.č. 71/1967 Sb., o správním řízení).

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci.

Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci, nebude stavba zahájena.



Z pov. Ing. Jan Turek
za vedoucího oblasti

Stavebník uhradil Drážnímu úřadu správní poplatek dle zák.č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích ve znění pozdějších změn a doplňků, pol.č. 16g) a sazebníku správních poplatků zák.č. 305/1997 Sb., ve výši 2500.- Kč kolkovými známkami.

Rozhodnutí obdrží**Účastníci řízení:**

CD Centrum a.s., Heršpická 813/5, Brno 639 00

Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, Brno 601 67

ČD s.o., zast. Správou dopravní cesty Brno, Kounicova 26, Brno 611 43

Dotčené orgány státní správy:

Město Brno, ÚMČ Brno-střed, stavební úřad, Dominikánská 2, Brno 601 69

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, úz. odb. Brno-město, Lidická 61, Brno 602 00

Magistrát města Brna, odbor památkové péče, Husova 12, Brno 601 67

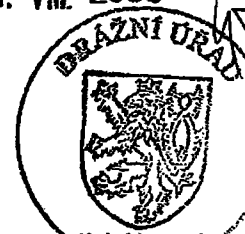
Magistrát města Brna, odbor ŽP, Kounicova 67, Brno 601 67

Magistrát města Brna, odbor dopravy, Kounicova 67, Brno 601 67

Městský hygienik v Brně, Jeřábkova 4, Brno 602 00



CRDUX00T0BB

DRÁŽNÍ ÚŘAD, NERUDOVA 1, 772 58 OLOMOUČ
stavební sekce, oblast OlomoucSp. Zn.: DUCR-35436/09/Ty/Ty
Č. j.: DUCR-35436/09/Ty
Oprávněná úřední osoba: Ing. Jiří TrnavskýV Olomouci dne 30. července 2009
☎ 602668981
e-mail: trnavsky@ducr.czNabylo právní 2.1. VIII. 2009
mocí dne:**ROZHODNUTÍ**

Dražní úřad jako drážní správní úřad ve smyslu ust. § 54 zákona č. 266/1994 Sb. (o dráhách) v platném znění, a současně jako speciální stavební úřad pro stavby drah a stavby na dráze podle ust. § 7 odst. 1) zákona o dráhách v souladu s ust. § 15 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, na základě výsledku provedeného řízení v souladu se zněním ust. § 44 a násl. zák. č. 500/2004 Sb. (správní řád), v platném znění, podle ust. § 7 zákona o dráhách a ust. § 118 stavebního zákona, povoluje

změnu stavby před jejím dokončením

pro stavbu dráhy : „Úpravy kolejiště Brno hl.n., kolejiště „S““

Umístění stavby:

poz. p.č. 272/1, 272/18, 272/19, 1338/1, 127/1, 272/20, 272/21 v kat. území Štýřice, Město Brno, obec Brno, Jihomoravský kraj.

Popis změn:

Změna stavby před jejím dokončením spočívá ve změně termínu dokončení stavby, tzn. změna znění bodu č. 4 stavebního povolení vydaného Drážním úřadem dne 11.10.2002 pod č.j. 21-5130/02-1226-DÚ/Tk.

Pro provedení stavby se stanovují tyto podmínky :

- 1) Stavba bude dokončena do **31.12.2011**, včetně zkušebního provozu.
- 2) Další podmínky stanovené ve stavebního povolení (č.j. shora uvedeno) zůstávají v platnosti.

Účastníci řízení: (dle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění)

CD CENTRUM a.s. Praha, zastoupen společností :

MORÁVKA CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, 63900 Brno 39, IČ 469 92 316,

Odůvodnění

Stavebník v zastoupení spol. MORÁVKA CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, 63900 Brno 39 podal dne 4.5.2009 žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením pro výše uvedenou stavbu, spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby. Vzhledem k nedostatkům podání, a to nedoložení zplnomocnění žadatele stavebníkem a neprokázání souladu změny stavby se záměry územního plánování, Drážní úřad vyzval stavebníka k příslušnému doplnění a probíhající řízení přerušil usnesením č.j. DUCR-22863/09 ze dne 21.5.2009. Současně byl stavebník vyzván k úhradě správního poplatku za rozhodnutí. Na základě doplnění požadovaných podkladů řízení a úhradě správního poplatku dne 23.6.2009 Drážní úřad oznámil účastníkům řízení, kteří mu byli známi, a dotčeným orgánům zahájení řízení o povolení změny stavby před jejím dokončením a jelikož mu byly dobře známy poměry staveniště a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení navrhované změny stavby před jejím

dokončením a stanovení podmínek k jejímu provádění, upustil podle § 112 odst. 2 stavebního zákona od ohledání na místě i ústního jednání. V uvedeném opatření Drážní úřad stanovil termín, dokdy dotčené orgány mohly uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení mohli uplatnit své námítky, popřípadě důkazy.

K žádosti o povolení změny stavby před jejím dokončením byly doloženy tyto náležitosti:

- zplnomocnění žadatele stavebníkem;
- stanovisko stavebního úřadu ÚMČ Brno - střed č.j. 090050124/BUDD/STU/001 ze dne 8.6.2009;

V průběhu řízení přezkoumal Drážní úřad žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením podle § 118 odst. 2 stavebního zákona, a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat odvolání, podle ustanovení § 81 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho oznámení, k Ministerstvu dopravy České republiky, podáním učiněným u Drážního úřadu, stavební sekce, oblast Olomouc, Nerudova 1, 772 58 Olomouc.

Odvolání se podává s potřebným počtem vyhotovení tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu, a aby každá účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je Drážní úřad na náklady účastníka.

Včas podané a přípustné odvolání má odkladný účinek. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je podle ustanovení § 82 odst. 1 správního řádu nepřipustné.



Ing. Miroslav Dvořák
vedoucí oblasti Olomouc

Stavebník uhradil Drážnímu úřadu správní poplatek podle sazebníku správních poplatků zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položky 17 bod 2, kolkovými známkami ve výši 300,- Kč.

Rozdělovník:

Účastníci řízení:

MORÁVKA CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, 63900 Brno

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 60167 Brno-střed

SŽDC s.o., Správa dopravní cesty Brno, Kounicova 26, 61143 Brno

České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno, Kounicova 26, 61143 Brno

Dotčené orgány:

Úřad městské části Brno-střed, OVÚP, Dominikánská /2, 60169 Brno

Spis



CD CENTRUM, a.s.
Karolinská 654/2
186 00 Praha 8

Úřad městské části města Brna, Brno-střed
Odbor výstavby a územního rozvoje
stavební úřad
Dominikánská 2
CZ 601 69 Brno

K rukám: pí. Vlasta Kiliánová, vedoucí stavebního odboru

V Brně dne 2. srpna 2010

Věc: Oznámení zahájení stavební prací - projekt PALACE CD - I. etapa dle stavebního povolení, vydaného dne 26.10.2005 pod č. j. STU/01/0502270/000/002

Podle § 152 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Vám oznamujeme zahájení stavebních prací dle výše uvedeného stavebního povolení.

Zahájení stavby budou představovat následující práce a činnosti:

- vytýčení a oplocení staveniště vč. vjezdu na staveniště
- horní skrývka zpevněných ploch a zeminy
- odkrytí konstrukcí opěrné stěny za účelem stanovení postupu zajišťovacích a bouracích prací

Následně budou pokračovat práce v souladu s vydaným stavebním povolením.
Veškeré práce budou prováděny dodavatelským způsobem.

Stavebník: CD CENTRUM, a.s., Karolinská 654/2, 186 00 Praha 8, korespondenční adresa Lidická 2030/20, 602 00 Brno, IČ: 26234122, zastoupená Technickým dozorem investora Ing. Jaroslavem Kašparem, Podhájí 496, 67906 Jedovnice, tel. 731116601.

Dodavatel I. fáze prací: SEŽEV-REKO, a.s., Jarní 898/50, 614 00 Brno - Maloměřice, IČ: 46904859 zastoupená výrobním ředitelem Ing. Josefem Synkem, tel: 545216543

Termín zahájení prací: **2.8.2010**

K oznámení přikládáme doklady ke splnění zahajovacích podmínek stavebního povolení:

- ochrana památného stromu Platanu javorolistého, rostoucího na křižovatce ulic:
Posudek sdružení fyzických osob "Rizikové kácení a údržba stromů ŠARAPATKA" s ověřením soudního znalce Ing. Jindřicha Šmitáka. Při provádění prací bude zajištěn odborný dozor prostřednictvím výše uvedeného sdružení, popř. dle vyjádření OŽP MmB.
- zajištění statického posudku sousedících objektů, především budovy MmB, Malinovského nám. 3
Předjednán statický posudek pod vedení Doc. Ing. Antonína Paseky, CSc. Zahajovací práce neohrožují statiku okolních budov.

-
- Korespondenční adresa: CD CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, 602 00 Brno
 - Tel.: +420545115706
 - Fax: +420545115711
 - IČ: 26234122
 - DIČ: CZ26234122
 - Společnost zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 11666



CD CENTRUM, a.s.
Karolinská 654/2
186 00 Praha 8

- zajištění záchranného archeologického výzkumu:
přikládáme schválený návrh řešení od společnosti ARCHAIA Brno o.p.s., na jehož základě bude uzavřena před zahájením veškerých výkopových prací příslušná smlouva o dílo.

Upozorňujeme, že v současné době probíhají na pozemku přípravné práce, schválené dle stavebního povolení, vydaného Drážním úřadem, pracoviště Brno, Kounicova 26 pod čj. 21-5130/02-1226-DÚ/Tk pro stavbu "Úpravy kolejiště Brno hl. n., kolejiště S". Práce budou dokončeny do konce měsíce srpna 2010.

S pozdravem,

Ing. Oldřich Vlašic
Předseda představenstva
CD CENTRUM, a.s.

Přílohy: - posudek stavu památného stromu Platan - 07/10
- návrh řešení ZAV při akci CD Palác Brno - Archaia - 06/10

• Korespondenční adresa: CD CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, 602 00 Brno
• Tel. +420545115706 • Fax: +420545115711
• IČ: 26234122 • DIČ: CZ26234122

• Společnost zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 11666

13

Úřad městské části města Brna, Brno - střed
Odbor výstavby a územního rozvoje

stavební úřad
601 69 B R N O, Dominikánská 2



Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 19. 11. 2005

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002
Číslo došlého podání: DD050020857
Vyřizuje: Ing. Miluše Uhnová, tel.: 542526416, fax: 542526499

Úřad městské části města Brna,
Brno-střed
odbor výstavby a územního rozvoje
stavební úřad
Dominikánská 2, BRNO

Ověřil dne: 23. 11. 2005

V Brně dne 26.10.2005

CD CENTRUM, a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno

Věc:

"PALACE CD - I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno"

Stavbou je dotčen pozemek parc. čís. 272/51 /původně pozemky parc. čís. 272/1, 272/19, 272/20/, k.ú. Město Brno, obec Brno. Přípojkami inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky parc. čís. 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky parc. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno.

STAVEBNÍ POVOLENÍ

Úřad městské části města Brna Brno-střed, odbor výstavby a územního rozvoje stavební úřad (dále jen stavební úřad), příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen "stavební zákon"), projednal žádost obchodní společnosti CD CENTRUM, a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno v zastoupení obchodní společnosti

MORÁVKA CENTRUM, a.s, Lidická 20, 602 00 Brno ze dne 27.09.2005 o stavební povolení na stavbu nazvanou: **"PALACE CD - I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno"**, stavbou je dotčen pozemek parc. čís. 272/51 /původně pozemky parc. čís. 272/1, 272/19, 272/20/, k.ú. Město Brno, obec Brno, Přípojkami inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky parc. čís. 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky parc. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno s dotčenými orgány státní správy a se známými účastníky řízení.

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

stavba nazvaná:

"PALACE CD - I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno"

Stavbou je dotčen pozemek parc. čís. 272/51 /původně pozemky parc. čís. 272/1, 272/19, 272/20/, k.ú. Město Brno, obec Brno.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Přípojkami inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky parc. čís. 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky parc. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno.

se podle § 66 stavebního zákona

p o v o l u j e .

Na stavbu bylo vydáno zdejším stavebním úřadem územní rozhodnutí č.136 dne 18.9.200. pod č.j.:STU/01/0305164/000/005. II.etapa stavby bude obsahovat SO 25 PALACE CD pěší lávka přes ul. Koliště.

Stavba obsahuje:

Polyfunkční objekt přibližně trojúhelníkového tvaru, který je rozdělen na tři křídla - blok A, B, C. Bloky A a B jsou využity jako obchodně administrativní prostory, blok C jako hotel. Uprostřed objektů je prostorná krytá dvorana, která propojuje 1.PP - 2.NP všech bloků. Celý objekt má pět podzemních podlaží

5.PP - parking

4.PP - parking, strojovna sprinklerů, vjezdová rampa

3.PP - 2.PP - parking, sklady, technická zařízení objektu, výměňková stanice, strojovny vzduchotechniky, klimatizace a chlazení

Celkový počet parkovacích míst je 736, z toho 38 pro imobilní. Do 2. a 3.PP ústní vjezdové a výjezdové rampy z ul. Koliště.

1.PP - velkoprodejna, sklady, trafostanice, odpadové hospodářství, vstupní hala, dvorana s obchodní, společenskou a kulturní funkcí, hygienická zázemí, místnost ostrahy objektu

Blok A má devět nadzemních podlaží (8. a 9. NP odstupující), 1.NP - obchodní prostory, 2.NP - obchodní prostory, 3. - 7.NP - administrativní prostory, 8. - 9.NP - mezonetové byty

Blok B má sedm nadzemních podlaží, 1.NP - obchodní prostory, 2.NP - obchodní prostory, 3.NP - obchodní prostory, fitness centrum, bowling, 4. - 7.NP administrativní prostory. Na střeše (v úrovni 8.NP) je umístěna kompresorová chladicí jednotka a šest chladících věží.

Blok C má osm nadzemních podlaží (8.NP odstupující), 1.NP - recepce, restaurace, obchodní prostory, 2.NP - restaurace, konferenční sál, 3.NP - restaurace, galerie, 4. - 8.NP - hotelové pokoje.

Ve všech podlažích jsou umístěna hygienická zázemí a úklidové místnosti.

Celá stavba je členěna na stavební objekty, z nichž některé podléhají povolení speciálních stavebních úřadů.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Předmětem stavby jsou následující stavební objekty

SO 02 - Přeložky

02.200 plyn - přeložka STL DN 100

02.300 elektro - přeložka VN a NN vedení

SO 03 - Provizorní stavby

03.100 provizorní objízdna komunikace - POV

SO 04 - Hrubé terénní úpravy, výkopy, pažení stavební jámy

04.200 HTÚ, výkopy, pažení stavební jámy

SO 05,06 - Vlastní objekt PALACE CD

SO 05 - Administrativně obchodní část (blok A, blok B)

SO 06 - Hotelová část (blok C)

SO 5.1, 6.1 architektonicko - stavební část

SO 5.2, 6.2 konstrukční řešení

SO 5.3 zdravotní technika

SO 6.3 zdravotní technika

SO 5.4 vytápění

SO 6.4 vytápění

SO 5.5 elektroinstalace silnoproudá, hromosvod

SO 6.5 elektroinstalace silnoproudá, hromosvod

SO 5.6, 6.6 elektroinstalace slaboproudá

SO 5.7 vzduchotechnika

SO 6.7 vzduchotechnika

SO 5.8 chlazení

SO 6.8 chlazení

SO 5.9 měření a regulace

SO 6.9 měření a regulace

SO 5.10, 6.10 sprinklery

SO 5.11, 6.11 zeleň objektu, dvorana a střecha

SO 6.12 - gastro zařízení

SO 08 - Vodovodní přípojka

SO 10 - Kanalizační přípojky

10.100 ul Benešova

10.101 ul. Koliště I. včetně řešení odlučovače tuků

10.102 ul. Koliště II.

SO 11 - Plynovodní přípojka

SO 12 - Parovodní přípojka

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

SO 13 - VN přípojka

SO 15 - Trafostanice, náhradní zdroj

- 15.100 Trafostanice - technologie JME
- 15.200 Trafostanice - technologie investora
- 15.300 Náhradní zdroj

SO 24 - Vjezd a výjezd pro zásobování a parkování z ul. Koliště

- 24.100 na majetku státu
- 24.200 na pozemku státu
- 24.300 na objektu - mimo sjízdné rampy

SO 26 Sadové úpravy

- 26.100 stromořadí na veřejných prostranstvích
- 26.200 zeleň na pozemku státu
- 26.300 oplocení

SO 30 Úprava budovy Magistrátu, Malinovského nám. 3

Součástí stavby jako celku jsou stavební objekty již povolené zdejším stavebním úřadem nebo povolené speciálními stavebními úřady.

Stavební objekty již povolené odborem výstavby a územního rozvoje, stavební úřad Úřadu městské části města Brna Brno - střed, Dominikánská 2, Brno

SO 02 - Přeložky

02.400 přeložka VO

SO 16 - Veřejné osvětlení

Stavební povolení č.j.: STU/01/0402237/000/003 ze dne 22.9.2004

Stavební objekty povolené speciálními stavebními úřady

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství Magistrátu městě Brna, Kounicova 67, Brno

SO 02 - Přeložky

02.101 vodovod - přeložka DN 400

02.102 vodovod - přeložka DN 600

Stavební povolení č.j.: VLHZ - 3333/04-No/Dr ze dne 13.9.2004.

02.500 kanalizační stoka Koliště (stoka DN 1000/1500, DN 1600/500/1000)

Kolaudační rozhodnutí č.j.: OVLHZ-6983/04-No/Dv ze dne 19.1.2005

SO 05 vlastní objekt PALACE CD - odlučovače tuků

SO 06 hotelová část - odlučovače tuků

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

SO 07 - Vodovod DN 250

SO 09 - Kanalizace venkovní, vč. dešťové stoky podél budovy MMB

Stavební povolení č.j.: VLHZ - 3333/04-No/Dr ze dne 13.9.2004.

SO 04 obvodová drenáž

Stavební povolení č.j.: VLHZ-2088,2089/05-No/Dr ze dne 13.5.2005 potvrzené rozhodnutím odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje č.j.: JMK 26636 R/2005-OŽP-Ja dne 12.9.2005

Odbor dopravy Magistrátu městě Brna, Kounicova 67, Brno

SO 18 - Komunikace - ul. Benešova a "spojovací" komunikace

18.100 chodník a parkování na garážích

18.200 chodník na pozemku CD

18.300 chodník, komunikace, parkování, zeleň na pozemku

SO 21 - Ul. Koliště

úprava ulice Koliště, autobusové zastávky, rozšíření parkování, zelené plochy komunikace (bez stromů)

SO 22 - Sjízdne rampy v ul. Koliště

22.100 opěrné zdi sjízdné rampy

22.101 rampy včetně zastřešení uprostřed Koliště

22.202 komunikace pod přemostěním až k objektu

SO 23 - Přemostění

Stavební povolení č.j.: OD-11/26/10942/04-Čer ze dne 23.9.2004

Odbor dopravy, obchodu a služeb Úřadu městské části města Brna Brno - střed, Dominikánská 2, Brno

SO 19 - Chodník u objektu - ul. Benešova - spojka

19.100 chodník na garážích

19.200 chodník na pozemku státu

SO 20 - Chodník kolem navrženého objektu v ul. Koliště

20.100 chodník na garážích

20.200 chodník na pozemku státu

Stavební povolení č.j.: SSU/01/0400170/000/002 dne 7.9.2004

Drážním úřadem, sekce stavební, oblast Olomouc, pracoviště Brno, Kounicova 26, Brno

SO 01 - Příprava území demolice

Rozhodnutí č.j.: 21-5051/02-1073-DÚ/Tk dne 18.4.2002 a č.j.: 21-5130/02-1226-DÚ/Tk ze dne 11.10.2002.

SO 17 - Trolejové vedení

Rozhodnutí č.j.: 21-5113/04-11945-Dú/Sc dne 16.9.2004

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavba bude prováděna dodavatelsky. Dodavatelem bude odborná firma oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako k předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů. Před zahájením stavebních prací oznamte stavebnímu úřadu dodavatele stavby a současně předložte jeho živnostenský list.
3. "Zhotovitel" stavby (dodavatel) je povinen: použít jen výrobky a materiály, které mají takové vlastnosti, aby po dobu existence stavby byla při běžné údržbě zaručena požadovaná mechanická pevnost a stabilita, požární bezpečnost, hygienické požadavky, ochrana zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání, ochrana proti hluku a úspora energie. Doklady o ověření požadovaných vlastností použitých výrobků je povinen stavebník předložit nejpozději k ústnímu jednání spojeného s místním šetřením v kolaudačním řízení.
4. Dodavatel stavby je povinen vést na stavbě stavební deník.
5. Před zahájením stavby stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy podle vytyčovací výkresů v souladu s územním rozhodnutím a stavebním povolením právnickou nebo fyzickou osobou s příslušným oprávněním.
6. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, techn. zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě.
7. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění - díl 6 §30-36 a nařízení vlády č.502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací - § 11 - 12.
8. Vybouraný stavební materiál a suť ze stavby nesmí být skladována na veřejném prostranství, ale musí být zajištěn okamžitý odvoz. Při provádění prací dbejte ustanovení vyhlášky č.27/2000 o udržování čistoty na veřejných prostranstvích ve městě Brně. Při zásahu do zeleně postupujte v souladu s vyhláškou města Brna č. 10/1994 "o zeleni".
9. V prováděcí projektové dokumentaci ani při realizaci nesmí být překročeny následující výšky objektu:
V prováděcím projektu ani při realizaci nesmí být překročeny následující výšky objektu:
 - výška atiky celého objektu (Palác CD a hotel) - 234,00 m n. m.
 - výška ustupující jednopodlažní nadstavby hotelu - 238,00 m n.m.
 - výška ustupující dvoupodlažní nadstavby s byty - 240,00 m n.m.
10. V prováděcí projektové dokumentaci stavby bude podrobně popsáno řešení stavby dle vyhl. č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání stavby osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

11. Před zahájením stavby bude provedena pasportizace jižního křídla objektu administrativní budovy Malinovského nám. 3 včetně dokumentace současných trhlin a předána stávci budovy odboru správy budov Magistrátu města Brna.

12. Stavebník je povinen uzavřít v dostatečném časovém předstihu před zahájením vlastních prací smlouvu v podmínkách provedení záchranného archeologického výzkumu s institucí oprávněnou k provádění archeologických výzkumů.

13. Dodržte podmínky vlastníků a správců stavbou dotčených inženýrských sítí nebo jejich ochranných pásem, před zahájením prací projednejte s nimi navrhovaný postup prací, vyžádejte si vytyčení křížení i souběh inženýrských sítí a informujte je o pravděpodobné době zahájení prací. Případným připomínkám vyhovte. Při provádění zemních prací musí být dodržena ČSN 733050 "Zemní práce". Křížení kabelů musí být v souladu s ČSN 736005 "Prostorová úprava vedení technického vybavení". Obnažené zařízení musí být zajištěno před poškozením. Před provedením záhozu musí být přizván odpovědný pracovník k provedení kontroly neporušenosti dotčené inženýrské sítě. Výsledek zapište do stavebního deníku.

14. Na zónu zájmu předmětné stavby je vydáno územní rozhodnutí pro akci "Optická trasa Brno - Ponávka, Palác CD" pro spol. GTS Czech, a.s.. Toto územní rozhodnutí musí být respektováno.

15. Dodržte podmínku vyjádření Magistrátu města Brna, majetkového odboru zn.:MO/4768/04/pa ze dne 6.5.2004:

K datu kolaudačního rozhodnutí doloží stavebník platný právní vztah k pozemku parc. čís. 636, k.ú. Zábrdovice, obec Brno dle vypracovaných oddělovacích geometrických plánů.

16. Dodržte podmínky vyjádření Českých drah, a.s., správy dopravní cesty Brno zn.: 2393/04 ze dne 14.4.2004:

Prováděcí projektová dokumentace objektů souvisejících s drážními nařízeními bude předložena na SDC Brno předem za účelem připomínkování.

Pro obytné části CD paláce musí být zpracována studie vlivu hluku a vibrací, způsobených železniční dopravou ve smyslu nařízení vlády č. 502 ze dne 27.11.2000 o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

17. Dodržte podmínky vyjádření Českých radiokomunikací a.s. zn.: ÚTS/P9707/04/Vk ze dne 3.6.2004:

Výstavbou PALACE CD dojde k zastínění paprsku radioreléové trasy v úseku Brno, Orlí-Brno,Hády, která je součástí datové sítě Českých radiokomunikací. Na provoz této trasy bylo vydáno 8.11.2001 povolení č. 62835/RR Českého radiokomunikačního úřadu.

Pro zabezpečení dalšího provozu bude nutno vybudovat novou trasu s jiným průběhem, což si vyžádá náklady cca 450 tisíc Kč. V tomto smyslu bude třeba u nás na předmětnou překládku podat objednávku.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

18. Dodržte podmínky vyjádření Jižního centra Brno, a.s. zn.: JCB/Saj/217/04 ze dne 22.4.2004:

Od veškerých inženýrských sítí, vedených pozemky ve vlastnictví naší společnosti, bude nejpozději při kolaudaci předáno geodetické zaměření skutečného stavu v digitálním provedení.

19. Dodržte podmínky vyjádření Veřejné zeleně města Brna, p.o. zn.:S/316/1008/04 ze dne 8.6.2004:

Stávající platan na ulici Benešově je vyhlášen jako památný strom. Ochranné pásmo tohoto stromu činí na každou stranu téměř 10m (10-ti násobek průměru kmene). Z projektové dokumentace vyplývá, že stavba povrchů do tohoto ochranného pásma stromu zasáhne. O povolení k provádění prací v ochranném pásmu památkového stromu je třeba požádat Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna.

Stávající platan na ulici Benešově je vyhlášen jako památný strom. Ochranné pásmo tohoto stromu činí na každou stranu téměř 10m (10-ti násobek průměru kmene). Z projektové dokumentace vyplývá, že stavba povrchů do tohoto ochranného pásma stromu zasáhne. O povolení k provádění prací v ochranném pásmu památkového stromu je třeba požádat Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna.

Práce lze provádět až na základě povolení a podmínek stanovených OŽP MMB. Podmínky správce stromu (VZmB) jsou následující: dodržet vyhlášku města Brna č. 10/1994 o zeleni v městě Brně a ČSN DIN 18 915 Ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech, zejména bod 3.1, 3.2, 3.4, 3.5, 3.9.

Parametry vysazovaných stromů požadujeme následující: Malus - obvod kmene min. 16.18.cm, Platanus - obvod kmene min. 20-25 cm, korunka pravidelně zavětvená s průběžným terminálem, výška nasazení korunky min. 250 cm, podjezdová výška buď průběžně na stanovišti zvyšována s ohledem na tloušťku kmene. Kotvení stromů na stanovišti (systém podzemního kotvení Platipus, Kotvos), větrací a prokořeňovací prvky, substrát a mříže budou realizovány v souladu s projektovou dokumentací. Při výsadbě bude navíc použit půdní hydroabsorbent Terracottem (6kg/m³) a hnojivo Osmocote (5kg/m³).

Stromy a ochranné mříže budou po uplynutí záruční doby 18 měsíců předány do správy VzmB na základě předávacího protokolu.

20. Dodržte podmínky vyjádření Magistrátu města Brna, odboru životního prostředí, zn.: ŽP/19890/04/ZAH ze dne 28.5.2004:

• z hlediska ochrany přírody a krajiny

Výstavba bude probíhat v těsné blízkosti památného stromu platanu javorolistého rostoucího na křižovatce ulic Benešova a Divadelní. Dle § 46 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, má strom ochranné pásmo ve tvaru kruhu o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výši 130 cm nad zemí (ochranné pásmo činí kruh o poloměru 9,87m). Jedná se o mohutný strom mimořádného významu pro prostředí centrální části města Brna, který je ve výborném celkovém stavu. Předmětný strom je krajinnou dominantou

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

dosahující nadprůměrného vzrůstu a věku. I když přímo nedojde k dotčení ochranného pásma stromu, požadujeme při výstavbě v blízkosti stromu přítomnost dendrologa (např. pracovníka Agentury ochrany přírody a krajina ČR).

Po skončení prací požadujeme doložení zprávy z odborného dendrologického dohledu během výstavby (vypracovaného dendrologem). Také požadujeme při výstavbě maximálně respektovat tento památný strom, tzn. vlastní kmen chránit bedněním, nezasahovat pojezdem mechanizačních prostředků do ochranného pásma stromu a nesmí dojít k obsluze stavby jeřábem přes strom či v blízkosti stromu.

• **z hlediska ochrany a tvorby zeleně**

Požadujeme dodržení Vyhlášky č.10/1994 o zeleni v městě Brně zejména čl. 14 Podmínky kácení dřevin. O povolení k asanaci vzrostlé zeleně zažádejte OŽP ÚMČ Brno-střed, Měniňská 4, který stanoví způsob náhrady. K žádosti musí být přiložena inventarizace dřevin včetně ocenění dle výše uvedené vyhlášky.

Realizace sadových úprav musí být zadána odborné zahradnické firmě a provedena ke dni kolaudace. Následná údržba nově založené zeleně musí být investorem zajištěna tak, aby nedocházelo k její devastaci a případnému úhynu rostlinného materiálu.

O vyjádření zažádejte správce uličního stromořadí tj. Veřejná zeleň města Brna, p.o., Údolní 5, Brno jako budoucí správce.

• **z hlediska ochrany ovzduší**

V objektu je navržen centrální zdroj tepla a chladu zásobující administrativní a hotelovou část. Zdrojová jednotka pro část SO-06(hotelová část) bude samostatná výměňková stanice pára-voda ve 2. PP. Navržený výkon je 2530 kW.

Zdrojová jednotka pro část SO-05 (administrativní část) bude samostatná výměňková stanice pára-voda ve 3.PP. Navržený výkon je 4030kW.

Potřeba tepla pro VZT jednotky bude celkem 1538,221kW, resp. 1585,1kW.

Zdrojová jednotka chladu bude umístěna ve 3.PP (celk.výkon 3283,2 kW), na střeše bloku B na úrovni 8.NP budou umístěny chladicí věže (celk.výkon 4026 kW) a bloková chladicí jednotka (celk.výkon 125,8kW).

Dle Zásad energetické koncepce města Brna přijatých Radou města Brna (RMB) 16.10.1997 je nezbytně nutné nezvyšovat počet znečišťovatelů ovzduší, čehož je možné dosáhnout především využitím existujících rozvodů systému centralizovaného zásobování teplem. Dle zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, § 3 odst. 8 jsou právnické a fyzické osoby povinny, je-li to technicky přijatelné, využít centrálních zdrojů tepla. Z těchto důvodů souhlasíme s vybudováním výměňkových stanic pro zajištění otopné vody pro vytápění, otopné vody pro VZT a ohřev TUV v objektu.

Třináct bytových jednotek v 8. a 9. NP bude vytápěno jednotlivě samostatnými zdroji tepla. Budou zde instalovány plynové kotle Ceramini se zásobníkem pro TUV o objemu 120 l o jednotlivém výkonu 11kW.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Navrhovaný objekt bude umístěn v zóně Městské památkové rezervace, pro kterou byl na zasedání Zastupitelstva města Brna 22.6.1999 schválen "Regulační plán MPR". Tento materiál respektuje požadavek minimalizace rozvoje plynofikace.

Dle zákona č. 17/1992 Sb., §17 odst.1 je každý povinen, především opatřeními přímo u zdroje, předcházet znečišťování nebo poškozování životního prostředí a minimalizovat nepříznivé důsledky své činnosti na životní prostředí.

Z výše uvedených důvodů souhlasíme s předloženým záměrem pouze za podmínky použití typů plynových kotlů, které mají označení "Ekologicky šetrný výrobek" (EŠV).

Navržené typy kotlů splňují limity ekologicky šetrných výrobků = 60 mg/m³ NO_x ve spalinách, při 3% O₂.

Instalací plynových kotlů vzniknou malé zdroje znečišťování ovzduší (dle zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, § 4 odst. 5 písm.d(a § 4 odst.7). Pro provozovatele z toho vyplývají povinnosti dle zákona č. 86/2002 Sb., §12. Odtah spalin bude řešen do komína.

Ve čtyřech podlažích podzemních garáží je navrženo celkem 736 stání. Upozorňujeme na nutnost zabudování čidel pro detekci koncentrace CO.

• **z hlediska ekologie**

Vzhledem k ovlivnění hydrogeologických poměrů dlouhodobým čerpáním v objektu MSDUOS (Dům odborových služeb, Malinovského náměstí) je dle názoru OŽP MMB nutný trvalý hydrogeologický dohled ve fázi výstavby a následně podle doporučení a posudku odborné firmy. Při zakládání doporučujeme IG dohled.

Čerpání podzemní vody podléhá rozhodnutí vodoprávního úřadu.

Upozorňujeme na kontaminaci podzemních vod CIU a Pb což je nutné zohlednit při čerpání a vypouštění podzemních vod.

• **z hlediska nakládání s odpady**

Požadujeme dodržování zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady a vyhlášky č. 23/2001 o nakládání s komunálním a stavebním odpadem na území města Brna.

S odpady vzniklými při výstavbě bude nakládáno dle §10 odst. 1, §11 odst. 1-3, §12 odst. 1-3,5 a 6 a §16 odst.1 písm. a,b,c,d,e,f, odst. 2,3,4 výše uvedeného zákona takto:

-recyklovatelné materiály budou nabídnuty k recyklaci na recyklačním zařízení

-spalitelný odpad bude nabídnut ke spálení do spalovny komunálních odpadů

-nespalitelný odpad bude uložen na povolené skládce

Zvláště pak upozorňujeme na skutečnost, že dle §12 odst.4 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, je každý povinen zajistit, zda osoba, které předává odpady, je k jejich převzetí podle tohoto zákona oprávněna. V případě, že se tato osoba oprávněním neprokáže, nesmí jí být odpad předán.

Odpady budou tříděny dle zák. č. 185/2001 Sb., §16 odst. 1 písm.e). Pokud vzhledem k následnému způsobu využití nebo odstranění odpadů není třídění nebo oddělené shromažďování nutné, může od něj být upuštěno dle §16 odst.2 zákona se souhlasem příslušného KÚ (v tomto případě Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Žerotínovo nám. 3/5, Brno).

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Dle zák. č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se zákon vztahuje na nakládání se všemi odpady, s výjimkou vytěžených zemin a hlušin, včetně sedimentů z říčních toků a vodních nádrží, vyhovujících limitům znečištění pro jejich využití k zavážení podzemních prostor a k úpravám povrchu terénu (terénním úpravám), stanovených prováděcím předpisem (§2 odst.1 písm.i).

Při nakládání s nebezpečnými odpady je nutno dodržet §6 a §16 zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Evidence odpadů bude vedena podle §16 odst.1 písm.g) výše uvedeného zákona a dle vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 383/2001 Sb., §21 a §22 o podrobnostech nakládání s odpady. Takto vedená evidence odpadů, včetně doložení způsobu nakládání (využití, odstranění), bude předložena při kolaudaci stavby a na OŽP MMB.

Po dobu realizace bude zajištěna pro pracovníky stavby nádoba na odložení odpadu podobného komunálnímu odpadu a její pravidelný odvoz bude dokladován

Ke kolaudaci bude předloženo:

- souhlas k nakládání s nebezpečnými odpady (zák.č.185/2001 Sb., §16 odst.3)
- smlouva s oprávněnou firmou na zajištění, využití nebo odstranění odpadů z provozu objektu, přičemž je třeba dodržet ustanovení §11 zákona o odpadech.

Po dobu realizace je nutné eliminovat dopady na životní prostředí (zejména zvýšená prašnost), které jsou vyvolány jak vlastními pracemi na realizaci díla, tak i provozem vozidel stavby.

Upozorňujeme na nutnost vyčlenění dostatečných prostor pro umístění nádob k odkládání tříděného odpadu a vyhrazení prostor pro umístění nádob určených k nakládání komunálního (zbytkového) odpadu (doporučujeme s přístřeškem).

21. Dodržte podmínky vyjádření Magistrátu města Brna, odboru dopravy, zn.:OD-6412/04-PM ze dne 15.6.2004:

V případě požadavku na vyluku na tramvajové trati v ul. Benešova v rozsahu delším než 24 hod. požádáte Odbor dopravy MMB, dopravní úřad prostřednictvím vlastníka a provozovatele dráhy Dopravního podniku města Brna, a.s. o povolení omezení provozování dráhy.

Při realizaci stavby musí být zajištěn bezpečný průchod pěších šířky min. 1,5m včetně bezpečného přístupu k zastávkám MHD, bezpečný a plynulý silniční provoz. Na ul. Koliště musí být vždy zachovány dva jízdní pruhy v každém směru. S převedením provozu do jednoho jízdního pruhu budeme souhlasit pouze v SO a NE a mimo významné akce na BVV.

Před uvedením do provozu PALACE CD projednáte se správcem světelně signalizačního zařízení Brněnskými komunikacemi, a.s. realizaci koordinace SSZ na přilehlých světelně řízených křižovatkách pro zajištění preferenčního příjezdu Integrovaného záchranného systému při nutnosti zásahu IZS v objektu PALACE CD.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

K povolení užívání objektu PALACE CD bude mít každý subjekt v objektu umístěný k dispozici odpovídající počet parkovacích stání v garážích dle ČSN 736110.

22. Dodržte podmínky vyjádření Krajské hygienické stanice Jmk, zn.:BM-4041/2004-HOK ze dne 23.6.2004:

Ke kolaudaci budou předloženy výsledky měření hluku z maximálního provozu vzduchotechniky, chladicí jednotky a chladících věží prokazující, že v chráněném venkovním prostoru nejbližších bytů a hotelových pokojů nebudou překročeny hygienické limity hluku pro chráněné venkovní prostory staveb upravené Nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 88/2004 Sb.

Ke kolaudaci budou předloženy výsledky měření hluku z provozu výtahů a strojovny vzduchotechniky prokazující, že v chráněném vnitřním prostoru hotelových pokojů nebudou překročeny hygienické limity hluku pro chráněné vnitřní prostory staveb upravené Nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 88/2004 Sb.

Ke kolaudaci budou předloženy výsledky měření hluku prokazující, že v chráněném vnitřním prostoru hlukově nejzatíženějších pokojů nebudou překročeny hygienické limity hluku pro chráněné vnitřní prostory staveb upravené Nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 88/2004 Sb.

Ke kolaudaci budou předloženy výsledky měření hluku z provozu restaurace a bowlingu prokazující, že v chráněném vnitřním prostoru hotelových pokojů nebudou překročeny hygienické limity hluku pro chráněné vnitřní prostory staveb upravené Nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 88/2004 Sb.

V II. PP bude skald obalů řešen samostatně na sklad vratných a nevratných obalů.

Ve všech podlažích s gastroprovozy budou barové úseky vybaveny umyvadly pro osobní hygienu zaměstnanců.

I.NP kuchyně kavárny bude v úseku studené kuchyně instalován dřez s tekoucí teplou a studenou vodou.

Šatny zaměstnanců budou vybaveny dvoudílnými skříňkami pro každého pracovníka.

23. Dodržte podmínky vyjádření Hasičského záchranného sboru Jmk, ev.č.: HSBM 6-3-15/1-OP-2004 ze dne 25.6.2004:

Před zahájení stavby bude předložena k opětovnému posouzení podrobnější projektová dokumentace pro jednotlivé prodejní prostory včetně jejich požárně bezpečnostního řešení, podrobnější dokumentace požárně bezpečnostního zařízení a to v souladu s koncepcí požárně bezpečnostního řešení celého objektu na základě §20 odst. 2, písm. a) vyhlášky č. 132/1998 Sb.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

24. Dodržte podmínky vyjádření Oblastního inspektorátu práce pro Jihomoravský a Zlínský kraj (původně Inspektorát bezpečnosti práce pro Jihomoravský a Zlínský kraj), ev.č.:DST-9.00/3095/04 /15.7/ č.j.1860 ze dne 4.5.2004:

Podlahy musí být bezpečné proti skluzu dle účelu jednotlivých místností, jak požaduje vyhl. Ministerstva pro místní rozvoj, č. 137/1998 Sb., § 33, odst.2.

Součinitelé smykového tření povrchu stupnice musí vyhovovat požadavkům vyhl. Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., § 34, odst. 11 písm.a), případně písm.b) pro podesty

Z PD není zřejmé, jaké výšky zábradlí jsou navrhovány. Upozorňujeme na požadavek ČSN 743305 čl. 26 tab.3 - Nejmenší dovolené výšky zábradlí

Sklady musí být provedením, vybavením a uspořádáním odpovídat druhu skladových materiálů, jak požaduje vyhl. ČÚBP č. 48/1998 Sb., § 232, odst.1.

Bude-li materiál skladován v regálech, musí být regály označeny štítky s uvedením největší hmotnosti buňky a s počtem buněk ve sloupci, jak požaduje vyhl. ČÚBP č. 48/1982 Sb., § 323, odst.2.

V závislosti na druhu manipulace ve skladu je nutno dodržet požadavky ČSN 269010 - Šířky cest a uliček.

U denního osvětlení musí být zajištěna možnost řádné a bezpečné údržby všech osvětlovacích otvorů dle požadavku vyhl. ČÚBP č. 48/1982 Sb., § 29, odst. 2 (střešní světlík)

Vzhledem k tomu, že nebyla předložena dokumentace pro výtahy a eskalátory, nebyly tyto předmětem posouzení.

25. Dodržte podmínky vyjádření Drážního úřadu, č.j.: 21-5016/04-30909-DÚ/Tk ze dne 20.5.2004:

Stavbou a jejím užíváním nebude dotčena bezpečnost a plynulost drážního provozu.

Stavba bude situována a provedena dle dokumentace, která byla předložena Drážnímu úřadu k posouzení.

Stavba musí být navržena tak, aby byla zajištěna proti negativním účinkům provozu dráhy (hluk, vibrace, apod.)

Stavbou nesmí být zhoršena dostupnost zařízení ČD, a.s. a SŽDC Brno včetně napojení na veřejné komunikace.

26. Dodržte podmínky vyjádření Obvodního báňského úřadu v Brně, zn.:4668/04 ze dne 29.6.2004 :

Z dokumentace "Posouzení možného chování v důsledku přetížení patou podzemní stavby na lokalitě BRNO - PALACE CD, 2. etapa - prostorový model, návrh opatření", vypracované

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

ústavem geotechniky stavební fakulty VUT v Brně v 03/2004, vyplývají důležité závěry pro řešení k zajištění podzemního díla v dotčeném intervalu vybudovaného kolektoru.

Z těchto důvodů je nezbytné, aby pro tyto práce, které jsou podle ust. § 3 písm. c) zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, v platném znění, činností prováděnou hornickým způsobem (ČPHZ), byly dané závěry řešeny a zohledněny ve vypracované projektové a provozní dokumentaci pro danou ČPHZ oprávněným projektantem k jejímu projektování. Stejně v provozní dokumentaci pro realizaci ČPHZ oprávněnou organizací v rozsahu vyplývajícím z platných horních předpisů, a to zejména ve vztahu k vyhlášce ČBÚ v Praze č. 55/1996 Sb., o požadavcích k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a bezpečnosti provozu při činnosti prováděné hornickým způsobem v podzemí, v platném znění.

V souladu s příslušnými opatřeními státní báňské správy (SBS) a ust. § 7 odst. 1 cit. zákona 61/1988 Sb., zdejší úřad požaduje, aby při předmětné ČPHZ byla k zajištění bezpečnosti provozu zajištěna i báňská záchranná služba, a to již při jejím projektování.

Z výše uvedených důvodů zůstávají v platnosti údaje ve vztahu k ČPHZ podle vyjádření OBÚ zn. 2967/03-630 ze dne 30.5.2003.

27. Dodržte podmínky vyjádření ČR - Státní energetické inspekce, zn.: 873/04/62.102/St ze dne 30.6.2004:

Společně s projektovou dokumentací (prováděcí projekt stavby - další stupeň PD) budou upřesněny dle skutečnosti, respektive dle realizace stavby tyto skutečnosti:

1. Technické zařízení budovy - jednotlivé profese:

2. Smluvně podložené odběry jednotlivých medií (ceny tepla, el. energie, zemního plynu - maxima).

1.1 ELEKTRO: členění spotřeby el. energie pro jednotlivé objekty a provozní celky - vzduchotechnika, chlazení, osvětlení, technologie s doložením energetické úspornosti provozu.

1.2 VZDUCHOTECHNIKA: členění dodávky tepla na vytápění a chlazení pro jednotlivé objekty a stavebně provozní celky (obchody, restaurace...) s doložením energetické úspornosti provozu (rekuperace, objem, účinnost, úspora, regulace transparentních prvků (clonění) obvodových konstrukcí).

1.3 CHLAZENÍ: režim výroby chladu, zdůvodnění jeho množství (viz. vzduchotechnika a stavba)

1.4 VYTÁPĚNÍ A PŘÍPRAVA TUV: doložit optimální poměr mezi vytápěním a vzduchotechnikou pro vytápění, upřesnit předpokládané množství energie na ohřev TUV.

1.5 STAVEBNÍ ČÁST: doložit zpřesněnou hodnotu spotřeby energie na vytápění a chlazení vlivem stavby (tepelně izolační vlastnosti konstrukcí, clonění transparentních prvků).

2.1 Smluvně podložené odběry jednotlivých medií (ceny tepla, el. energie, zemního plynu - maxima). Nakupované energie - topných medií - budou v souladu s příslušnými smlouvami o dodávce a cenovém ujednání dle zákona č. 458/2000 Sb. § 76, odst. 3.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

28. Dodržte podmínky vyjádření Úřadu městské části města Brna, Brno - střed, odboru obchodu, dopravy a služeb, č.j.: SSU/01/0400152/000/001 ze dne 30.6.2004:

Příjezdové trasy na staveniště vč. tonáže použitých vozidel budou před vydáním stavebního povolení projednány s Brněnskými komunikacemi a.s., Renneská 1a, Brno.

Při výkopu vozovky je nutno zachovat jeden jízdní pruh o min. šíři 3,5 m.

Bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce v šíři min. 1,5 m, chodníky budou rozkopány vždy po jedné straně ulice tak, aby na protější straně byl vždy zajištěn průchod chodců s tím, že v případě potřeby bude výkop proveden až po definitivním zapravení povrchu komunikace na chodníku protějším. Vstupy a vjezdy do všech objektů budou zajištěny pochůznými lávkami pro pěší, popř. přemostěním.

Výkop bude po celé délce ohrazen a v noci osvětlen.

O zvláštním užívání komunikace a uzavírku komunikace požádá zhotovitel min. 30 dní před zahájením prací příslušný silniční správní úřad.

Vyžádejte si stanovisko a.s. Brněnské komunikace, správního střediska Renneská 1a, Brno, která stanoví rozsah obnovy komunikací. Stanovený rozsah obnovy bude plně respektován a bude součástí stavby rekonstruovaných inženýrských sítí jako jeden ze stavebních objektů.

Akce musí být posouzena a projednána s koordinačním pracovištěm odboru technických sítí MMB z hlediska koordinačního postupu a zařazena do koordinačního harmonogramu vedeného tímto odborem.

O vyjádření a stanovení podmínek požádejte také Úřad městské části města Brna, Brno - střed, odbor životního prostředí.

29. Dodržte podmínky vyjádření Tepláren Brno a.s. zn.:04-04/055 ze dne 14.5.2004:

Bude dodržena prostorová norma ČSN 73 6005 a respektován zákon č. 458/2000 Sb..

Realizační projekt stavby, část SO 12 parovodní přípojka a SO 06.4 Vytápění bude předložen k odsouhlasení.

30. Dodržte podmínky vyjádření odboru technických sítí magistrátu města Brna, č.j.: U/04/19853/01/MEND ze dne: 18.5.2004

Stavba byla zařazena do koordinačního harmonogramu výkopových prací v městě Brně pod číslem 0018059 s termínem realizace 07/2004-10/2007.

V koordinačním programu jsou zařazeny ještě tyto opravy technických sítí:

Investor: Termín: Stavba:

BVK a.s. 05-10/2004 Rekonstrukce vodovodu ul. Koliště (v rámci akce Bratislavská)

BVK a.s. 08-10/2005 Rušení vodovodu ul.Koliště *

úsek Cejl-Skořepka (akce Bratislavská)

Čes.Telecom a.s. 03-10/2004 ÚPS koliště úsek (Cejl-viadukt)

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Kameval Media 03-10/2004 Opt.propoj Brno-Malin.nám., Palác CD
GTS Czech a.s. 03-10/2004 Opt.propoj Brno-Ponávka, Palác CD
DPMB a.s. 07-08/2005 Rekonstrukce přejezdu Cejl-Koliště (tramvajové těleso,souběh BVK)
BVK a.s. 07-08/2005 Rekonstrukce a rušení vodovodu Cejl, ús. Koliště-Vlhká (akce Bratislavská)
BVK a.s. 03-10/2005 Oprava vodovodu Benešova **
DPMB a.s. 03-10/2005 RTT Benešova vč.TV-výměna stožárů **
VzmB p.o. 03-10/2007 Výsadba ul. stromořadí ul. Benešova

Výkopové práce v ul. Benešova nutno koordinovat s BVK (oprava vodovodu) a DPMB (RTT).

Stavbu koordinujte se všemi výše uvedenými akcemi

Z hlediska dopravního řešení upozorňujeme na plánovanou RTT Rooseveltova (DPMB) včetně souvislé opravy předjízdných pruhů (BKOM,a.s.) s termínem realizace 03-10/2005 - stavby koordinujte.

S ohledem na zpracovanou studii řešení veřejných prostorů lokality Nádražní - Benešova - Malinovského nám. projednejte dokumentaci s OÚPR MMB, Ing. Tupá.

Požádejte o stanovisko správce a vlastníka primárního kolektoru Malinovského nám. a.s. TSB s ohledem na dotčení výstavbou podzemních (milánských) stěn.

V ul. Koliště bude po celou dobu výstavby zachován obousměrný provoz vždy ve dvou jízdnicích pružích v každém směru s výjimkou dnů s nízkou intenzitou provozu (svátky,soboty,neděle). Práce na ul. Koliště budou prováděny po etapách vč. obnovy vozovky v celé konstrukci. Po dokončení výstavby v ulici bude odfrézován povrch komunikace rekonstruované postupně po jednotlivých úsecích a celoplošně položena nová obrusná vrstva.

Při projednávání a provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky města Brna 27/1997 o výkopových pracích na veřejných prostranstvích a jejich koordinaci v městě Brně.

Při projektování a realizaci akce bude dodržena ČSN 736005- Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Provedení vodovodu včetně přípojky, kanalizace včetně přípojek a uličních vpustí musí splňovat ustanovení "Městských standardů pro vodovodní síť a kanalizační zařízení".

Respektujte pokyny BVK a.s. a BKOM a.s.

Stavebník uzavře smlouvu o smlouvě budoucí o věcném břemenu pro část vodovodní přípojky umístěné na pozemku v majetku města Brna - prostřednictvím OTS MMB.

Před kolaudací stavby bude předáno na OTS MMB zaměření skutečného provedení stavby v souladu s čl. 4 odst.15 vyhl. města Brna č.27/1997. Doklad o předání DSP bude předložen ke kolaudaci.

Vytápění - doporučujeme napojit i 13 bytů na CZT. Vytápění bytů vlastními plynovými kotli je v rozporu se zásadami energetické koncepce města Brna, schválenými RMB v r. 1997.

Plyn - v předložené DSP je požadavek na 82,2 kW pro hotel a 80 kW pro komerční prostory, který není blíže specifikován. Nedoporučujeme jeho využití pro vytápění a ohřev TUV.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

31. Dodržte podmínky vyjádření Brněnských komunikací a.s., zn.: /3100-Ma-1710/04 ze dne: 23.7.2004, zn.: /3100-Ma-2652/04 ze dne 27.7.2004

SO 08 Vodovodní přípojka

Vlivem stavby vodovodní přípojky nesmí dojít k zásahu do vozovky v ulici Benešova mimo místa, kde bude investorem provedena obnova komunikačních ploch, ke kterým bylo vydáno samostatné vyjádření. Přejít vodovodní přípojky přes vozovku ul. Benešova požadujeme řešit bezvýkopovou technologií. Obnova zasažených chodníků bude provedena v konstrukci: LA 4cm, OK 10cm, ŠP 15cm.

SO 13 VN přípojka a přeložka

Mimo plochy v místech obnovy komunikačních ploch dojde vlivem stavby VN přípojky k zásahu do chodníků v ulici Koliště u čísla 69 a proti číslu 69. Tyto chodníky požadujeme obnovit v konstrukci: LA 4cm, OK 10cm, ŠP 15 cm. Obrusná vrstva LA musí být obnovena celoplošně.

Překop vozovky v ulici Koliště je situován do míst obnovy komunikačních ploch v rámci akce PALACE CD. Po dobu realizace překopu musí být v ulici Koliště zachovány dva volné jízdní pruhy pro každý směr.

SO 02 Elektro - přeložka VN vedení

Mimo plochy v místech obnovy komunikačních ploch dojde vlivem stavby VN přípojky k zásahu do chodníků v ulici Koliště u č. 69 a proti číslu 69. Tyto chodníky požadujeme obnovit v konstrukci: LA 4cm, OK 10cm, ŠP 15 cm. Obrusná vrstva LA musí být obnovena celoplošně.

Překop vozovky v ulici Koliště je situován do míst obnovy komunikačních ploch v rámci akce PALACE CD. Po dobu realizace překopu musí být v ulici Koliště zachovány dva volné jízdní pruhy pro každý směr.

Ul. Benešovou jsou vedeny koordinační kabely sítě ČRD. Požadujeme proto, aby si investor stavby ověřil u naší a.s. jejich polohu. V případě jejich dotčení stavbou požadujeme předložit a projednat jejich zabezpečení po dobu výstavby.

Realizační podmínky stavby komunikace jsou následující:

1. Stavba bude realizována na staveništi protokolárně převzatém investorem od BKOM a.s. (Ing. Víková, Ing. Knoppová).
2. V průběhu stavby smí být místní komunikace poježděny vozidly, jejichž celková hmotnost nepřesahuje mez povolenou místním dopravním značením. Jakákoliv vyšší tonáž musí být s námi projednána samostatně ještě před zahájením stavby.
3. Objízdné trasy při úplné uzavírci komunikace musí být s ohledem na stavební stav komunikací před odsouhlasením Policií ČR a MMB-OD potvrzeny příslušným technikem správního střediska BKOM a.s.
4. V průběhu výstavby budou důsledně dodržovány Technické kvalitativní podmínky staveb pozemních komunikací.
5. O zabudovaných konstrukcích a prvcích budou pořizovány příslušné doklady zhotovené způsobilou laboratoří.
6. Zemní plán a jednotlivé podkladní a konstrukční vrstvy musí splňovat všechny požadavky stanovené dokumentací stavby, TKP staveb pozemních komunikací a příslušných norem. Ke kontrole každé vrstvy musí být vždy přizván i zástupce BKOM a.s.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

7. Před obetonováním a záhozem odvodnění bude přizván ke kontrole pracovník BKOM a.s. (pan Doležal).
8. V rámci dodávky zhotovitele bude prováděna údržba zeleně po dobu 12 měsíců. Po uplynutí této lhůty investor vyzve správce k převzetí silniční zeleně do údržby (Ing. Moslerová).
9. Dopravní značení bude provedeno podle platných TKP, kapitola 14, Technických podmínek a odpovídajících norem a bude předáno do správy a údržby BKOM a.s. na základě schválené situace příslušným silničním správním úřadem. Součástí protokolu bude "Prohlášení o shodě", Certifikáty instalovaných SDZ a VDZ, prohlášení o použitém materiálu pro VDZ a prohlášení o nakládání s odpady ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb. Svislé dopravní značení bude prováděno z pozinkovaného materiálu.
10. S průběhem výstavby budeme seznamováni formou kontrolních dní.
11. Stavba nám bude předána obvyklým způsobem se záruční lhůtou minimálně čtyřletou, min. 14 dní před zahájením kolaudačního řízení.
12. Po realizaci bude provedeno zaměření skutečného provedení stavby dle "směrnic", o které je možno požádat středisko geodetů BKOM a.s. paní Olejníčkovou. Toto zaměření bude součástí předávaných podkladů viz. bod č.3.

Vjezd na stavenišťe bude realizován v ulici Benešova a výjezd bude řešen na spojovací komunikaci mezi ulicemi Benešova a Koliště. Příjezdová trasa staveništní dopravy bude vedena po ulici Koliště - Nádražní (pod viaduktem) - Benešova. Celková tonáž staveništní dopravy vedené po ulici Benešova nesmí překročit 10 tun. Stavba PALACE CD vyvolá svým rozsahem zvýšení dopravní zátěže při provozu staveništní dopravy v ulici Benešova. Požadujeme, aby ještě před vydáním stavebního povolení byla s Brněnskými komunikacemi a.s. uzavřena - "Dohoda o vzájemné úpravě vztahů při nadměrném zatěžování komunikace". Uzavření této dohody podmiňuje náš souhlas s vydáním stavebního povolení.

V ulici Koliště a v místě výjezdu ze stavenišťe na spojovací komunikaci souhlasíme s maximální tonáží staveništní dopravy 24 tun (9tun na nápravu).

Jakákoliv vyšší tonáž staveništní dopravy musí být s námi projednána samostatně ještě před jejím využitím pro stavbu.

32. Dodržte podmínky vyjádření ČESKÉHO TELECOMU a.s., č.j.:0165798/05/MBO/MMO ze dne 14.9.2005:

- a) Při činnostech v blízkosti vedení VTS je investor povinen respektovat pravidla stanovená právními předpisy pro ochranná pásma podzemního vedení telekomunikační sítě (dále PVTS) a nadzemního vedení telekomunikační sítě (dále NVTS) tak aby nedošlo k poškození nebo zamezení přístupu k vedení. Při křížení, nebo souběhu zemních prací s PVTS dodrží ČSN 73 6005 "Prostorová úprava vedení technického vybavení" v platném znění normy související, ČSN 33 21 60 "Předpisy pro ochranu sdělovacích vedení a zařízení před nebezpečnými vlivy trojfázových vedení VN, VVN a ZVN" a dále ČSN 33 2000-5-54 "Uzemnění a ochranné vodiče".
- b) Před započatím zemních prací zajistit vyznačení trasy PVTS na terénu podle obdržené polohopisné dokumentace. S vyznačenou trasou PVTS prokazatelně seznámit pracovníky, kteří budou stavební práce provádět (§18, Vyhl. 324/1990 Sb.).

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Elektromagnetické vytyčení PVTS je možno objednat u ČESKÉHO TELECOMU, a.s. 15 dní před zahájením prací.

- c) V případě rekonstrukčních prací v objektu upozorňujeme na povinnost provést průzkum vnějších i vnitřních telekomunikačních rozvodů na omítce i pod ní (§63, Vyhl. 324/1990 Sb.).
- d) Pracovníky, kteří budou provádět zemní práce na staveništi upozornit, aby v případě potřeby zjistili hloubkové uložení PVTS příčnými sondami. Upozornit je také na možnou odchylku +/- 30cm mezi skutečným uložení PVTS a polohovými údaji ve výkresové dokumentaci. Dále je upozornit, aby ve vzdálenosti nejméně 1,5m od krajních vedení vyznačené trasy PVTS nepoužívali žádných mechanizačních prostředků nebo nevhodného nářadí a aby při provádění prací v těchto místech dbali nejvyšší opatrnosti.
- e) při zjištění zásadního rozporu mezi údaji v projektové dokumentaci a skutečností zastavit práce a věc oznámit zaměstnanci ČESKÉHO TELECOMU, a.s. pověřeného ochrannou sítí (dále POS). V pracích je možno pokračovat až po projednání a schválení dalšího postupu.
- f) Při provádění zemních prací v blízkosti PVTS postupovat tak, aby nedošlo ke změně hloubky uložení nebo prostorového uspořádání PVTS. Odkryté vedení zabezpečit proti poškození, odcizení a prověšení.
- g) Zemní práce v místech, kde úložný kabel vystupuje ze země do budovy, rozvaděče, na sloup apod. Vykonávat velmi opatrně kvůli ubývajícímu krytí nad PVTS. Výkopové práce v blízkosti sloupů NVTS je povinen provádět v takové vzdálenosti, aby nedošlo k narušení jejich stability (§19, odst.5, Vyhl. 324/1990 Sb., čl. 56, ČSN 7430050).
- h) Dojde - li při provádění zemních prací k odkrytí PVTS, vyzvat pracovníka POS ke kontrole vedení před zakrytím. Teprve pak je možno provést zához.
- i) Pomocná zařízení (patníky, kontrolní měřicí objekty, označnický, nadložní lano, uzemňovací soustavy, podpěry, stožáry, střešníky, konzoly apod.), které jsou součástí vedení, nesmí ani dočasně využívat k jiným účelům a nesmí být dotčena ani přemístěna.
- j) Mimo vozovku není dovoleno trasu PVTS přejíždět vozidly nebo stavební mechanizací, dokud nebude vedení zabezpečeno proti mechanickému poškození. Způsob mechanické ochrany trasy PVTS projednat s pracovníkem POS. Při přepravě vysokého nákladu nebo mechanizace pod trasou NVTS je povinnost respektovat výšku vedení nad zemí. Případné změny projednat předem s pracovníkem POS.
- k) Na trase PVTS (včetně ochranného pásma) se nesmí měnit niveleta terénu, vysazovat trvalé porosty ani měnit rozsah zpevněných ploch (např. komunikací, parkovišť, vjezdů aj.). Nutnou změnu předem projednat s pracovníkem POS.
- l) Manipulační a skladové plochy je nutno zřizovat v takové vzdálenosti od NVTS, aby při vykonávání prací v těchto prostorách se k vedení nemohly osoby ani mechanizace přiblížit na vzdálenost menší než 1m (čl. 275, ČSN 34 2100).
- m) Na pracoviště POS se obraťte i v průběhu stavby pokaždé, když je nutno řešit střet stavby s veřejnou telekomunikační sítí.
- n) Každé zjištěné nebo způsobené poškození nebo odcizení vedení VTS neprodleně oznamte Poruchové službě ČESKÉHO TELECOMU, a.s.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

33. Dodržte podmínky Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., zn.: 722/011092/2004/Ešk ze dne 3.5.2004

Ochranná pásma - dodržte ochranná pásma vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu dle zákona č. 274/2001 Sb., tj. u vodovodů a kanalizací včetně přípojek do DN 500 včetně - 1,5m a nad DN 500 - 2,5m na každou stranu od vnějšího lince potrubí či konstrukce. V tomto pásmu není dovoleno vysazovat stromy ani keře, budovat stavby trvalého charakteru, skladovat jakýkoliv materiál a zvyšovat či snižovat terén, bez předchozího souhlasu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

Vodovod - vodovodní řady pro veřejnou potřebu, včetně přípojek, nechá investor před stavbou vytyčit v terénu (pan Zajdák-tel. 543 211 532). Krytí vodovodu zůstane v rozmezí 1,5-2,0m. Stav dotčených armatur nechá dodavatel zkontrolovat před a po ukončení stavby (vodárenský provoz Pisárky - pan Příhoda, tel. 543 234 522), během stavby dodavateli zajistí plnou ovladatelnost armatur. Délku armatur a osazení poklopů přizpůsobí dodavatel novému povrchu, ke kontrole rovněž přizve technika vodárenského provozu. Kontrola armatur a opravy armatur poškozených stavbou budou provedeny na náklady dodavatele.

Kanalizace - kanalizační stoky pro veřejnou potřebu, nechá investor rovněž vytyčit, dotčené kanalizační šachty zůstanou během stavby volné, přístupné, funkční. Zahájení prací dodavatel oznámí předem na kanalizační provoz, za přítomnosti příslušného obvodového technika provede protokolární převzetí a pak i zpětné předání dotčených šachet, rovněž s ním projedná přípravné úpravy při změně terénu (kanalizační provoz Hády - tel. 545 423 361, pan Vrbík Lukáš). Osazení rámu a poklopů šachet přizpůsobí dodavatel novému povrchu pomocí vyrovnávacích prstenců. Při změně nivelety poklopu šachty, předá investor kanalizačnímu provozu geodetické zaměření nové nivelety.

Uliční dešťové vpusti - napojení uličních dešťových vpustí do veřejné dešťové kanalizace bude provedeno buď na vysazenou odbočku připravenou při stavbě kanalizace, nebo jádrovým vývrtem do horní třetiny kanalizace (ne útesem). Uliční vpusti budou opatřeny kalovým prostorem, min. spád bude 2% a max. spád do 40%. Přípojka bude z betonové kameniny se zápachovou uzávěrkou.

Vyvolané investice (přeložky, rekonstrukce a úpravy kabelů a vedení, STPE, parovodu, hrubé terénní úpravy, demolice)

Dle předložené koordinační situace, souhlasíme s těmito akcemi za dodržení podmínek dotčení vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu. Vodovodní řady a kanalizační stoky, v provozování Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s., musí být vytyčena a viditelně vyznačena proti poškození (včetně všech přípojek). Mezi těmito sítěmi a ostatními sítěmi (včetně přípojek), dodržte ČSN 73 6005 - v souběhu i křížení. Samostatné trakční sloupy, hodiny, parkovací hodiny, trafostanice, síťové rozvaděče a rovněž tak přípojkové a rozpínací skříňe umístěte mimo ochranné pásmo vodovodů a kanalizací. Během stavby nesmí být omezen provoz vodovodních a kanalizačních zařízení, ani přístup k nim. Vodovodní armatury a kanalizační poklopy musí zůstat volné, přístupné a ovladatelné, v případě odkrytí nebo jiného jejich dotčení, požadujeme přizvání ke kontrole a projednání na místě. Kabely inženýrských sítí

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

při křížení s vodohospodářským zařízením vč.přípojek uložte do chráničky, křížení požadujeme kolmé. Výkopové práce v ochranném pásmu vodovodních potrubí a kanalizačních stok budou prováděny ručně se zvýšenou opatrností. Před definitivním osazením sloupů VO a záhozem plynovodních potrubí nás přizvěte k prohlídce na místo samé.

Podmínky ke stavebnímu povolení a realizaci vodovodní přípojky č.j. k PD: 281 ze dne 20.2.2004

- Navrtávku na vodovod pro veřejnou potřebu, vysazení odbočky u přípojek profilů DN 80 mm a větších a osazení fakturačního vodoměru provádí výhradně provozovatel vodovodu BVK,a.s. za přítomnosti pracovníka provozu vodovodní sítě, pracoviště Rybníček 12, Brno, tel. 544212197.
- Zbývající část vodovodní přípojky (včetně vodoměrné šachty) může provést rovněž firma k tomu oprávněná dle příslušného živnostenského zákona. BVK, a.s. provedou na vyzvání investora nebo provádějící firmy kontrolu stavební připravenosti (zejména připravenost vodoměrné šachty) a následné napojení přípojky na vodovodní řad.
- V případě stavební nepřipravenosti bude každá další kontrola hrazena investorem stavby.
- Před záhozem a vlastním zprovoznění přípojky musí být provedena tlaková zkouška a přípojka protokolárně převzata za přítomnosti pracovníka provozu vodovodní sítě BVK,a.s..
- Případné odchylky od PD, které nepodléhají změně stavebního povolení, požadujeme od dodavatele předložit k odsouhlasení provozu vodovodní sítě BVK,a.s. pracoviště Rybníček.
- Manipulaci s uzávěrem přípojky u vodovodního řadu, uzávěrem před vodoměrem a s vodoměrem smí provádět pouze pracovníci BVK,a.s..
- Zemní práce na vodovodní přípojce v komunikaci a chodníku lze provádět pouze na základě rozhodnutí o zvláštním užívání komunikace (ZUK), rozhodnutí o dopravní uzavírci a po řádném vytyčení inženýrských sítí jejich správci.
- Při provádění prací na vodovodní přípojce musí být dodrženy platné bezpečnostní předpisy.
- Zrušení stávající přípojky požadujeme provést dle pokynů provozovatele vodovodu na náklad odběratele.

Křížení sítí

- Před zahájením prací vytyčte všechna vodohospodářská zařízení v provozování BVK,a.s. (včetně přípojek) na místě samém, vyznačte je viditelně a chraňte před poškozením.
- Vytýčení vodovodního řadu dohodněte telefonicky na č. 543 211 532, kl. 231 (Pisárky-vod.provoz). Vytýčení kanalizačního řadu dohodněte telefonicky na č. 545 423 330 (Hády-kanalizační provoz).
- Během stavby nesmí být omezen provoz vodovodních a kanalizačních zařízení, v případě odkrytí nebo jiného jejich dotčení požadujeme přizvání obvodového technika ke kontrole a projednání na místě.
- Respektujte ustanovení ČSN 73 6005. Případné výjimky budou odsouhlaseny vodárenským resp. kanalizačním provozem. V případě kolize přivolejte na místo stavby obvodové techniky provozů a dbejte jejich pokynů. Zahájení prací oznamte provozům min. 3dny dopředu na tel. č. 543 234 522-vod.provoz, tel.č. 545 423 330-kanalizační provoz.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok

• K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále je "ochranná pásma"). Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti.

• Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5m

b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5m

• výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad. Při povolování výjimky přihlédně vodoprávní úřad k technickým možnostem řešení při současném zabezpečení ochrany vodovodního řadu nebo kanalizační stoky a k technickobezpečnostní ochraně zájmů dotčených osob.

• **V ochranném pásmu vodovodního řadu nebo kanalizační stoky nelze** provádět zemní práce, stavby, umisťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují

a) přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování

b) vysazovat trvalé porosty

c) provádět skládky

d) provádět terénní úpravy

Kolaudační řízení vodovodní přípojky

• Po kolaudaci vodovodní přípojky zůstává jejím vlastníkem ve smyslu zákona č. 274/2001 Sb. investor resp. vlastník nemovitost. Část přípojky na veřejném prostranství opravují a udržují BVAK, a.s..

• Navrtávka na vodovod či vysazená odbočka včetně uzávěru jsou v majetku vlastníka vodovodu.

• Osazení vodoměru a uvedení přípojky do provozu resp. užívání bude provedeno až po úřední kolaudaci vodovodní přípojky a nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

• Osazení vodoměru a uvedení přípojky do provozu resp. užívání bude provedeno až po uzavření smlouvy o dodávce vody mezi odběratelem a BVK, a.s. na obchodním oddělení, Hybešova 254/16, Brno, tel.č. 543321117.

Podmínky ke stavebnímu povolení a realizaci kanalizační přípojky č.j. k PD: 281 ze dne 20.2.2004

Křížení sítí:

• Před zahájením prací vytyčte všechna vodo hospodářská zařízení v provozování BVK, a.s. (včetně přípojek) na místě samém, vyznačte je viditelně a chraňte před poškozením

• Vytýčení vodovodního řadu dohodněte telefonicky na te. č. 543 211 532, kl. 231 (Pisárky-vodov.provoz). Vytýčení kanalizačního řadu dohodněte telefonicky na tel.č. 545 423 330 (Hády-kanalizační provoz).

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

- Během stavby nesmí být omezen provoz vodovodních a kanalizačních zařízení, v případě odkrytí nebo jiného jejich dotčení požadujeme přizvání obvodového technika ke kontrole a projednání na místě.

- Respektujte ustanovení ČSN 73 6005. Případné výjimky budou odsouhlaseny vodárenským resp. kanalizačním provozem.

- V případě kolize přivolejte na místo stavby obvodové techniky provozů a dbejte jejich pokynů. Zahájení prací oznamte provozům min. 3dny dopředu na tel. č. 543 234 522-vod.provoz, tel.č. 545 423 330-kanalizační provoz

Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok

- K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále je "ochranná pásma"). Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti

- Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5m

b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5m

- Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad. Při povolování výjimky přihlédne vodoprávní úřad k technickým možnostem řešení při současném zabezpečení ochrany vodovodního řadu nebo kanalizační stoky a k technickobezpečnostní ochraně zájmů dotčených osob

- V ochranném pásmu vodovodního řadu nebo kanalizační stoky nelze provádět zemní práce, stavby, umisťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují

a) přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování

b) vysazovat trvalé porosty

c) provádět skládky

d) provádět terénní úpravy

Kolaudační řízení

- Před zahájením kolaudačního řízení v lokalitách s oddílnou kanalizací předloží stavebník písemný doklad o revizi a napojení vnitřní kanalizace do kanalizačních přípojek. V případě nedodržení tohoto dokladu nebude ze strany BVK,a.s. vydán souhlas s kolaudací objektu.

34. Dodržte podmínky ČESKÝCH DRAH, a.s., TELEMATIKA, o.z., č.j.:610/2004 ze dne 7.4.2004:

Při realizaci zemních prací dojde ke styku-souběhu-křižování s podzemním telekomunikačním vedením a zařízením místní-dálkové sítě ČD v naší správě, které jsou nejsou chráněny ochranným pásmem. V kabelové rýze je uloženo více kabelů.

Při provádění zemních nebo jiných prací, které mohou ohrozit podzemní komunikační vedení a zařízení ČD v blízkosti těchto vedení a zařízení, je zhotovitel stavby povinen učinit veškerá opatření, aby nedošlo k poškození telekomunikačních vedení a zařízení stavebními pracemi, zejména tím, že zajistí:

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Před zahájením zemních prací vyznačení polohy podzemního telekomunikačního vedení a zařízení přímo ve staveništi (trase)

- uvědomí organizaci, která vydala toto opatření o zahájení stavebních prací nejméně 15 dnů předem
 - prokazatelné seznámení pracovníků, kteří budou provádět práce s polohou tohoto vedení
 - upozornění organizaci provádějící zemní práce na možnou odchylku uloženého vedení (zařízení) od výkresové dokumentace (přikládáme kopii situace kabelové trasy)
 - upozornění pracovníků, aby dbali při pracích v těchto místech největší opatrnosti a nepoužívali zde nevhodné nářadí a ve vzdálenosti nejméně 1,5m po každé straně vyznačené trasy vedení (zařízení) aby nepoužívali žádných mechanizačních prostředků (hloubících strojů, sbíječek apod.).
 - aby odkryté podzemní telekomunikační vedení ČD bylo řádně zabezpečeno proti poškození
 - aby organizace provádějící zemní práce zhutnila zeminu pod kabelem před jeho zakrytím (záhozem)
 - aby organizace provádějící zemní práce vyzvala České dráhy a.s., TELEMATIKA o.z., Telekomunikační správu Brno, Nezamyslova 20a, 615 00 BRNO k provedení kontroly před zakrytím kabelu, zda není vedení viditelně poškozeno a v případě poškození kabelu nám toto neprodleně nahlásila
 - nad kabelovou trasou nesmí být postavena žádná pevná stavba ani jednotlivá zpevněná plocha
 - nad kabelovou trasou nesmí být prováděna výsadba stromů ani keřů
 - dodržení ČSN 33 4050-předpisy pro podzemní sdělovací vedení (min.hloubka uložení kabelu pod chodníkem 0,5m a pod vjezdem do 6m -0,6m, krytí beton.žlabem, pod komunikací 1,2m-ve žlabu nebo chrániče)- vždy na náklady toho, kdo stavu vyvolal
 - po vytyčení v případě kolize stavby s trasou kabelu může být stanovena podmínka přeložky trasy kabelu na náklady stavebníka.
- Před zahájením zemních prací nejméně 14 dní předem zašlete objednávku na přesné vytyčení kabelové trasy.

35. Dodržte podmínky vyjádření Jihomoravské plynárenské a.s., č.j. 05678/05/2/16 ze dne: 28.7.2005:

Stavbou SO 05,06 a stavbami z ulice Benešova nebude dotčeno plynárenské zařízení ve správě naší společnosti. Realizací ostatních staveb z ul. Koliště bude dotčeno plynárenské zařízení - STL plynovod DN 300. Ke stavbě plynárenských zařízení - nová přípojka a průmyslový vodovod jsme vydali vyjádření č.j. 2/BM-4735 dne 13.7.2004. Se stavbami SO 2-30 souhlasíme při splnění níže uvedených podmínek "dotčení ochranného pásma".

Přeložka plynárenského zařízení - stavba SO 02.200

STL plynovod PE 315 MRS 10 SDR 17,6 délky 117,8m PN 0,1 Mpa
Likvidace plynovodu STL DN 300 délka cca 120 m.

S výše uvedeným projektem přeložky souhlasíme při splnění následujících podmínek:

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Ve smyslu energetického zákona 458/2000 Sb. a jeho novely 670/2004 Sb., §58, odst.5. musí být stávající zákazníci informováni o přerušení dodávky plynu 30 dnů předem. Vlastní přerušení nesmí trvat déle jak 5 dnů.

Před vydáním stavebního povolení se požadujeme dohodnout o způsobu provedení a hrazení přeložky uzavřením příslušné smlouvy. Kontaktní osobou je pan Padrta - T 545548680 M 724 358 435.

Dále požadujeme zajistit zřízení věcných břemen na všech pozemcích dotčených stavbou plynárenského zařízení ve prospěch JMP,a.s.. Povinnost zřídit věcné břemeno umožňující využití pozemků je dána energetickým zákonem č. 458/2000 Sb.

V kolaudačním rozhodnutí musí být uvedena JMP,a.s. jako vlastník překládaného zařízení. Stavba plynovodního zařízení musí být prováděna v souladu s ČSN EN 12007, ČSN EN 12327, ČSN 73 6005, ČSN 73 3050, TPG 70201, TPG 702 04, TI 1/2002 pro plynárenská zařízení a ustanovení energetického zákona 458/2000 Sb.

Montážní práce na stavbě plynovodu může provádět pouze oprávněný zhotovitel ve smyslu vyhlášky ČÚBP a ČBÚ č. 21/1979 Sb. a ČBÚ č. 554/1990 Sb.

Zahájení stavebně montážních prací musí být oznámeno dozoru naší společnosti který bude stavbu průběžně kontrolovat. Dále žádáme, aby byl přizván k převímce trubního materiálu, vykopané rýhy, spuštění potrubí do rýhy, zásypu a hlavní tlakové zkoušce.

Připomínky k technickému řešení:

na plynovodu požadujeme umístit signalizační vodič CYKY 1 x 2,5 mm □ 2x opláštěný, černé nebo žlutozelené izolace, upevněný po 2-3-m plastovou páskou s vývodem do zemních skříněk v místě propojů na stáv. ocel plynovod. Změnu směru požadujeme provést kolem 45 □. Propojení na stávající plynovod STL DN 300 bude provedeno propojovacím kusem, který bude obsahovat ocel. trubku s venkovním hrdlem, přechodku ocel/PE a nenařazenou elektrospojku. Propoj bude proveden po uzavření šoupat na ul. Kolišti 2 a 71. Před propojením je třeba v dostatečném předstihu informovat přípravaře regionálního centra za účelem zjištění přístupu a ovladatelnosti uzávěrů. Likvidovaný plynovod bude rozpojen po 50m, zaslepen a vyplněn interní směsí (nebude-li správcem komunikace vyžadována fyzická likvidace).

Propojovací kus bude zhotovitelem dodán a nebude součástí hotového díla (nebude navařen). Při každém přerušení pracovní činnosti na stavbě plynovodu musí být potrubí ukončeno navařením dna na obou koncích a plynovodní přípojky ukončeny zátkou nebo kulovým uzávěrem.

Plynovod bude uložen do šterkopískového lože (frakce 0-8 mm), výšky 10 cm nebo jiného vhodného materiálu bez ostrohranných částic, obsypán 20 cm týmž materiálem a opatřen výstražnou perforovanou fólií žluté barvy.

Před záhozem rýhy bude provedeno geodetické měření vybudovaného plynovodu a polohopisných přívků ve formátu "dgn" a systému JTSK (dle směrnice JMP,a.s. 8/2000).

Zhotovitel protokolárně předá investorovi a provozovateli hotové dílo včetně předepsaných dokladů dle TPG 905 01.

Plyn je možno vypustit do jednotlivých dílčích částí stavby po provedení úspěšné tlakové zkoušky. Vyhotovení kladné revizní zprávy, po předání hotového díla, včetně předepsaných dokladů a na základě kladného rozhodnutí stavebního úřadu.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Toto vyjádření nahrazuje naše vyjádření č.j. 1/BM-5789 ze dne 6.8.2004 a reflektuje na změnu energetického zák. 458/2000 Sb. novelou platnou od 1.1.2005. Výkresová dokumentace (původně potvrzená) je platná i k tomuto vyjádření.

Dotčení ochranného pásma plynárenského zařízení.

Plynárenské zařízení je chráněno ochranným pásmem dle zákona č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Bude dodržena ČSN 736005, ČSN 733050, zák. č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, vyhláška ČUBP č. 324/1990, případně další předpisy související s uvedenou stavbou.

Při provádění prací v ochranném pásmu plynárenského zařízení je investor povinen učinit opatření, aby nedošlo k poškození plynárenského zařízení a ovlivnění jeho provozu.

Nechat si vytyčit plynárenské zařízení minimálně 5 dní před zahájením zemních prací.

Bez vytyčení a zjištění přesného určení uložení plynárenského zařízení nesmí být zemní práce zahájeny.

Oznámit termín zahájení zemních prací v ochranném pásmu plynárenského zařízení s týdenním předstihem příslušnému regionálnímu centru JMP, a.s.

Prokazatelně seznámit pracovníky s polohou plynárenského zařízení, aby pracovníci provádějící zemní práce v jeho ochranném pásmu dbali nejvyšší opatnosti, nepoužívali nevhodného nářadí a v ochranném pásmu vytyčeného plynárenského zařízení těžili zeminu pouze ručně bez použití pneumatických, elektrických, bateriových a motorových nářadí, a to tak, aby nedošlo k poškození plynárenského zařízení.

Řádně zabezpečit odkryté plynovodní zařízení proti jeho poškození.

Neprodleně oznámit dispečinku JMP, a.s.-tel.č. 1239 každé i sebemenší poškození plynárenského zařízení (včetně izolace, signalizačního vodiče, výstražné fólie atd.).

Před zásypem zemních prací provedených v ochranném pásmu plynárenského zařízení (např. při křížení nebo souběhu) požadujeme přizvat pracovníka příslušného regionálního centra JMP, a.s. ke kontrole dodržení podmínek stanovených pro práce v ochranném plynárenského zařízení a kontrole plynárenského zařízení. Bez písemného souhlasu pracovníka příslušného regionálního centra JMP, a.s. provedeného do stavebního deníku nesmí být plynovodní zařízení zasypáno.

Lože plynárenského zařízení před zásypem řádně zapískovat, zhutnit, osadit výstražnou fólií, vše v souladu s ČSN EN 12007-1-4, TPG 702 01, TPG 702 04,

Po provedení zemních prací budou řádně osazeny všechny poklopy a nadzemní prvky plynárenského zařízení.

V případě provádění protlaku musí být vytyčený plynovod v místě křížení obnažen a protlak musí být ukončen 1 m před plynovodem. V místě, kde není obnažení plynovodu možné, požadujeme před a po provedení protlaku předložit atest výškového uložení plynárenského zařízení vyhotovený společností k této činnosti oprávněné.

Udržovat poklopy uzávěrů a ostatních armatur na plynárenském zařízení vč. hlavních uzávěrů plynu (HUP) na OPZ stále přístupné a funkční po celou dobu trvání všech prací.

Případné zřizování stavení, skládání materiálů, stavebních strojů apod. bude realizováno mimo ochranné pásmo plynárenského zařízení (není-li stanoveno jinak).

Při použití nákladních vozidel, stavebních strojů a mechanismů zabezpečit případný přejezd přes plynárenské zařízení uložení panelů v místě přejezdu plynárenského zařízení.

V případě pokládky napěťových kabelů v ochranném pásmu plynárenského zařízení požadujeme tyto kabely umístit do žlabů s požární odolností C1.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Případné výstavby revizních šachet požadujeme umístit mimo ochranné pásmo plynárenského zařízení.

Za správnost předložené dokumentace a její soulad s platnými technickými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel.

Odsouhlasení předložené dokumentace nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby.

Jihomoravská plynárenská, a.s. si vyhrazuje právo na vydání případných dalších podmínek, pokud by si to okolnosti výstavby vyžadovaly.

JMP, a.s. si vyhrazuje právo kontroly splnění podmínek našeho vyjádření při kolaudačním řízení, ke kterému žádáme být přizváni.

č.j. 06392/05/2/16 ze dne: 23.8.2005

Garance obchodníka: 040503

Garance distributora: 2991017042

Smlouva o připojení: 117111-040503

Toto vyjádření platí pro soupis spotřebičů dle výše uvedených garancí a smlouvy o připojení v hodnotě celkového příkonu 49,1 m³/hod.

Odběr plynu bude měřen centrálním fakturačním plynoměrem-membránový G-40 v průměrném tlaku 2 kPa-za doregulaci 100/2 kPa.

Hlavní uzavěr plynu, doregulace 100/2kPa a plynoměr v tlaku 2 kPa budou provedeny dle předložené PD. Za plynoměr požadujeme umístit uzavěr.

Profil přípojky doporučujeme zrealizovat min. z PE dn 40 vzhledem k možnému výhledovému odběru a dodržení max. rychlosti proudění 15 m/sec. Za navržený profil přípojky zodpovídá zpracovatel dokumentace (v PD PE dn 32).

Plynovodní přípojka

Zhotovení přípojky může provést pouze subjekt k této činnosti oprávněný.

Plynovodní přípojka bude zhotovena a provozována mj. v souladu ČSN EN 12007(1-4), ČSN EN 12327, ČSN 736005, ČSN 733050, TPG 702 01, TPG 702 04, TPG 905 01 a ustanovení Energetického zákona č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Zahájení stavebně-montážních prací bude v předstihu minimálně 5 pracovních dní oznámeno příslušnému pracovníkovi odboru přípravy a realizace staveb JMP, a.s., který provede převjímku trubního materiálu a stavbu bude průběžně kontrolovat (mj. přizvat k převjímce vykopané rýhy, spuštění potrubí do rýhy, zásypu, hlavní tlakové zkoušky apod.)

Před záhozem potrubí bude provedeno geodetické zaměření potrubí a polohopisných prvků dle směrnice JMP, a.s. 8/2000.

Zhotovitel protokolárně předá investorovi hotové dílo. Před propojením plynovodní přípojky s distribučním plynovodem předá investor technickou dokumentaci plynovodní přípojky dle TPG 905 01 vč. geodetického zaměření a žádost o propojení plynovodní přípojky s distribučním plynovodem bez současného uvedení do provozu.

Propojení plynovodní přípojky s distribučním plynovodem provede smluvní partner JMP, a.s. na základě písemného souhlasu JMP, a.s.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Plyn je možno vypustit do jednotlivých dokončených dílčích částí stavby (naplnit plynovodní přípojku plynem) bez současného uvedení stavby do provozu, po provedení úspěšné tlakové zkoušky a vyhotovení kladné revizní zprávy. Po dokončení všech dílčích částí stavby je nutno provést kolaudační řízení celé stavby. Uvedení plynovodní přípojky do provozu - užívat dokončenou stavbu při zajištění trvalé dodávky plynu je možné až po přejímce díla, předložení smlouvy o způsobu provozování a nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí dle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Požadujeme, aby plynovodní přípojka byla do doby propojení s distribučním plynovodem natlakována vzduchem cca 100 kPa.

Vlastník plynovodní přípojky je povinen zajistit její provoz, údržbu a opravy tak, aby se nestala příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob (dle ustanovení Energetického zákona č. 458/2000 Sb.)

Odběrné plynové zařízení (dále OPZ)

OPZ lze připojit po naplnění požadavků bezpečnosti a spolehlivosti, předložení kladné výchozí revizní zprávy na toto zařízení, uzavření smlouvy o prodeji a dodávce zemního plynu. Zhotovitel OPZ může provést pouze subjekt k této činnosti oprávněný. OPZ bude zhotoveno a provozováno m.j. v souladu ČSN EN 1775, TPG 609 01, TPG 704 01, TPG 800 a TPG 934 01. OPZ je možno uvést do provozu a užívat ho na základě pravomocného kolaudačního rozhodnutí podle § 76 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů nebo na základě pravomocného povolení k předčasnému užívání podle § 83 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Za správnost předložené dokumentace a její soulad s platnými technickými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel.

Odsouhlasení předložené dokumentace nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby.

Jihomoravská plynárenská, a.s. si vyhrazuje právo na vydání případných dalších podmínek, pokud by si to okolnosti výstavby vyžadovaly.

Toto vyjádření platí jen pro dokumentaci nám předloženou a pro rozsah prací v ní uvedených.

36. Dodržte podmínky vyjádření E.ON Česká republika, a.s., č.j. 1181/PP/2005-10-17 z dne: 11.8.2005:

Souhlasíme s technickým řešením přeložek VN a připojením PALACE CD dle předložené projektové dokumentace pro stavební povolení.

Upozornujeme, že v PD není zakreslen sdělovací kabel ECR v souběhu s kabely VN č. 221, 222 a 256 na ulici Koliště. Přeložku sdělovacího kabelu je nutné zpracovat do PD.

Investorem přeložek a připojení objektu bude ECR s podílem investora PALACE CD na oprávněných nákladech.

Přeložky budou provedeny v souladu s § 47 zákona č. 458/2000 Sb. a na základě smlouvy o přeložkách uzavřené mezi žadatelem a ECR.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Definitivní způsob a podmínky provedení přeložek a připojení objektu budou stanoveny po podání žádostí o přeložku a o připojení. V případě požadavku na připojení v kategorii odběratele C nebo D je nutno podat hromadně žádost na všechna odběrná místa v těchto kategoriích a upravit řešení trafostanice.

Bez uzavření smluv na přeložky a na připojení nebude vydán souhlas ECR s vydáním stavebního povolení.

S realizací stavby ECR souhlasí za předpokladu dodržení prostorové normy ČSN 73 6005 při křížení a souběhu s ostatními IS a respektování zákona č. 458/2000 Sb.

JME,a.s. č.j. 51/Chm/22100 ze dne: 14.6.2004: - E.ON sekce informačních zařízení

V místě stavby požadujeme přeložení sdělovacích kabelů. Přeložka bude zdokumentována v projektu a nová trasa sdělovacích kabelů bude odsouhlasena sekci IT. Před zahájením výkopových prací požadujeme vytýčení uvedených sdělovacích kabelů. Termín a způsob provedení přeložky je nutné odsouhlasit s útvarem Správa přenosů, sekce IT. Při obnažení a před záhozem kabelu je třeba přizvat pracovníky útvaru Správy přenosů, tel. 545 142 222, aby provedli identifikaci kabelu a kontrolu uložení kabelu v nové trase.

Upozorňujeme, že je nutné požádat o vyjádření JME, divize Správa sítě.

37. Dodržte podmínky Dopravního podniku města Brna,a.s., č.j. VO727/04 ze dne: 5.5.2004:

Projektovou dokumentaci koordinujte s připravovanou rekonstrukcí ulice Benešovy včetně úseku Malinovského nám. - hlavní nádraží. V případě časového posunu v realizaci rekonstrukce ulice Benešovy požadujeme posoudit a kapacitně řešit tramvajové nástupiště v prostoru Benešovy ulice (před Chladservisem) s ohledem na očekávaný zvýšený pohyb cestujících v předmětné lokalitě.

Souhlasíme s cílovým dopravním řešením v prostoru komunikací Malinovského nám. - Koliště vzniklém po vybudování PALACE CD. Připomínáme naše předchozí stanoviska, že po dobu výstavby musí být v ulici Koliště zachován provoz vždy ve dvou jízdních pruzích pro každý směr a zastávky MHD překládány tak, aby byla zajištěna obsluha MHD linkou 67 a 81.

Veškeré případy dotčení dopravy, nebo zastávek MHD, projednávejte v dostatečném předstihu s pracovníky dopravního odboru (vedoucí pan Nedělka tel. 543171412).

Požadujeme, aby výstavbou nebyla narušena plynulost a bezpečnost provozu na linkách MHD. V důsledku stavebních prací nesmí být znečištěováno tramvajové těleso. Otevřené výkopy musí být prováděny ve vzdálenosti nejméně 1m od přilehlé kolejnice a 1,5 m od osy stožárů. Místo výkopových prací staticky zabezpečte, bezpečnostně označte a vybavte příslušným dopravním značením. Výkopové práce provádějte mimo dopravní špičku.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Přechody přes komunikace, po kterých je vedena městská hromadná doprava, proveďte vhodnou bezvýkopovou technologií. Krytí roury chráničkového tělesa pod tramvajovou tratí musí být minimálně 140 cm, měřeno od nivelety kolejí.

V místech křížení s tramvajovou tratí proveďte měření poklesu kolejí. Před započítím prací zaměřte výškově tramvajovou trať ve třech příčných profilech, které budou od sebe vzdáleny 5m. Prostřední příčný profil bude vytyčen nad osou budované přípojky. Zaměření proveďte před zahájením prací na protlaku, po jejich ukončení a dále tři měsíce po uvedení do provozu. Výsledky měření nám předejte.

Před započítím prací převezměte staveniště a projednejte konkrétní podmínky realizace se správcem tramvajové tratě - stavbyvedoucím je pan Maruš, tel. 543172216. Protokol o předání a převzetí staveniště předložte u kolaudačního řízení.

Při této stavbě dojde k dotčení kabelů DPMB, a proto požadujeme, abychom byli přizváni ke kolaudačnímu řízení. Dále požadujeme dodržení následujících podmínek:

- v místech křížení a souběhu dodržte ČSN 736005 a ČSN 341500.
- v místech křížení pokládejte zařízení pod kabely DPMB.
- před zahájením stavebních prací, stavebník zabezpečí vytyčení všech podzemních zařízení DPMB v obvodu staveniště. Vytyčení provedou pracovníci střediska 2590 - Kabelová síť, Radlas 8/10, tel. 543175333 nebo 605580852 na základě objednávky. Při obnažení a před záhozem přizvěte pracovníky ke kontrole zařízení.
- kabely DPMB nesmí být narušeny. Jejich případné narušení hlase ihned na energetický dispečink tel. 543175132 nebo 543175111.
- oznamte nám zahájení stavby
- místo křížení s kabely DPMB geodeticky zaměřte a dokumentaci předejte na investiční odbor DPMB.
- ke kolaudačnímu řízení předloží stavebník protokol o vytyčení a kontrole kabelové trasy DPMB, která byla stavbou dotčena
- kabelová trasa, která je vedena v nezpevněných plochách nebo v chodníku, nesmí být pojižděna stavební technikou.

38. Dodržte podmínky vyjádření Technických sítí Brno, a.s., zn.:704/410-Suk-62/04 ze dne 4.6.2004, zn.: 828/410-ing.Bárta-70/04 ze dne 15.6.2004:

Z posudku možného chování konstrukce kolektorového tunelu v důsledku přetížení patou podzemní stěny v lokalitě Brno - Palace CD vyplývá, že by mohlo dojít k ovlivnění a deformaci tunelů. S realizací stavby souhlasíme za dodržení podmínek uvedených v návrhu opatření, který byl vypracován Ústavem geotechniky Veveří 95 v březnu 2004. Před zahájením prací na zesílení konstrukcí kolektoru požadujeme předložit projektovou dokumentaci k vyjádření. Dále je nutno dohodnout pracovní postup s majitelem technických vedení uložených v kolektoru a zabezpečit tato vedení proti možnému poškození. Jedná se o 121 optických kabelů v HDPE chráničkách, VN vedení a kabely vlastního vybavení kolektoru.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Při dotčení našich stávajících kabelů a zařízení veřejného osvětlení novou stavbou budou naše kabely veřejného osvětlení uloženy do chrániček, dělené Aroty. Pro případ křížení s novými inženýrskými sítěmi bude dodržena prostorová norma ČSN 736005.

Žádáme být přizváni na předání staveniště, kde budou dohodnuty veškeré nutné podmínky ze strany TSB a.s. jako správce zařízení veřejného osvětlení a kolektorové sítě města Brna pro realizaci stavby. Kontaktujte pracovníky správy majetku a veřejného osvětlení.

39. Stavba, stavební práce budou dokončeny v termínu do 31.12.2008.

40. Na dobře viditelném místě bude umístěna vývěska "Stavba povolena".

41. Ukončení stavebních prací a splnění podmínek oznámí stavebník písemně zdejšímu stavebnímu úřadu současně s návrhem na provedení kolaudace. Návrh vydání kolaudačního rozhodnutí obsahuje zejména:

- zápis o předání a převzetí dokončené dodávky,
- zprávu o výchozí revizi elektroinstalace, plynu, hromosvodů,
- potvrzení o provedených tlakových a topných zkouškách ÚT,
- potvrzení o provedení tlakových zkoušek vody, kanalizace,
- atest způsobilosti provozu vzduchotechniky, klimatizace
- doklady k přípojkám inž. sítí
- doklady k přeložkám inž. sítí
- doklady k inž. sítím stavbou stavbou dotčených /kontrola, geodetické zaměření, předání vlastníků/
- doklady o splnění podmínek vlastníků inž. sítí
- doklady k výtahům - ověřovací zkoušky
- doklady k trafostanici, náhradnímu zdroji
- doklady o ověření požadovaných vlastností použitých výrobků a materiálů,
- doklad o řádné likvidaci vybouraného materiálu,
- doklady o vytyčení stavby, geometrický plán
- případně další potřebné doklady prokazující způsobilost užívání stavby,
- doklady o provozuschopnosti instalovaných požárně bezpečnostních zařízení zejména doklad o montáži, funkčních zkouškách, kontrolách provozuschopnosti a další dle požadavků vyhl. MV č.246/2001 Sb., o požární prevenci
- souhlas k nakládání s nebezpečnými odpady (zák.č.185/2001 Sb., § 16 odst.3)
- smlouva s oprávněnou firmou na zajištění, využití nebo odstranění odpadů z provozu objektu, přičemž je třeba dodržet ust. § 11 zákona o odpadech
- kolaudační rozhodnutí k rozhodnutím vydaným speciálními stavebními úřady
- výsledky měření hluku z maximálního provozu vzduchotechniky, chladicí jednotky a chladících věží prokazující, že v chráněném venkovním prostoru nejbližších bytů a hotelových pokojů nebudou překročeny hygienické limity hluku pro chráněné venkovní prostory staveb upravené Nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 88/20004 Sb.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

- výsledky měření hluku z provozu výtahů a strojovny vzduchotechniky prokazující, že v chráněném vnitřním prostoru hotelových pokojů nebudou překročeny hygienické limity hluku pro chráněné vnitřní prostory staveb upravené Nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 88/2004 Sb.
- výsledky měření hluku prokazující, že v chráněném vnitřním prostoru hlukově nejzatíženějších pokojů nebudou překročeny hygienické limity hluku pro chráněné vnitřní prostory staveb upravené Nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 88/2004 Sb.
- výsledky měření hluku z provozu restaurace a bowlingu prokazující, že v chráněném vnitřním prostoru hotelových pokojů nebudou překročeny hygienické limity hluku pro chráněné vnitřní prostory staveb upravené Nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 88/2004 Sb.
- zpráva o výsledcích archeologického průzkumu

Odůvodnění

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost obchodní společnosti CD CENTRUM, a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno v zastoupení obchodní společnosti MORÁVKA CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno ze dne 27.09.2005 o stavební povolení na stavbu nazvanou: "PALACE CD - I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno", stavbou je dotčen pozemek parc. čís. 272/51 /původně pozemky parc. čís. 272/1, 272/19, 272/20/, k.ú. Město Brno, obec Brno, Přípojkami inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky parc. čís. 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky parc. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno z hledisek uvedených v § 62 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány státní správy.

Okruh účastníků stavebního řízení byl stanoven v souladu s ust. § 59 stavebního zákona. Postavení účastníka stavebního řízení přiznal stavební úřad stavebníkovi spol. CD CENTRUM, a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno, který je současně vlastníkem pozemku parc. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno, vlastníku pozemků dotčených stavbou přípojek parc. čís. 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemků parc. čís. 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, Koliště 17, 601 70 Brno, vlastníku pozemku dotčeného stavbou přípojek parc. čís. 636, k.ú. Zábrdovice, obec Brno a sousedního pozemku a stavby na něm Magistrátu města Brna, odboru majetkovému, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, vlastníku pozemku dotčeného stavbou přípojek parc. čís. 270, k.ú. Město Brno, obec Brno JIŽNÍMU CENTRU BRNO, a.s., Dornych 38, 617 00 Brno, vlastníkům sousedních pozemků a staveb na nich Majetkové, správní a delimitační unii odborových svazů, náměstí W. Churchilla 2, 113 59 Praha a Českým dráhám, s.o. DDC, Nábř. L. Svobody 12, 110 15 Praha 1, správci komunikačních ploch stavbou dotčených Brněnským komunikačním a.s., Renneská tř. 1a, 657 68 Brno, vlastníkům inženýrských sítí stavbou dotčených Brněnským vodárnám a kanalizacím,

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

a.s., Hybešova 16, 657 33 Brno, Českým dráhám, a.s. SDC Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno, ČESKÉMU TELECOMU, a.s. prac. ochr.s.BM, Jana Babáka 11, 612 00 Brno, Dopravnímu podniku města Brna, a.s, Novobranská 18, 656 46 Brno, E.ON Česká republika a.s., Lidická 36, 659 44 Brno, Jihomoravská plynárenská, a.s, Plynárenská 499/1, 657 02 Brno, Technickým sítím Brno, a.s., Barvířská 5, 602 00 Brno, Teplárnám Brno, a.s. provoz Špitálka, Špitálka 6, 658 15 Brno, správci uliční zeleně Veřejné zeleni města Brna, p.o., Údolní 5, 658 93 Brno, vlastníků radioreléové trasy Český radiokomunikacím ÚTS Strahov, Skokanská 1, 169 00 Praha, vlastníkovu budoucí optické sítě spol. GTS CZECH, a.s., Výstaviště 1, 648 00 Brno a odboru technických sítí Magistrátu města Brna, Kounicova 67, 601 67 Brno:.

Stavební úřad zjistil, že uskutečněním stavby nebudou ohroženy zájmy společnosti ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků.

Dle ust. § 126 stavebního zákona rozhodoval stavební úřad v souladu s vyjádřením, stanovisky a rozhodnutími dotčených orgánů státní správy, jejichž podmínky jsou zahrnuty do podmínek stavebního povolení. Odbor památkové péče Magistrátu města Brna vydal samostatné rozhodnutí pod č.j.:OPP/19920/04/K/R dne 14.6.2004, odbor životního prostředí Úřadu městské části města Brna, Brno - střed vydal rozhodnutí o povolení asanace dřevin pod č.j.: ŽP/04/074/017736/1 KR dne 20.9.2004, odbor dopravy Magistrátu města Brna vydal rozhodnutí o zvláštním užívání místní komunikace č.j.: OD-3/418/9794/04-PM dne 12.7.2004. Dokumentace stavby splňuje požadavky stanovené vyhláškou č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu a je zpracována v souladu s vyhl. č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby, a proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Podle schváleného Územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB), Vyhlášky statutárního města Brna č.2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších vyhlášek, přílohy č.1 Regulativy pro uspořádání území a podle podrobnější územně plánovací dokumentace - Regulačního plánu Městské památkové rezervace (dále jen RP MPR), Vyhlášky č.13/1999 se navrhovaná stavba nachází v návrhových plochách smíšených jádrových (SJ) sloužící převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury a jako plochy ostatní městské zeleně (ZO), zahrnující parkově upravená veřejná prostranství. Dle RP MPR se jedná o lokalitu, která je závazně určena k řešení veřejnou urbanistickou architektonickou soutěží.

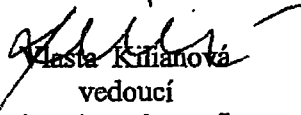
Dle čl. 11 odst. 11.4 Vyhlášky statutárního města Brna 2/2004 jako podklad pro územní nebo stavební řízení mohou být přijímány pouze dokumentace zpracované na základě nejlepšího návrhu vzešlého ze soutěže. Stavební úřad musí vycházet z vyjádření Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, potvrzujícího, že se jedná o řešení vybrané v soutěži. Toto vyjádření vydal pro územní řízení dne 24.7.2003 pod zn.: OÚPR/16592b/03/Ro a pro stavební řízení dne 11.5.2004 pod zn.: OÚPR/20282/04/Ro. Stavební úřad konstatuje, že navrhovaná stavba je v souladu s výše uvedenými regulativy schválené územně plánovací dokumentace, je v souladu se záměry územního plánování v dané lokalitě a v souladu s územním rozhodnutím o umístění stavby č.136 ze dne 18.9.2003, č.j.: STU/01/0305164/000/005.

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Námítky účastníků řízení nebyly v řízení uplatněny. Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci, nebude stavba zahájena.

Poučení o odvolání

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-střed, Měniňská 4, 60169 Brno.


Vlasta Křížánková
vedoucí
odboru výstavby a územního rozvoje
ÚMČ města Brna
Brno - střed



Správní poplatek vyměřen podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, ve výši 3000,- Kč slovy: tři tisíce korun českých s variabilním symbolem 0736091589 byl stavebníkem uhrazen.

Přílohy pro stavebníka (popř. zmocněnce):

- ověřená dokumentace stavby;
- štítek "Stavba povolena" budou předány po nabytí právní moci rozhodnutí.

Doručí se:

Účastníci řízení:

Navrhovatel/stavebník:

1. MORÁVKA CENTRUM, a.s, Heršpická 5, 639 00 Brno

Číslo jednací: STU/01/0502270/000/002

Ostatní účastníci řízení:

2. Brněnské komunikace a.s., Renneská tř. 1a, 657 68 Brno
3. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 16, 657 33 Brno
4. České dráhy, a.s. SDC Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno
5. České radiokomunikace ÚTS Strahov, Skokanská 1, 169 00 Praha
6. ČESKÝ TELECOM, a.s. prac. ochr.s.BM, Jana Babáka 11, 612 00 Brno
7. Dopravní podnik města Brna, a.s, Novobranská 18, 656 46 Brno
8. E.ON Česká republika a.s., Lidická 36, 659 44 Brno
9. GTS CZECH, a.s., Výstaviště 1, 648 00 Brno
10. Jihomoravská plynárenská, a.s, Plynárenská 499/1, 657 02 Brno
11. JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a.s., Dornych 38, 617 00 Brno
12. Magistrát města Brna MO, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno
13. Magistrát města Brna OTS, Kounicova 67, 601 67 Brno
14. Technické sítě Brno, a.s., Barviřská 5, 602 00 Brno
15. Teplárny Brno, a.s. provoz Špitálka, Špitálka 6, 658 15 Brno
16. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Koliště 17, 601 70 Brno
17. Veřejná zeleň města Brna, Údolní 5, 658 93 Brno
18. České dráhy, s.o. DDC, Nábř. L. Svobody 12, 110 15 Praha 1
19. Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů, náměstí W. Churchilla 2, 113 59 Praha

Dotčené orgány státní správy:

20. Drážní úřad sekce stavební, Kounicova 26, 611 77 Brno
21. Hasičský záchranný sbor JMK kraj., Veverí 40, 602 00 Brno
22. Krajská hygienická stanice JmK, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
23. Magistrát města Brna OD, Kounicova 67, 601 67 Brno
24. Magistrát města Brna OPP, Husova 12, 601 67 Brno
25. Magistrát města Brna OVLHZ, Kounicova 67, 601 67 Brno
26. Magistrát města Brna OŽP, Kounicova 67, 601 67 Brno
27. Oblastní inspektorát Jihomor. a Zlín, Milady Horákové 3, 658 60 Brno
28. Státní energetická inspekce, Opuštěná 4, 602 00 Brno
29. ÚMČ Brno-střed OS, Dominikánská 2, 601 69 Brno
30. ÚMČ Brno-střed ŽP, Měnínská 4, 601 69 Brno
31. Obvodní báňský úřad v Brně, Cejl 13, 601 42 Brno

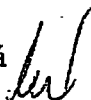
Na vědomí:

32. MORÁVKA CENTRUM, a.s, Lidická 20, 602 00 Brno

Dále obdrží:

33. právník vrs, zde
34. referent
35. spis

Za správnost: Ing. Miluše Uhnava



13

Úřad městské části města Brna, Brno-střed



Odbor výstavby a územního rozvoje, stavební úřad

Dominikánská 2, 60169 Brno
Pracoviště: Měnická 4, 60192 Brno

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 29. 12. 2008

Úřad městské části města Brna,
Brno-střed
odbor výstavby a územního rozvoje
stavební úřad
Dominikánská 2, BRNO

Číslo jednací: 080109469/UHNL/STU/004

K podání: DD080109469

Spisová značka: STU010802318

Oprávněná úřední osoba: Ing. Miluše Uhnava, tel.: 542526416/, fax: 542526499

Overen dne: 2. 12. 2009
Furdek
V Brně 31.12.2008

MORÁVKA - CENTRUM, a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno

Věc: prodloužení platnosti stavebního povolení na stavbu nazvanou

"PALACE CD - I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno". Stavbou je dotčen pozemek parc. čís. 272/51 /původně pozemky parc. čís. 272/1, 272/19, 272/20/, k.ú. Město Brno, obec Brno. Přípojkami inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky parc. čís. 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky parc. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno

ROZHODNUTÍ

Úřad městské části města Brna Brno-střed, Odbor výstavby a územního rozvoje, stavební úřad (dále jen stavební úřad), příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen stavební zákon) vydal dne 26.10.2005 stavební povolení č.j.: STU/01/0502270/000/002 na stavbu nazvanou **"PALACE CD - I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno"**. Stavbou je dotčen pozemek parc. čís. 272/51 /původně pozemky parc. čís. 272/1, 272/19, 272/20/, k.ú. Město Brno, obec Brno. Přípojkami inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky parc. čís. 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky parc. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno. Stavební povolení nabylo právní moci dne 19.11.2005. Rozhodnutím č.j.: 070080262/UHNL/STU/003 ze dne 24.9.2007, s nabytím právní moci dne 13.10.2007, prodloužil stavební úřad platnost stavebního povolení do 31.12.2008. Na podkladě žádosti, stavebníka obchodní společnosti CD CENTRUM, a.s., Karolínská 650/1, 186 00 Praha v zastoupení obchodní společnosti MORÁVKA CENTRUM, a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno ze dne 05.12.2008 o prodloužení platnosti stavebního povolení, stavební úřad v souladu s ust. § 115 odst. 4 stavebního zákona

prodlužuje

obchodní společnosti CD CENTRUM, a.s., Karolínská 650/1, 186 00 Praha, IČ: 26234122

platnost stavebního povolení č.j.: STU/01/0502270/000/002 ze dne 26.10.2005, které nabylo právní moci dne 19.11.2005, a které bylo rozhodnutím č.j.: 070080262/UHNL/STU/003 ze dne 24.9.2007, s nabytím právní moci dne 13.10.2007, prodlouženo do 31.12.2008, do 31.12.2010.

Číslo jednací: 080109469/UHNL/STU/004

Účastníkem řízení stanoveným a vymezeným v souladu s ust. § 27 odst.1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, v platném znění, (dále jen správní řád) je obchodní společnost CD CENTRUM, a.s., Karolínská 650/1, 186 00 Praha, IČ: 26234122.

Odůvodnění

Podáním stavebníka obchodní společnosti CD CENTRUM, a.s., Karolínská 650/1, 186 00 Praha v zastoupení obchodní společnosti MORÁVKA CENTRUM, a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno ze dne 05.12.2008 bylo stavebnímu úřadu oznámeno, že stavbu nazvanou "PALACE CD - I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno", pro kterou bylo dne 26.10.2005 vydáno stavební povolení pod č.j.: STU/01/0502270/000/002, které nabylo právní moci dne 19.11.2005, a které bylo rozhodnutím č.j.: 070080262/UHNL/STU/003 ze dne 24.9.2007, s nabytím právní moci dne 13.10.2007, prodlouženo do 31.12.2008, nebylo možné v prodlouženém termínu platnosti stavebního povolení zahájit a současně byl stavební úřad požádán o prodloužení jeho platnosti do 31.12.2010. Nezahájení stavby v prodloužené době platnosti stavebního povolení je zdůvodňováno velkou finanční náročností stavby, přípravou komplikovaného zakládání stavby a dopady finanční krize.

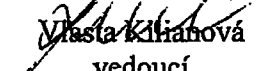
Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust. § 27 správního řádu. Postavení účastníka řízení stavební úřad přiznal stavebníkovi spol. CD CENTRUM, a.s., který je současně vlastníkem pozemku parc. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno, vlastníku pozemků dotčených stavbou přípojek parc. čís.272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemků parc. čís. 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, vlastníku pozemku dotčeného stavbou přípojek parc. čís. 636, k.ú. Zábrdovice, obec Brno a sousedního pozemku a stavby na něm Statutárnímu městu Brno zastoupenému odborem dispozic s majetkem Magistrátu města Brna, vlastníku pozemku dotčeného stavbou přípojek parc. čís. 270, k.ú. Město Brno, obec Brno JIŽNÍMU CENTRU BRNO, a.s., Brno, vlastníkům sousedních pozemků a staveb na nich Majetkové, správní a delimitační unii odborových svazů a Českým drahám, s.o. DDC, Nábř. L. Svobody 12, 110 15 Praha 1, správci komunikačních ploch stavbou dotčených spol. Brněnské komunikace a.s., vlastníkům inženýrských sítí stavbou dotčených spol. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Správa železniční dopravní cesty, s.o., Telefónica O2 Czech Republic, a.s., Dopravní podnik města Brna, a.s., E.ON Česká republika a.s., Jihomoravská plynárenská, a.s, Technické sítě Brno, a.s., Teplárny Brno, a.s., správci uliční zeleně Veřejné zeleni města Brna, p.o., vlastníkovi radioreléové trasy spol. RADIOKOMUNIKACE, a.s., vlastníkovi budoucí optické sítě spol. GTS NOVERA, a.s. a odboru technických sítí Magistrátu města Brna.

Stavební úřad v provedeném řízení posoudil uvedené důvody, pro které nebyla stavba zahájena a protože předpoklady, za kterých bylo stavební povolení vydáno, zůstaly nezměněny, zejména zůstala v platnosti stanoviska dotčených orgánů, žádosti vyhověl a rozhodl tak, jak zní výrok rozhodnutí.

Číslo jednací: 080109469/UHNL/STU/004

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-střed, Měnínská 4, 601 92 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.


vedoucí
odboru výstavby a územního rozvoje,
stavebního úřadu



Doručí se:

Účastníci řízení:

1. CD CENTRUM, a.s., Karolínská 650/1, 186 00 Praha
doručovací adresa: MORÁVKA CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno

Ostatní účastníci řízení:

2. České dráhy, s.o. DDC, Nábř. L. Svobody 12, 110 15 Praha 1
3. GTS NOVERA, a.s., Přemyslovská 2845/43, 130 00 Praha
4. Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů, náměstí W. Churchilla 2, 113 59 Praha
5. RADIOKOMUNIKACE a.s., Skokanská 1, 169 00 Praha
6. Brněnské komunikace a.s., Renneská tř. 1a, 657 68 Brno
7. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno
8. Správa železniční dopravní cesty, s.o., Kounicova 26, 611 43 Brno
9. Dopravní podnik města Brna, a.s., Novobranská 18, 656 46 Brno
10. E.ON Česká republika a.s., Lidická 36, 659 44 Brno
11. Jihomoravská plynárenská, a.s., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno
12. Jižní centrum Brno, a.s., Zvonařka 5. 602 00 Brno
13. Magistrát města Brna ODM, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno
14. Magistrát města Brna OTS, Kounicova 67, 601 67 Brno
15. Technické sítě Brno, a.s., Barvířská 5, 602 00 Brno
16. Telefónica O2 Czech Republic, a.s. prac. ochr.s.BM, Jana Babáka 11, 612 00 Brno
17. Teplárny Brno, a.s. provoz Špitálka, Špitálka 6, 658 15 Brno
18. Úřad pro zast.státu ve věcech maj. územní pracoviště Brno, Orlí 27, 601 70 Brno
19. Veřejná zeleň města Brna, Kounicova 16a, 602 00 Brno

Číslo jednací: 080109469/UHNL/STU/004

Dotčené orgány:

20. Drážní úřad sekce stavební, Nerudova 1, 772 58 Olomouc
21. Hasičský záchranný sbor JMK SPD, Štefánikova 32, 602 00 Brno
22. Krajská hygienická stanice JmK, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
23. Magistrát města Brna OD, Kounicova 67, 601 67 Brno
24. Magistrát města Brna OPP, Husova 12, 601 67 Brno
25. Magistrát města Brna OVLHZ, Kounicova 67, 601 67 Brno
26. Magistrát města Brna OŽP, Kounicova 67, 601 67 Brno
27. Oblastní inspektorát práce pro Jihomor. a Zlínský kraj, Milady Horákové 3, 658 60 Brno
28. Obvodní báňský úřad v Brně, Cejl 13, 601 42 Brno
29. Státní energetická inspekce, Opuštěná 4, 602 00 Brno
30. ÚMČ Brno-střed OS, Dominikánská 2, 601 69 Brno
31. ÚMČ Brno-střed ŽP, Měnínská 4, 601 92 Brno

Dále obdrží:

32. právník stavebního úřadu
33. oprávněná úřední osoba *u*
34. spis

Úřad městské části města Brna, Brno-střed

Odbor výstavby a územního rozvoje, stavební úřad

Dominikánská 2, 60169 Brno
Pracoviště: Měniňská 4, 60192 Brno



Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 19. 1. 2009

Úřad městské části města Brna,
Brno-střed
Odbor výstavby a územního rozvoje
Stavební úřad
Dominikánská 2, BRNO

Ověřil dne: 2. 2. 2009

V Brně 31.12.2008

Číslo jednací: 080109469/UHNL/STU/005

K podání: DD080109469

Spisová značka: STU010802318

Oprávněná úřední osoba: Ing. Miluše Uhnava, tel.: 542526416/, fax: 542526499

D CENTRUM, a.s. , Karolínská 650/1, 186 00 Praha

Věc: změna stavby před jejím dokončením

"PALACE CD - I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno" . Stavbou je dotčen pozemek parc. čís. 272/51 /původně pozemky parc. čís. 272/1, 272/19, 272/20/, k.ú. Město Brno, obec Brno. Přípojkami inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky parc. čís. 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky parc. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno

ROZHODNUTÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby a územního rozvoje, stavební úřad, (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen stavební zákon), obdržel dne 05.12.2008 žádost obchodní společnosti CD CENTRUM, a.s. , Karolínská 650/1, 186 00 Praha v zastoupení obchodní společnosti MORÁVKA CENTRUM, a.s. , Heršpická 5, 639 00 Brno o povolení změny stavby nazvané **"PALACE CD - I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno"** . Stavbou je dotčen pozemek parc. čís. 272/51 /původně pozemky parc. čís. 272/1, 272/19, 272/20/, k.ú. Město Brno, obec Brno. Přípojkami inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky parc. čís. 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky parc. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno před jejím dokončením, spočívající v prodloužení lhůty k dokončení stavby z termínu 31.12.2011 na termín 30.6.2013.

Na stavbu bylo vydáno stavební povolení pod č.j.: STU/01/0502270/000/002 dne 26.10.2005 s nabytím právní moci dne 19.11.2005 a rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením č.j.: 070080262/UHNL/STU/004 dne 24.9.2007 s nabytím právní moci dne 13.10.2007.

Podle ust. § 118 odst. 2 stavebního zákona projednal stavební úřad žádost v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv, právem chráněných zájmů nebo povinností účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných dotčenými orgány, a rozhodl takto:

Číslo jednací: 080109469/UHNL/STU/005

Změna nedokončené stavby nazvané **"PALACE CD - I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno"**. Stavbou je dotčen pozemek parc. čís. 272/51 /původně pozemky parc. čís. 272/1, 272/19, 272/20/, k.ú. Město Brno, obec Brno. Přípojkami inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky parc. čís. 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky parc. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno se podle ust. § 118 odst. 1 stavebního zákona

obchodní společnosti CD CENTRUM, a.s., Karolínská 650/1, 186 00 Praha, IČ: 26234122

p o v o l u j e

v tomto rozsahu: lhůty k dokončení stavby se prodlužuje z termínu 31.12.2011 do termínu 30.06.2013.

Ostatní podmínky stavebního povolení na předmětnou stavbu č.j.: STU/01/0502270/000/002 ze dne 26.10.2005

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 109 stavebního zákona, vymezeným v souladu s ust. § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, je obchodní společnost CD CENTRUM, a.s., Karolínská 650/1, 186 00 Praha, IČ: 26284122.

O d ů v o d n ě n í

Stavební úřad obdržel dne 05.12.2008 žádost stavebníka obchodní společnosti CD CENTRUM, a.s., Karolínská 650/1, 186 00 Praha v zastoupení obchodní společnosti MORÁVKA CENTRUM, a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno o povolení změny stavby nazvané **"PALACE CD - I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno"**. Stavbou je dotčen pozemek parc. čís. 272/51 /původně pozemky parc. čís. 272/1, 272/19, 272/20/, k.ú. Město Brno, obec Brno. Přípojkami inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky parc. čís. 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky parc. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno před dokončením, spočívající v prodloužení lhůty k dokončení stavby.

Opatřením ze dne 08.12.2008 oznámil stavební úřad zahájení řízení o povolení změny předmětné stavby před jejím dokončením účastníkům řízení a dotčeným orgánům v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust. § 109 stavebního zákona. Postavení účastníka řízení o změně stavby před jejím dokončením přiznal stavební úřad stavebníkovi obchodní společnosti CD CENTRUM, a.s., který je současně vlastníkem pozemku parc. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno, vlastníku pozemků dotčených stavbou přípojek parc. čís. 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemků parc. čís. 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, vlastníku pozemku dotčeného stavbou přípojek parc. čís. 636, k.ú. Zábrdovice, obec Brno a sousedního pozemku a stavby na něm Statutárnímú městu Brno zastoupenému odborem dispozic s majetkem Magistrátu města Brna, vlastníku pozemku dotčeného stavbou přípojek parc. čís. 270, k.ú. Město Brno, obec Brno JIŽNÍMU CENTRU BRNO, a.s., Brno, vlastníkům sousedních pozemků a staveb na nich Majetkové, správní a delimitační unii odborových svazů a Českým drahám, s.o. DDC, Nábř. L. Svobody 12, 110 15 Praha 1, správci

Číslo jednací: 080109469/UHNL/STU/005

komunikačních ploch stavbou dotčených spol. Brněnské komunikace a.s., vlastníků inženýrských sítí stavbou dotčených spol. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Správa železniční dopravní cesty, s.o., Telefónica O2 Czech Republic, a.s., Dopravní podnik města Brna, a.s, E.ON Česká republika a.s., Jihomoravská plynárenská, a.s, Technické sítě Brno, a.s., Teplárny Brno, a.s., správci uliční zeleně Veřejné zeleni města Brna, p.o., vlastníkové radioreléové trasy spol. RADIOKOMUNIKACE, a.s., vlastníkové budoucí optické sítě spol. GTS NOVERA, a.s. a odboru technických sítí Magistrátu města Brna.

Prodloužení lhůty k dokončení stavby je stavebníkem je zdůvodováno velkou finanční náročností stavby, přípravou komplikovaného zakládání stavby a dopady finanční krize.

V průběhu řízení stavební úřad projednal žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením ve smyslu ust. § 118 odst 2 stavebního zákona a rozhodl tak, jak zní výrok rozhodnutí. Povolené změny stavby nesmí být zahájeny, pokud toto rozhodnutí nenabude právní moci.

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, 60167 Brno podáním učiněným v podatelně Úřadu městské části města Brna, Brno-střed, Měnínská 4, 60192 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.

Ylaska Kiliánová

vedoucí

odboru výstavby a územního rozvoje,
stavebního úřadu



Správní poplatek vyměřen podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, ve výši 300,00 Kč slovy: tři sta korun českých s variabilním symbolem 0736093843 byl stavebníkem uhrazen.

Číslo jednací: 080109469/UHNL/STU/005

-4-

Doručí se:

Účastníci řízení:

1. CD CENTRUM, a.s., Karolínská 650/1, 186 00 Praha
doručovací adresa: MORÁVKA CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno

Ostatní účastníci řízení:

2. České dráhy, s.o. DDC, Nábř. L. Svobody 12, 110 15 Praha 1
3. GTS NOVERA, a.s., Přemyslovská 2845/43, 130 00 Praha
4. Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů, náměstí W. Churchilla 2, 113 59 Praha
5. RADIOKOMUNIKACE a.s., Skokanská 1, 169 00 Praha
6. Brněnské komunikace a.s., Renneská tř. 1a, 657 68 Brno
7. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno
8. Správa železniční dopravní cesty, s.o., Kounicova 26, 611 43 Brno
9. Dopravní podnik města Brna, a.s., Novobranská 18, 656 46 Brno
10. E.ON Česká republika a.s., Lidická 36, 659 44 Brno
11. Jihomoravská plynárenská, a.s., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno
12. Jižní centrum Brno, a.s., Zvonařka 5. 602 00 Brno
13. Magistrát města Brna ODM, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno
14. Magistrát města Brna OTS, Kounicova 67, 601 67 Brno
15. Technické sítě Brno, a.s., Barviřská 5, 602 00 Brno
16. Telefónica O2 Czech Republic, a.s. prac. ochr.s.BM, Jana Babáka 11, 612 00 Brno
17. Teplárny Brno, a.s. provoz Špitálka, Špitálka 6, 658 15 Brno
18. Úřad pro zast.státu ve věcech maj. územní pracoviště Brno, Orlí 27, 601 70 Brno
19. Veřejná zeleň města Brna, Kounicova 16a, 602 00 Brno

Dotčené orgány:

20. Drážní úřad sekce stavební, Nerudova 1, 772 58 Olomouc
21. Hasičský záchranný sbor JMK SPD, Štefánikova 32, 602 00 Brno
22. Krajská hygienická stanice JmK, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
23. Magistrát města Brna OD, Kounicova 67, 601 67 Brno
24. Magistrát města Brna OPP, Husova 12, 601 67 Brno
25. Magistrát města Brna OVLHZ, Kounicova 67, 601 67 Brno
26. Magistrát města Brna OŽP, Kounicova 67, 601 67 Brno
27. Oblastní inspektorát práce pro Jihomor. a Zlínský kraj, Milady Horákové 3, 658 60 Brno
28. Obvodní báňský úřad v Brně, Cejl 13, 601 42 Brno
29. Státní energetická inspekce, Opuštěná 4, 602 00 Brno
30. ÚMČ Brno-střed OS, Dominikánská 2, 601 69 Brno
31. ÚMČ Brno-střed ŽP, Měnínská 4, 601 92 Brno

Dále obdrží:

32. právník stavebního úřadu
33. oprávněná úřední osoba *u*
34. spis



CD CENTRUM, a.s.
Karolinská 654/2
186 00 Praha 8

Úřad městské části města Brna, Brno-střed
Odbor výstavby a územního rozvoje
stavební úřad
Dominikánská 2
CZ 601 69 Brno

K rukám: pí. Vlasta Kiliánová, vedoucí stavebního odboru

V Brně dne 2. srpna 2010

Věc: Oznámení zahájení stavební prací - projekt PALACE CD - I. etapa dle stavebního povolení,
vydaného dne 26.10.2005 pod č. j. STU/01/0502270/000/002

Podle § 152 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Vám oznamujeme zahájení stavebních prací dle výše
uvedeného stavebního povolení.

Zahájení stavby budou představovat následující práce a činnosti:

- vytýčení a oplocení staveniště vč. vjezdu na staveniště
- horní skrývka zpevněných ploch a zeminy
- odkrytí konstrukcí opěrné stěny za účelem stanovení postupu zajišťovacích a bouracích prací

Následně budou pokračovat práce v souladu s vydaným stavebním povolením.
Veškeré práce budou prováděny dodavatelským způsobem.

Stavebník: CD CENTRUM, a.s., Karolinská 654/2, 186 00 Praha 8, korespondenční adresa Lidická
2030/20, 602 00 Brno, IČ: 26234122, zastoupená Technickým dozorem investora Ing. Jaroslavem
Kašparem, Podhájí 496, 67906 Jedovnice, tel. 731116601.

Dodavatel I. fáze prací: SEŽEV-REKO, a.s., Jarní 898/50, 614 00 Brno - Maloměřice, IČ: 46904859
zastoupená výrobním ředitelem Ing. Josefem Synkem, tel: 545216543

Termín zahájení prací: **2.8.2010**

K oznámení přikládáme doklady ke splnění zahajovacích podmínek stavebního povolení:

- ochrana památného stromu Platanu javorolistého, rostoucího na křižovatce ulic:
Posudek sdružení fyzických osob "Rizikové kácení a údržba stromů ŠARAPATKA" s ověřením soudního
znalce Ing. Jindřicha Šmitáka. Při provádění prací bude zajištěn odborný dozor prostřednictvím výše
uvedeného sdružení, popř. dle vyjádření OŽP MmB.

- zajištění statického posudku sousedících objektů, především budovy MmB, Malinovského nám. 3
Předjednán statický posudek pod vedení Doc. Ing. Antonína Paseky, CSc. Zahajovací práce neohrožují
statiku okolních budov.

• Korespondenční adresa: CD CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, 602 00 Brno
• Tel.: +420545115706 • Fax: +420545115711
• IČ: 26234122 • DIČ: CZ26234122

• Společnost zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 11666



CD CENTRUM, a.s.
Karolinská 654/2
186 00 Praha 8

- zajištění záchranného archeologického výzkumu:
přikládáme schválený návrh řešení od společnosti ARCHAIA Brno o.p.s., na jehož základě bude uzavřena před zahájením veškerých výkopových prací příslušná smlouva o dílo.

Upozorňujeme, že v současné době probíhají na pozemku přípravné práce, schválené dle stavebního povolení, vydaného Drážním úřadem, pracoviště Brno, Kounicova 26 pod čj. 21-5130/02-1226-DÚ/Tk pro stavbu "Úpravy kolejiště Brno hl. n., kolejiště S". Práce budou dokončeny do konce měsíce srpna 2010.

S pozdravem,

Ing. Oldřich Vlašic
Předseda představenstva
CD CENTRUM, a.s.

Přílohy: - posudek stavu památného stromu Platan - 07/10
- návrh řešení ZAV při akci CD Palác Brno - Archaia - 06/10

• Korespondenční adresa: CD CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, 602 00 Brno
• Tel.+420545115706 • Fax:+420545115711
• IČ: 26234122 • DIČ: CZ26234122

• Společnost zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 11666



Odbor výstavby
Dominikánská 2, 60169 Brno
Pracoviště: Měniňská 4, 601 92 Brno

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Oprávněná úřední osoba: Ing.arch. Jana Zedníčková, tel.: 542526414, fax: 542526499

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 20.12.2013

Úřad městské části města Brna,
Brno-střed
odbor výstavby
stavební úřad
Dominikánská 2, BRNO
pracoviště: Měniňská 4

Ověřil dne: 6.1.2014

V Brně dne 14.11.2013

CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno, IČ 26234122

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ Č. 226

mění územní rozhodnutí č. 136 vydané dne 18.9.2003 pod č.j.
STU/01/0305164/000/005

Dne 10.5.2013 podala a dne 31.7.2013 doplnila společnost CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno, IČ 26234122, žádost na změnu územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005.

Uvedeným dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o změně územního rozhodnutí.

- Pro stavbu nazvanou: „Palác CD“ umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova bylo zdejším stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí č.136 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 dne 18.9.2003, které nabylo právní moci dne 14.10.2003.

- Pro stavbu nazvanou „PALACE CD – I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovském nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno“ bylo zdejším stavebním úřadem vydáno stavební povolení č.j. STU/01/0502270/000/002 dne 26.10.2005, které nabylo právní moci dne 19.11.2005 a rozhodnutí zdejšího stavebního úřadu o prodloužení platnosti stavebního povolení a termínů dokončení stavby

- Pro vybrané části stavby byla vydána stavební povolení speciálních stavebních úřadů.
Stavba byla zahájena.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby, (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen stavební zákon), posoudil v územním řízení výše uvedenou žádost a po jejím projednání podle ust. § 94 odst. 1 stavebního zákona v rozsahu navrhované změny, a na základě jejího posouzení podle ust. § 90 stavebního zákona, vydává podle ust. § 92 stavebního zákona a ust. § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, v platném znění,

územní rozhodnutí č. 226

pro stavbu nazvanou: „ Palác CD “ – umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova,

kterým se *mění* územní rozhodnutí č. 136 vydané dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 pro stavbu s názvem: „ Palác CD “ – umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova

Změna navrhovaného stavebního záměru spočívá v:

Dochází k rozdělení stavby na dva samostatné celky :

- Stavby 1 a 2 budou konstrukčně samostatné – v podzemních podlažích budou oddílatovány. Nadzemní část bude tvořena samostatnými budovami

- Stavba 1 (objekt „A“ a „B“) – administrativně komerční objekt; komerční plochy budou zredukovány, v objektech není uvažováno s velkoprodejnou ani s rozsáhlými restauračními provozy

- Stavba 2 (objekt „C“) – administrativní objekt; nebude realizován hotel, ale administrativní budova

- Nebude realizováno atrium včetně zastřešení propojujícího jednotlivé objekty; volný prostor mezi nimi bude tvořen dvoranou

Polohové umístění nadzemní části objektů (stavba 1 i stavba 2) zůstává zachováno stejně jako maximální výška staveb 1 i 2; objemové řešení a umístění objektů (s výjimkou atria) i vzdálenosti od hranic sousedních pozemků jsou v souladu s již vydaným územním rozhodnutím.

- Vzhledem k novému využití objektů a k nižšímu požadovanému normovému počtu parkovacích míst bylo zrušeno 4. a 5. podzemní podlaží určené pro parkování

- Se snížením počtu parkovacích míst a podzemních podlaží byl zrušen sjezd pomocí ramp z ulice Koliště od křižovatky Křenová. Zrušením středových sjezdových ramp odpadla i realizace některých dalších stavebních objektů

- Dochází k úpravě komunikace vedené podél navrhovaných objektů souběžně s ulicí Koliště, ze které jsou navrženy samostatné vjezdy do stavby 1 a stavby 2 – v projektové dokumentaci označované příjezdová/obslužná/“kolektorová“ komunikace

- Jsou navrženy nové trasy přeložek stávajících inženýrských vedení v ulici Koliště (vzhledem ke změně dopravního řešení)

- Dojde k rozdělení energocentra na jednotlivé stavby

- Je nutné vybudování nové vodovodní přípojky pro stavbu 2 z ulice Benešova

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Přehled stavebních objektů vycházející z původní dokumentace pro ÚR a SP a přehled změn:

SO 02 Přeložky

02.100 Vodovod – přeložky

02.101 vodovod přeložka DN 400

změna, nebude realizováno

02.102. vodovod přeložka DN 600

změna, nebude realizováno

02.200 plyn přeložka STL DN 350

změna, nebude realizováno

02.300 elektro přeložka VN a NN vedení

změna

02.400 přeložka VO

změna

02.500 kanalizační stoka Koliště (stoka DN 1000/15000, DN 1600/500/1000) změna, provedeno

SO 03 Provizorní stavby

změna, nebude realizováno

SO 04 Hrubé terénní úpravy, výkopy, pažení stavební jámy

změna

SO 05 Vlastní objekt PALACE CD – stavba 1 (blok „A“, blok „B“)

změna

V bloku „A“ a „B“ došlo k vypuštění převážné části obchodních jednotek, restauračních provozů a hlavně hypermarketu. Objekt je převážně administrativní s doprovodnými komerčními službami.

SO 06 Vlastní objekt PALACE CD - stavba 2 (objekt „C“)

změna

V bloku „C“ došlo k záměně funkční náplně; místo provozu hotelu bude čistě administrativní provoz

SO 07 Vodovod DN 200

beze změny

SO 08a Vodovodní přípojka – stavba 1

beze změny

SO 08b Vodovodní přípojka – stavba 2

změna, nová přípojka

SO 09 Kanalizace venkovní vč. dešťové stoky podél budovy MMB

09.100a ul. Koliště – stoka DN 300

změna

09.100b ul. Koliště - stoka DN 500/300

změna

09.200 podél budovy MMB

beze změny

SO10 Kanalizační přípojky

10.100 ul. Benešova – stavba 1

změna

10.101 ul Koliště I. stavba 2

změna

10.102 ul. Koliště – stavba 1

změna

SO 11 Plynovodní přípojka stavba 1

beze změny

SO 12 Parovodní přípojka (před objektem bude rozdvojena pro stavbu 1 a stavbu 2)

změna

SO 13 VN přípojka

změna

SO 15 Trafostanice, náhradní zdroj (bude samostatný pro každou stavbu)

změna

SO 16 Veřejné osvětlení

změna

SO 17 Trolejové vedení

změna

SO 18 Komunikace ul. Benešova

beze změny

a „spojovací“ komunikace, změna šikmého stání na podélné

změna

SO 19 Chodník kolem objektu v ul. Benešová

beze změny

SO 20 Chodník kolem navrženého objektu v ul. Koliště

změna

SO 21 Ul. Koliště

změna

SO 22 Sjízdne rampy v ul. Koliště

změna ; nebude realizováno

SO 23 Přemostění

změna; nebude realizováno

SO 24 Vjezd a výjezd pro zásobování a parkování z ul. Koliště („kolektorová komunikace“) změna

SO 25 PALACE CD – pěší lávka přes ul. Koliště

beze změny

SO 26 Sadové úpravy

změna

SO 30 Úprava budovy Magistrátu města Brna, Malinovského nám. 3

beze změny

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Objekty, které jsou předmětem územního řízení o změně územního rozhodnutí, budou dotčeny pozemky:

Stavbou „PALACE CD“ (Stavba 1 a 2): pozemek par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno, přesahem části stavby: pozemek par. čís. 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno

Dopravními stavbami a inženýrskými sítěmi: pozemky par. čís. 94, 270, 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno, pozemky par. čís. 636, 637/1, 638/1, 638/3, k.ú. Zábrdovice, obec Brno

Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny:

Pozemek par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno - ostatní plocha, jiná plocha

Pozemky par. čís. 94, 270, 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno - ostatní plocha, ostatní komunikace

Pozemky par. čís. 636, 637/1, 638/1, 638/3, k.ú. Zábrdovice, obec Brno - ostatní plocha, ostatní komunikace

Jako území dotčené vlivy stavby stanovil stavební úřad plochu shodnou s plochou pozemků a staveb, ke kterým mají vlastnická nebo jiná věcná práva účastníci řízení vymezení v odůvodnění tohoto rozhodnutí.

Popis jednotlivých objektů:

SO 02.300 elektro přeložka VN a NN vedení změna
Kabely budou na ulici Koliště přerušeny, na přerušené kabelu budou naspojovány nové kabely, které budou dále vedeny chráničkou pod ul. Koliště směrem k plánované stavbě. Následně vstoupí do kabelovodu a budou vedeny novou obslužnou komunikací směrem k ulici Cejl. Po přechodu spojovací komunikace mezi ul. Benešovou a ul. Koliště, budou kabely naspojovány na kabely stávající.

SO 02.400 přeložka VO změna
V souvislosti s úpravou dopravního řešení na ulici Koliště dojde k nutnosti změny přeložení stávajícího veřejného osvětlení. Celkem 8 ks nových sloupů s výložníkem a silničním stínidlem bude osazeno podél nově navržené příjezdové a obslužné komunikace souběžné s ulicí Koliště (v prostoru mezi oběma komunikacemi). Nové osvětlovací stožáry budou v provedení „Brno“.

SO 05 Vlastní objekt PALACE CD – stavba 1 (objekt „A“, objekt „B“) změna
V objektu/bloku „A“ a „B“ došlo k vypuštění převážně části obchodních jednotek, restauračních provozů a hypermarketu. Objekt bude převážně administrativní s doprovodnými komerčními službami. Jednotlivá podlaží objektu/bloku „A“ a „B“ budou stavebně a provozně propojena. V 1.NP ($\pm 0,000 = 206,100$ m n.m.) je navrhováno umístění halových kancelářských ploch, plochy komerční a služby.

2.NP - 9.NP administrativní plochy

1.PP – parkování, sklady pro administrativu, technické zázemí, technické zařízení budovy (výměňiková stanice, strojovna vzduchotechniky, klimatizace a chlazení apd.).

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

2. PP – 3.PP (úroveň podlahy -9,90) parkování, technické místnosti, sklady

Jednosměrný okruh systému parkovacích stání se samostatným vjezdem a výjezdem na novou obslužnou/příjezdovou komunikaci umožňuje plynulý provoz bez křížení.

Maximální výška bloku „A“ (ustoupené dvoupatrové nástavby) bude +34,00m od ±0,000 = 240,100m n.m.

Maximální výška bloku „B“ bude +27,70m od ±0,000 = 233,80m m n.m. a +31,40m od ±0,000 = 237,50m n.m. (akustické zástěny umístěné na části střechy)

SO 06 Vlastní objekt PALACE CD - stavba 2 (objekt „C“)

změna

V objektu/bloku „C“ došlo k záměně funkční náplně; místo provozu hotelu je navržen čistě administrativní provoz

1.NP (±0,000=206,100m n.m.) – recepce, správa budovy, technické místnosti, sklady, administrativa

2. NP – 7. NP oboustranně administrativní plochy

8.NP (ustoupené) jednostranně administrativní plochy

1.PP – parkování, sklady, technické zázemí, technické zařízení budovy (výměňková stanice, strojovna vzduchotechniky, klimatizace a chlazení, náhradní zdroj apd.)

2. PP – 3.PP parkování, technické místnosti, sklady

Jednosměrný okruh systému parkovacích stání se samostatným vjezdem a výjezdem na novou obslužnou/příjezdovou komunikaci umožňuje plynulý provoz bez křížení.

Maximální výška objektu „C“ (ustoupeného podlaží) bude +31,60 od ±0,000 = 237,700m n.m.

SO 08b Vodovodní přípojka – stavba 2

změna, nová přípojka

Pro požadovanou potřebu vody pro stavbu 2 je nutné vybudovat novou vodovodní přípojku DN 100. Tato přípojka bude napojena na stávající vodovodní řad DN 150 v ulici Benešova. Vodovodní přípojka bude mít délku 53,40m (po vnější líc obvodové stěny) a ukončena vodoměrnou sestavou v 1.PP objektu v samostatné místnosti.

SO 09.100a ul. Koliště – stoka DN 300

změna

Stoka DN 300 délky 17,6m bude začínat ve stávající šachtě kanalizační stoky v ulici Koliště označované Š5 a bude ukončena šachtou ŠP1 v prostoru nové obslužné/příjezdové komunikace. Do této stoky bude napojena kanalizační přípojka DN 300 stavby 2 (administrativní objekt „C“) a uliční vpusti z nové komunikace.

SO 09.100b ul. Koliště - stoka DN 500, 400

změna

Stoka DN 500 délky 17,3m bude začínat ve stávající šachtě kanalizační stoky v ulici Koliště označované Š8 a bude ukončena šachtou ŠP2 v prostoru nové obslužné/příjezdové komunikace. Do této stoky bude napojena kanalizační přípojka DN 300 stavby 1 (administrativně komerční objekt „A“ a „B“), dešťová kanalizace DN 400/DN300 vedoucí podél budovy Malinovského nám. 3 a uliční vpusti z nové komunikace.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

SO10 Kanalizační přípojky

Odpadní vody z objektu budou odváděny třemi kanalizačními přípojkami

SO 10.100 ul. Benešova – stavba 1

změna

Kanalizační přípojka DN 300 bude zaústěna do stávajícího sběrače v ulici Benešova profilu DN 2200 v šachtě Š91 a bude odvádět vody objektu PALACE CD – stavba 1 – administrativně komerční objekt ŠR 3. Do této šachty budou svedeny i dešťové vody ze zpevněných ploch. Vyústění z objektu bude ve 2.PP. Délka kanalizační přípojky od revizní šachty k ose sběrače profilu DN 2200/1950 činí 11,8m.

SO 10.101 ul. Koliště I. - stavba 2

změna

Napojení kanalizační přípojky „KOLIŠTĚ I“ do stoky venkovní kanalizace DN 300 bude v šachtě ŠP1. Do stoky venkovní kanalizace I – DN 300 bude v šachtě ŠP 1 napojena i kanalizační větev s uličními vpustěmi z nové obslužné/příjezdové komunikace. Vyústění z objektu bude v 2.PP objektu. Délka kanalizační přípojky od místa vyústění z objektu k zaústění do šachty ŠP1 činí 4,8m.

SO 10.102 ul. Koliště – stavba 1

změna

Napojení kanalizační přípojky „KOLIŠTĚ II“ do stoky venkovní kanalizace DN 300 bude v šachtě ŠP2. Na kanalizační přípojce v objektu PALACE CD – stavba 1 – administrativně komerční objekt je osazen lapač tuků. Do stoky venkovní kanalizace II – DN 300 bude v šachtě ŠP2 napojena i kanalizační větev s uličními vpustěmi z nové obslužné/příjezdové komunikace. Vyústění z objektu bude v 2.PP objektu. Délka kanalizační přípojky od místa vyústění z objektu k zaústění do šachty ŠP2 činí 4,2m.

SO 12 Parovodní přípojka (před objektem bude rozdvojena pro stavbu 1 a stavbu 2)

změna

Pára spolu s kondenzátem pro výměňkovou stanici bude přivedena bezkanálovým systémem z předizolovaného potrubí z hlavního parovodního řadu nacházejícího se na ulici Benešova. Přípojka (odbočka) z tohoto řadu dl. 7,0m bude provedena přes stavební šachtu. V této šachtě bude rozdělena na dvě samostatné větve (samostatné měření) a budou instalovány dva hl. uzávěry a další příslušenství dle požadavku dodavatele tepla. Parovodní přípojky budou pokračovat až do prostoru výměňkových stanic umístěných za obvodovou zdí jednotlivých staveb.

SO 13 VN přípojka

změna

Komplex PALACE CD bude připojen na primární městskou síť VN 22 kV smyčkovým přívodem délky 7,0m zaústěným do objektu „C“ – stavba 2 - do společného rozvaděče pro obě stavby.

SO 15 Trafostanice, náhradní zdroj (bude samostatný pro každou stavbu)

změna

V rozvodně VN v 1.PP bude umístěn rozvaděč VN v majetku distributora elektrické energie. Bude se jednat o dvě přívodní kabelová pole a jedno pole podélného dělení pro každou stavbu. Přístup do rozvodny VN bude z venkovního, veřejně přístupného prostoru.

SO 16 Veřejné osvětlení

V souvislosti se změnou dopravního řešení je navržena i změna umístění veřejného osvětlení, které včetně stožárů bude vedeno v prostoru mezi „kolektorovou komunikací“ a ulicí Koliště s přechodem přes propojovací komunikaci mezi ulicí Benešovou a ulicí Koliště a následně v hraně chodníku až po křižovatku Koliště x Cejl.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

SO 17 Trolejové vedení změna
Ulice Koliště – 4 kusy trakčních stožárů budou zapuštěny do vybudovaných betonových hranolových základů. Mezi novými stožáry po obou stranách komunikace budou zřízeny lanové převěsy, na které budou pružnými závěsy převěšeny stávající trolejové stopy.

Ul. Benešova – stávající trakční stožár č. 38/3 bude nahrazen novým, situovaným vedle přechodu přes komunikaci. Nový stožár je navržen s úpravou pro VO. Ze stožáru bude zřízen nový převěs na protější stranu komunikace kotvený na stávající stožár č. 29/3.

SO 18 „spojovací“ komunikace ul. Benešova, Koliště, změna šikmého stání na podélné
Podél jednosměrné spojovací komunikace mezi ul. Benešovou a Kolištěm je navrženo 7 podélných příležitostných stání. V dolní části komunikace u budovy MMB jsou navržena 4 kolmá stání.

SO 20 Chodník kolem navrženého objektu v ul. Koliště změna
Chodník se nachází z větší části na stropní desce garáží. Součástí objektu je rovněž zídka, která vyrovnává výškový rozdíl mezi chodníkem a komunikací. Z plochy chodníku mezi vjezdy do garáží bude prováděno i zásobování objektů, z tohoto důvodu bude rovněž navržen podél fasády v ulici Koliště v zesílené konstrukci.

SO 21 Ul. Koliště změna
Novou organizací dopravy v řešeném úseku ulice Koliště vzniká potřeba úpravy komunikace v tomto úseku. V místě mezi novým napojením obslužné/příjezdové komunikace k objektu a výjezdem z ní se ulice Koliště zúží tak, aby zůstaly zachovány dva jízdní pruhy šířky 3,25m. Za výjezdem z obslužné komunikace zůstane zachován stávající profil komunikace. Před budovou Magistrátu bude vytvořen záliv pro zastávku autobusu MHD mimo jízdní pruh.

SO 22 Sjízdňné rampy v ul. Koliště změna ; nebude realizováno
SO 23 Přemostění změna; nebude realizováno

SO 24 Vjezd a výjezd pro zásobování a parkování z ul. Koliště změna
Příjezd ke vjezdům do garáží stavby 1 a stavby 2 tvoří samostatný jízdní pruh odbočující z ulice Koliště ve směru k ulici Křenová. V začátku se na něj napojuje také komunikace vedoucí od ul. Benešovy, která zajišťuje příjezd do podzemních garáží z ul. Benešovy („spojovací komunikace za budovou Magistrátu“). Nová komunikace je od ulice Koliště oddělena dělicím převýšeným ostrůvkem a částečně i stávající opěrnou zídkou.

SO 26 Sadové úpravy změna
Stromořadí ve zpevněné ploše chodníku za budovou „Magistrátu“ je navrženo z 9 malokorunných alejových stromů. Ve zpevněné ploše před objektem PALACE CD je v Benešově ulici navržena pětice vzrostlejších alejových stromů. Počet stromů za budovou „Magistrátu“ byl snížen z důvodu situování vjezdu do objektu „Magistrátu“ a přítomnosti stávajících podzemních objektů inženýrských sítí.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

Základní údaje o kapacitě stavby:

Stavba 1:

Celková plocha podlaží 3.PP – 9.NP	43 354m
Garáž, parkovací a dopravní plocha	14 782m
Administrativa	20 403m
Komerční plochy	1 867m
Schodiště komunikace	2 431m
Dvorana	1 557m
Počet parkovacích míst 1.PP – 3.PP	367stání (z toho 17 pro imobilní)

Jedná se o stavbu pro administrativu a parkování s doprovodnými službami.

Stavba 2:

Celková plocha podlaží 3.PP – 8.NP	21 257,7m
Garáž, parkovací a dopravní plocha	6 502m
Administrativa	8 797m
Komerční plochy	1 867m
Schodiště komunikace	943m
Počet parkovacích míst 1.PP – 3.PP	150 stání (z toho 7 pro imobilní)

Jedná se o stavbu pro administrativu a parkování s doprovodnými službami.

Komplex PALACE CD – celková hrubá podlažní plocha 64 611,7m
Počet parkovacích stání 517 stání

Pro využití území, pro přípravu stavby a realizaci části stavby stavební úřad stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna podle dokumentace vypracované v lednu 2013 společnostmi SIAL, architekti a inženýři spol. s r.o., U besedy 8/414 46001 Liberec a 1. ČERNOPLNÍ, architektonicko-stavební atelier, Slovinská 29, 612 00 Brno a ověřené stavebním úřadem v řízení o změně územního rozhodnutí. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.

Stavba nazvaná: „ Palác CD “ umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, bude umístěna:

Stavba 1 a 2 (stavba hlavní) bude umístěna na pozemku par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno, přesahem stavby bude dotčen pozemek par. čís. 272/2, k.ú. Město Brno. Dopravní stavby a inženýrské sítě budou umístěny na pozemcích par. čís. 94, 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemcích par. čís. 636, 637/1, 638/1, 638/3, 654, k.ú. Zábřovice, obec Brno

2. Projektová dokumentace pro změnu stavby před dokončením bude vypracovaná podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění, a bude obsahovat i bod 2. Inženýrské objekty. Projektová dokumentace bude zpracována v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a vyhlášky č. 268/32009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění, tak, aby byly respektovány právem chráněné zájmy a práva dotčených osob vztahující se k nemovitostem a tak, aby bylo zajištěno co nejmenší narušování užívání sousedních nemovitostí a omezení hlukových a prachových exhalací.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

3. Projektová dokumentace pro změnu stavby před dokončením bude zpracována v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, v platném znění.

4. Dle ust. § 103 odst. 1 písm. e) bod 4., 5., 6., 7., 8., 10. stavebního zákona veškerá vedení sítí (splňující požadavky těchto ustanovení) nevyžadují v dalším stupni stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu.

5. Při realizaci venkovních rozvodů sítí nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu budou dodrženy podmínky vlastníků a správců stavbou dotčených inženýrských objektů (sítí a komunikací) nebo jejich ochranných pásem. Tzn., před zahájením prací s nimi projednejte navrhovaný postup prací; vyžádejte si vytyčení křížení i souběh inž. sítí, informujte je o pravděpodobné době zahájení prací. Případným připomínkám vyhovte. Při provádění zemních prací musí být dodržena ČSN 733050 "Zemní práce." Při realizaci stavby bude dodržena ČSN 736005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" včetně křížení kabelů.

Obnažené zařízení musí být zajištěno před poškozením. Před provedením záhozu musí být přizván odpovědný pracovník k provedení kontroly neporušenosti dotčené inženýrské sítě. Výsledek zapište do stavebního deníku.

Budou dodrženy realizační podmínky týkající se prováděcí dokumentace, výkopových prací, provádění prací, kontrol a případného následného předání obsažené v těchto vyjádřeních a stanoviscích vlastníků a správců inženýrských sítí:

- Brněnské komunikace, a.s., vyjádření zn. 3100-Nov-137/13 ze dne 17.4.2013, zn. 3100-Ma-445/11 ze dne 25.2.2011, /300-St-150/11 ze dne 2.5.2011 a zn. /3100-Ma-1710/04 ze dne 23.7.2004
- Technické sítě Brno, akciová společnost, vyjádření zn. 5800-Mín-32/13 ze dne 24.4.2013
- Dopravní podnik města Brna, vyjádření zn. 3341/2013/5040 ze dne 10.4.2013, vyjádření č.j. 4848/2013/5040 ze dne 22.4.2013 a vyjádření VO690/03 ze dne 23.4.2003, V0245/04 ze dne 17.2.2004 a V0727/04 ze dne 5.5.2004
- Teplárny Brno, a.s., vyjádření zn. T309/13/T163/TR ze dne 19.3.2013
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., vyjádření zn. 722/006149/2013/Dmi ze dne 22.3.2013 a 722/008943/2013/DMi ze dne 3.5.2013
- RWE, Jihomoravská plynárenská a.s., stanovisko zn. 5000765626 ze dne 3.4.2013 a zn. 5000775689 ze dne 22.4.2013
- E.ON Česká republika, s.r.o. zn. T6779-Z061309817 ze dne 28.3.2013
- Telefonica Czech Republic, a.s., vyjádření č.j. 579794/13 ze dne 15.5.2013
- Drážní úřad, sekce stavební, vyjádření zn. MO-OKO0008/13-29/Os, DUCR-19191/13/Os ze dne 11.4.2013
- GTS Czech s.r.o. zastoupená společností SITEL, spol. s r.o. (aliatel) zn.331301511 ze dne 15.3.2013
- ČD-Telematika, a.s., vyjádření zn. 5582/2013 ze dne 18.3.2013
- Magistrát města Brna, Odbor technických sítí č.j. MMB/0096400/2013 ze dne 30.4.2013

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

6. Budou dodrženy podmínky stanoviska Odboru obchodu, dopravy a služeb ÚMČ Brno-střed, č.j. 110026604/ADAM/SSU/001 ze dne 6.4.2011:

- Příjezdové trasy na staveniště vč. tonáže použitých vozidel budou před vydáním stavebního povolení projednána s Brněnskými komunikacemi a.s. Renneská tř.1a, Brno.
- Při výkopu vozovky je nutno zachovat jeden jízdní pruh o min šíři 3,5m.
- Budou zajištěny bezpečné vstupy a vjezdy do objektů.
- Bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce v šíři min. 1,5m, příp. pochůznými lávkami.
- O zvláštní užívání komunikace a uzavírku komunikace požádá zhotovitel min. 30 dní před zahájením prací příslušný silniční správní úřad.
- Vyžádejte si stanovisko a.s. Brněnské komunikace, Renneská tř. 1a, Brno, která stanoví rozsah obnovy komunikací.
- O vyjádření a stanovení podmínek požádejte také Úřad městské části města Brna, Brno – střed, OŽP.
- Akce musí být posouzena a projednána s koordinačním pracovištěm Odboru technických sítí MMB z hlediska koordinačního postupu a zařazena do koordinačního harmonogramu vedeného tímto odborem.
- O vyjádření a stanovení podmínek požádejte také Odbor dopravy Magistrátu města Brna Kounicova 67, Brno, MMB OPP, Husova 12, MMB OÚPR Kounicova 67, Brno.

7. Stavební materiál a zemina nesmí být skladovány na veřejném prostranství, ale musí být zajištěn okamžitý odvoz. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude příslušný silniční správní orgán požádán předem o souhlas (zábor veřejného prostranství či zvláštní užívání komunikace).

8. Při provádění stavby (výkopových prací) musí být zajištěna bezpečnost, provedeny přechody pro pěší a zajištěn bezpečný vstup a vjezd do objektů. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě. Podzemní hydranty nesmí být zastavovány materiálem; zabezpečte možnost plynulého odvozu odpadků apd.

Po dobu realizace je nutné eliminovat dopady na životní prostředí (zejména zvýšená prašnost), které jsou vyvolány jak vlastními pracemi na realizaci díla, tak i provozem vozidel stavby přijetím a aplikací účinných organizačních a technických opatření.

9. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění - díl 6 § 30-36 a nařízení vlády č.272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

10. Při stavebních pracích je třeba postupovat dle NV č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky a NV č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích dle zákona č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, v platném znění, kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

11. Do projektové dokumentace pro změnu stavby před dokončením bude zařazeno:

Z hlediska ochrany ovzduší: kapitola týkající se opatření proti prašnosti, jejího snižování v průběhu přípravy území a vlastní výstavby a kompenzace případného vzniklého znečištění dotčených ploch a používaných komunikací.

Z hlediska odpadového hospodářství a hydrogeologie: Do projektové dokumentace pro změnu stavby před dokončením bude zpracován přehled předpokládaných druhů a množství odpadů, které vzniknou při stavbě a provozu, včetně zařazení odpadů dle Katalogu odpadů (vyhláška MŽP č. 381/2001 Sb., v platném znění) a uveden způsob nakládání s těmito odpady (např. odstranění, energetické využití, recyklace apod.)

S odpady, vzniklémi při stavbě a provozu bude nakládáno v souladu s podmínkami, stanovenými zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a souvisejícími právními předpisy - především vyhláška č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, v platném znění, vyhláška č. 294/2005 Sb., o podmínkách ukládání odpadů na skládky, v platném znění.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny a z hlediska ochrany a tvorby zeleně:

Je nutné dodržet ČSN 839061 Vegetační úpravy – ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech, ČSN 839021 Technologie vegetačních úprav v krajině – rostliny a jejich výsadba a ČSN 839031 Trávníky a jejich zakládání. Bude respektováno ochranné pásmo památného stromu platanu javorolistého rostoucího na křižovatce ulic Benešova a Divadelní. V tomto pásmu není dovolena žádná pro památný strom škodlivá činnost.

12. K žádosti o změnu stavby před dokončením budou doložena povolení speciálních stavebních úřadů dle jejich kompetencí – příslušných silničních správních úřadů v oblasti dopravy, vodoprávního úřadu v oblasti vodních děl a nakládání s vodami a drážního úřadu z hlediska SO 17 trolejového vedení.

13. Projektová dokumentace pro změnu stavby před dokončením bude zpracována v souladu s požadavky Nařízení vlády č.361/2007, Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů, vč. ČSN 734108 Šatny, umývárny, záchody.

V dalším stupni dokumentace je třeba předložit doklad, že během realizace navržené stavby bude u nejbližších obytných jednotek zajištěn reálný předpoklad nepřekročení hygienických limitů hluku upravených NV č. 272/2011 Sb., pro chráněné venkovní prostory staveb, s uvedením časového harmonogramu jednotlivých prací, etap stavby, vyčlenit nejhlučnější operace, příp. navrhnout účinná protihluková opatření tak, aby navržený způsob provádění stavby splňoval požadavky NV č. 272/2011 Sb. pro chráněné venkovní prostory staveb a doklad, že stavba je navržena tak, že provozem VZT bude v nejzatíženějších obytných jednotkách zajištěn reálný předpoklad nepřekročení hygienických limitů hluku upravených NV č. 272/2011 Sb., pro chráněné venkovní prostory staveb.

14. Budou dodrženy podmínky Odboru památkové péče Magistrátu města Brna uvedené v závazném stanovisku č.j. MMB/0199912/2013 ze dne 8.7.2013:

Každý další stupeň projektové dokumentace bude v průběhu zpracování projednán na Národním památkovém ústavu územním odborném pracovišti (NPÚ ÚOP) v Brně a předložen k vydání závazného stanoviska OPP MMB.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

15. Budou dodrženy podmínky uvedené v závazném stanovisku Odboru dopravy Magistrátu města Brna 25.4.2013 MMB/0117170/2013 ze dne 25.4.2013:

- Projektová dokumentace musí být zkoordinována se studií rekonstrukce ulice Benešova a tramvajové tratě ul. Benešova.
- Součástí stavby budou i odpovídající opatření proti nadměrnému hluku z pozemní dopravy, která bude hradit investor stavby. Dodatečné požadavky na protihluková opatření nebude řešit vlastník dopravní infrastruktury.
- O povolení změny stavby komunikačních staveb požádá stavebník příslušný speciální stavební úřad. Dokumentace bude zpracována autorizovaným projektantem pro dopravní stavby a v souladu s ČSN 736110, ČSN 736102, vyhl.č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Za zpracování dokumentace a realizaci stavby v souladu s výše citovanými ČSN, vyhláškou a platnou legislativou zodpovídá projektant. V dokumentaci budou prověřeny parametry spojovací komunikace mezi ul. Benešova a Koliště včetně připojení za účelem možnosti průjezdu autobusů. S ohledem na výškový rozdíl souběžných komunikací – místní komunikace ul. Koliště a účelové komunikace objektu bude prověřeno umístění bezpečnostního zařízení s odpovídající mírou zadržení podél účelové komunikace.
- K dokumentaci a k přepravním trasám stavby včetně tonáže vozidel si vyžádejte vyjádření společnosti Brněnské komunikace a.s. V rámci stavebních prací a následného užívání objektu je nezbytně nutné dodržovat časová a technická omezení vyplývající z organizace dopravy. Pokud nebude možné dodržet max. celkovou hmotnost 7,5t musí být podrobně písemně odsouhlasené Odborem technických sítí MMB a společností Brněnské komunikace a.s. a předloženy Odboru dopravy MMB k odsouhlasení.
- Povolení o změně připojení účelové komunikace na ulici Koliště bylo vydáno Magistrátem města Brna, Odborem dopravy pod č.j. MMB/0349122/2011, Zn.: OD-5/72/0349122/11/PM ze dne 16.11.2011, platnost končí dne 16.12.2013.

16. Budou dodrženy podmínky uvedené v závazném stanovisku ČR - Státní energetické inspekce, územního inspektorátu pro JmK zn. 1544/13/062.103/St. ze dne 15.8.2013:

V dalším stupni řízení je třeba respektovat podmínky platných prováděcích vyhlášek a další podmínky:

- Vyhl.č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov. Splnění podmínek stanovených touto vyhláškou je třeba doložit SEI v rámci dalšího stupně projektové dokumentace průkazem energetické náročnosti budovy.
- Vyhl.č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele a potřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům.
- Konstrukce navrhované stavby musí splňovat požadavky ČSN 730540-2 „Tepelná ochrana budov – Část 2: „Požadavky“ zejména pak musí vyhovovat požadovaným hodnotám součinitelů prostupu tepla.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

- V souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. je třeba respektovat omezení v provádění stanovených činností v ochranných pásmech energetických zařízení určených k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob a v bezpečnostních pásmech plynárenských zařízení určených k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií těchto zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob.

17. Bude dodržena podmínka Majetkového odboru Magistrátu města Brna uvedená ve vyjádření č.j. MMB/124954/2013 ze dne 17.4.2013:

K řízení o změně stavby před dokončením doloží stavebník doklad o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene pro stavbu nové vodovodní přípojky na pozemku p.č. 270 k.ú. Město Brno, stavbu nových sloupů trakčního vedení na pozemcích p.č. 638/3 a 636 k.ú. Zábrdovice a pro stavbu přeložky VN, NN a přípojky VN a pro stavbu kanalizace na pozemcích p.č. 636 k.ú. Zábrdovice.

Doložena bude rovněž uzavřená smlouva o právu provést stavbu kolektorové komunikace na pozemku p.č. 636 k.ú. Zábrdovice.

18. Budou dodrženy podmínky společnosti Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 1a, uvedené ve vyjádřeních zn. 3100-Nov-137/13 ze dne 17.4.2013, zn. 3100-Ma-445/11 ze dne 25.2.2011, /300-St-150/11 ze dne 2.5.2011 a zn. /3100-Ma-1710/04 ze dne 23.7.2004:

- Po realizaci budou do majetku města a správy a.s. Brněnské komunikace předány komunikační stavby v rozsahu projednaném na koordinačním jednání ze dne 29.1.2013

Z hlediska odvodnění zůstává v platnosti naše stanovisko zn. 3100-Ma-445/11 ze dne 25.5.2011. Uliční vpust DV 14 slouží odvodnění kolektorové komunikace a nebude předmětem předání do správy a.s. Brněnské komunikace. Před realizací UV je nutné prověřit průtočnost a stavební stav stávající přípojky, která má být dle PD využita.

- Vyjádření zn. 3100-Ma-445/11 ze dne 25.2.2011, /300-St-150/11 ze dne 2.5.2011 a zn. /3100-Ma-1710/04 ze dne 23.7.2004 týkající se projektové a realizační přípravy stavby zůstávají v platnosti.

19. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn.722/006149/2013/Dmi ze dne 22.3.2013 a zn. 722/008943/2013/Dmi ze dne 3.5.2013:

- Dodržte ochranná pásma vodovodů a kanalizací dle zákona č. 274/2001 Sb. v platném znění (v šířce 1,5 m při průměru do 500 mm včetně a 2,5 m při průměru nad 500 mm; u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm včetně, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m, měřeno horizontálně na každou stranu od vnějšího líce potrubí). V tomto pásmu není dovoleno vysazovat stromy a keře, budovat stavby trvalého charakteru, skladovat jakýkoliv materiál a zvyšovat či snižovat terén, bez předchozího souhlasu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

- Požadujeme provést na vnitřní kanalizaci jednotlivých objektů vhodná opatření k ochraně před vzdušnou vodou v kanalizaci pro veřejnou potřebu v souladu s Městskými standardy pro kanalizační zařízení a v nich uvedenými normami. Jedná se zejména o následující normy:

- ČSN EN 12056 - (1-5) Vnitřní kanalizace - Gravitační systémy (Část 1-5)
- ČSN 75 6760 - Vnitřní kanalizace

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Jako úroveň hladiny vzduší uvažujte úroveň povrchu komunikace v místě napojení kanalizační přípojky.

- Dodržte Městské standardy pro kanalizační zařízení a Městské standardy pro vodovodní síť a v nich uvedenou normu ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

- K vodoměrné sestavě musí být zajištěn volný přístup pro zaměstnance Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. - vodoměrné šachty není možné umístit do uzavřených nebo jinak nepřístupných prostor, případě prostor určených ke komerčnímu využití, do garáží a skladů, na parkoviště a do jiných exponovaných prostranství. Návrh vodoměrných šachet proveďte dle výše uvedených Městských standardů pro vodovodní síť.

- Hodnoty znečištění vypouštěných odpadních vod musí odpovídat povoleným limitům dle Kanalizačního řádu. Projekt pro vodoprávní řízení proto konzultujte s Ing. Příkrylem, technická sekce - pracoviště Pisárky, tel. 545 433 299.

- Investor před vydáním vodoprávního povolení doloží vodohospodářskému orgánu doklad o vztahu k pozemku dotčenému stavbou vodohospodářského díla.

- Stavba kanalizace bude vodoprávně projednána.

- Projektová dokumentace kanalizace pro vodoprávní řízení bude odsouhlasena pracovníkem provozu kanalizační sítě p. ing. Králem, tel. 543 433 356.

- Nové kanalizační stoky budou provedeny dle zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášky č. 428/2001 Sb., v souladu s Městskými standardy pro kanalizační zařízení a v nich uvedených normách ČSN 75 6101, ČSN 73 6005, s trasou vedenou ve veřejném prostranství a se zajištěním příjezdu čistících mechanismů. Pokud nelze tuto podmínku splnit bude nutné zřídit u dotčených parcel věcné břemeno se zápisem do katastru nemovitostí.

- Nová kanalizační stoka bude uložena ve veřejném prostranství. Pokud nelze tuto podmínku splnit, požadujeme, aby byla stoka specifikována jako kanalizace pro veřejnou potřebu v soukromém pozemku, ke kterému je nutno zřídit u majitele kanalizační sítě, tj. Magistrátu města Brna (resp. obce) věcné břemeno s přesnou specifikací podmínek. Výpis z katastru nemovitostí se zapsaným věcným břemenem předložte ke kolaudačnímu řízení.

- Navrhované řešení platí za předpokladu, že vodovodní řad (kanalizační stoka) bude dnem uvedení do provozu předán do majetku statutárního města Brna a následně k provozování Brněnským vodárnám a kanalizacím, a.s. Veškeré stavební objekty sloužící k odvodnění komunikací, parkovišť a ostatních veřejných ploch nebudou Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. přebírat k provozování. Dokumentaci pro stavební povolení nám předložte k vyjádření.

20. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření společnosti Teplárny Brno, a.s., zn. T309/13/T163/TR ze dne 19.3.2013:

- Budou respektována příslušná ustanovení zákona č. 458/2000Sb. v platném znění (Energetický zákon)

- Budou dodržena příslušná ustanovení prostorové normy ČSN 73 6005

- Dokumentace pro stavební řízení stavebních objektů „SO 12 Parovodní přípojka“ a provozních souborů“ Parní výměňkové stanice“ nám bude předložena k odsouhlasení.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

21. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s., 10.4.2013 3341/2013/5040 ze dne 10.4.2013:

V souvislosti s uvažovaným protlakem pod tramvajovou tratí požadujeme vedení krycí roury chráničkového tělesa v minimální hloubce 2,0 m od temene kolejnice.

a dodatku k vyjádření č.j. 3341/2013/2040 ze dne 22.4.2013 4848/2013/5040

- Při použití ocelové chráničky DN 300 musí být protlak pod tramvajovou tratí veden v hloubce minimálně 250 cm pod temenem kolejnice.

- Při výstavbě objektů SO 08a, SO 08b - Vodovodní přípojky požadujeme dodržet odstup minimálně 40 cm od přilehlého krajního kabelu DPMB tak, aby vznikla dostatečná prostorová rezerva pro umístění kabelovodu SITEL, které je předpokládáno v rámci připravované investiční akce „Rekonstrukce ulice Benešovy“ (Statutární město Brno).

- Umístění objektu SO 07 Vodovod venkovní DN 250 musí respektovat souběh se stávající kabelovou trasou. Konkrétní řešení souběhu výše uvedených objektů musí garantovat zajištění ochrany kabelové trasy. V rámci stavby musí být dodrženo ochranné pásmo kabelové trasy DPMB a ČSN 73 6005 včetně norem souvisejících. V místech křížení musí být zařízení kladeno pod kabely nebo kabelovod DPMB s dodržáním výškového odstupu minimálně 50 cm. Ochránění nově zřizovaných zařízení musí být provedeno tvrdou chráničkou (betonová, kameninová roura) s přesahem 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

22. Budou dodrženy podmínky společnosti E.ON Česká republika, s.r.o., uvedené ve vyjádření T6779-Z061309817 ze dne 28.3.2013:

- Stavba Palace CD, Brno –Koliště, Benešova musí být koordinována s přeložkou kabelového vedení VN 221, VN 222 a sdělovacího vedení dle uzavřené smlouvy o přeložce č. BM/2004/055

- Připojení nových odběrných míst, dle příslušných ustanovení zákona č. 458/2000 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění bude provedeno dle Smlouvy o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí č. 029100441

- Budou dodrženy všeobecné podmínky pro činnost v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy obsažené ve výše uvedeném vyjádření.

23. Budou dodrženy podmínky Odboru technických sítí Magistrátu města Brna uvedené ve stanovisku č.j. MMB/0096400/2013 ze dne 30.4.2013:

- Stavba bude zařazena do koordinačního harmonogramu výkopových prací ve městě Brně pod číslem 18059 v termínu od 1.6.2013 do 30.11.2015.

- Při projednávání a provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 8/2009 statutárního města Brna.

- Výkopové práce na veřejném prostranství nesmí být realizovány v zimním období, tj. od 1.12. kalendářního roku do 28.2. následujícího kalendářního roku.

- Rampa Benešova na Koliště je v ochranné lhůtě do 21.10.2013, vozovka Koliště je v ochranné lhůtě do 31.7.2016. Realizací stavby nesmí dojít k narušení nových komunikačních ploch (vozovky).

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

- Stavba bude navržena v souladu se zpracovanou dopravně urbanistickou studií ulice Benešova včetně Malinovského náměstí, zpracovatel Atelier RAW spol.s.r.o., Domažlická 12, 612 00 Brno a Rekonstrukcí kanalizace a vodovodu, investor BVK, a.s.
- Stavba bude koordinována s těmito dalšími stavbami zařazenými v koordinačním harmonogramu výkopových prací:
 - optický propoj Brno-Ponávka, Palác CD, investor GTS Czech s.r.o.
 - Parovodní přípojka Palác CK, investor Teplárny Brno, a.s.
 - Dopravní telematika 2014-2018, Rekonstrukce SSZ Cejl kříž Koliště, investor BKOM a.s.
 - RKT Malinovského nám, investor DPMB, a.s.
 - Optická trasa NetDataComm, s.r.o. Brno-Koliště, investor NetDataComm, s.r.o.
 - Polyfunkční objekt s převahou parkovacích stání – Koliště/Vlhká, investor K+ Vlhká s.r.o., Jugoslávská 1006/26, 741 01 Nový Jičín
- Při projektování stavby bude dodržena ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení
- Bude respektováno vyjádření správce vodohospodářské infrastruktury společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
- Vodovod a kanalizace v PD uvedené jako venkovní budou pro veřejnou potřebu
- Trasování vodovodních přípojek SO 08 DN 100 a DN 150 bude provedeno mimo objekty podzemních kasemat IV. Bastionu ze 17. století (viz situace).
- SO 02.400 Přeložka veřejného osvětlení – požádejte o vyjádření správce VO spol TSB, a.s. a respektujte jejich požadavky. Dokumentaci úprav VO v dalším stupni předložte k odsouhlasení na MMB OTS.
- Dokumentace pro povolení nebo ohlášení stavby dle vyhlášky 499/2006 Sb. O dokumentaci staveb bude předložena OTS k vydání stanoviska před zahájením řízení.
- Stavebník podá na OTS žádost o souhlas záboru veřejného prostranství pro výkopové práce dle čl. 5 vyhlášky 8/2009 nejpozději 30 dnů před zahájením užívání veřejného prostranství.
- Stavebník předá na OTS zaměření skutečného provedení stavby.

24. Budou dodrženy podmínky společnosti Technické sítě Brno uvedené ve vyjádření zn. 5800-Min-32/13 ze dne 24.4.2013:

- Požadujeme zpracovat a předložit k odsouhlasení dokumentaci veřejného osvětlení (SO 02.400 a SO 16) pro stavební povolení a realizaci stavby, kterou ve fázi zpracování konzultujte s pracovníky naší společnosti. Projektová dokumentace včetně jednopólového schématu zapojení musí být zpracována v souladu se Standardy veřejného osvětlení města Brna a musí být odsouhlasena naší společností, která je správcem veřejného osvětlení města Brna.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

- Bez předložené a naší společností odsouhlasené projektové dokumentace přeložek veřejného osvětlení SO 02.400 a SO 16 nesouhlasíme se zahájením realizace výše uvedené stavby.

- Dopravní značka bude ze sítě veřejného osvětlení pouze napájena a to na základě uzavřené smlouvy o odběru elektrické energie uzavřené mezi jejím vlastníkem a naší společností TSB, a.s. Toto zařízení bude ve správě a údržbě jeho vlastníka. Pro uzavření smlouvy o odběru elektrické energie kontaktujte našeho pracovníka.

- Souběžně s realizací veřejného osvětlení SOI6 a SO 02.400 bude ve společném výkopu provedena obnova kabelů veřejného osvětlení v rozsahu od zapínacího rozvaděče Z-222 po stožár -073 na náklady TSB, a.s.

- Dle předložené projektové dokumentace bude rovněž vybudováno osvětlení podél chodníku u objektu na ul. Benešova. Toto je řešeno jako osvětlení venkovní a součástí objektu, které nebude připojeno k síti veřejného osvětlení města Brna, nebude v majetku města Brna a nebude ve správě a údržbě naší společnosti TSB, a.s. Osvětlení bude napájeno z rozvodů NN objektu Paláce CD. Zařízení venkovního osvětlení bude ve správě a údržbě investora. Z tohoto pohledu se k řešení tohoto osvětlení nevyjadřujeme.

- Do dalšího stupně projektové dokumentace zapracujte následující:

Stožáry veřejného osvětlení požadujeme v provedení Brno s ochrannou PVC manžetou po spodní okraj stožárových dvířek.

Nové kabely veřejného osvětlení požadujeme CYKY 4Jxl6mm² uložené v celé svojí délce do chráničky Kopoflex 63, která bude zatažena až do stožárů, pod komunikací a vjezdy navíc do chráničky AROT 110 a 160.

Jako stožárové elektrovýzbroje bude použito svorkovnic GURO EKM 2035.

Jelikož dojde k posunu světelných míst požadujeme projekt přeložek veřejného osvětlení doložit světelně technickým výpočtem v souladu s normami ČSN CEN/TR 13201

Je nutné dodržovat ustanovení normy ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

- K nově budovanému veřejnému osvětlení komunikací máme následující požadavky:

Stožáry, kabely a zařízení veřejného osvětlení doporučujeme zbudovat na veřejných pozemcích a komunikacích, volně dostupných pro obsluhu a údržbu. Případné oplocení a drobné stavby musí být budovány ve vzdálenosti minimálně 60 cm od trasy kabelů a hrany stožárových základů.

Respektujte ochranné pásmo kabelů a stožárů veřejného osvětlení, které činí minimálně 60 cm od osy stožáru a kabelů (30cm minimálně od hrany stožárového základu). V ochranném pásmu nesmí být zřizovány pevné stavby, ploty a zídky.

- Dle předložené projektové dokumentace je zřejmé, že bude v předmětné oblasti vysazována veřejná zeleň. Při návrhu jejího a při návrhu umístění sloupů veřejného osvětlení uvažujte v budoucnu vzrostlou zeleň, která nesmí zastíňovat veřejné osvětlení.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Zeleň nesmí být vysazována nad kabelovou trasou. Při návrhu výsadby nových stromů požadujeme respektovat požadavek na jejich umístění dle Standardů pro veřejné osvětlení města Brna a to v minimální vzdálenosti 3 metry od jednotlivých světelných míst a minimálně 1,5 metru od osy kabelových rozvodů veřejného osvětlení. Nelze-li toto splnit požadujeme umístit ke kořenovému systému zeleně antikořenovou fólii jako ochranu před poškozením zařízení veřejného osvětlení a uložit kabel do zdvojené chráničky Kopoflex63 + 110. Konkrétní místa nutno s pracovníky TSB, a.s. řešit samostatně.

Požadujeme projekt veřejného osvětlení doložit světelně technickým výpočtem v souladu s normami ČSN CEN/TR 13201.

Vyjádření střediska správy kolektorové sítě:

- Vzhledem k přímé souvislosti mezi plánovanou realizací polyfunkčního objektu a stávající stavbou primárního kolektoru požadujeme provést statické posouzení vlivu plánované stavby na primární kolektor ve vztahu ke statickému zatížení, s tímto je spojeno provádění konvergenčního měření.
- Pokud bude statickým posudkem zjištěno nadměrné zatížení kolektorové stavby, veškeré náklady spojené s jejím definitivním zajištěním nese investor stavby.
- Monitoring kolektoru v místě dotčení požadujeme po celou dobu výstavby polyfunkčního objektu včetně průběžného konvergenčního měření.
- Navržený postup monitoringu požadujeme konzultovat s TSB a.s. se zpracovatelem pasportizace primárního kolektoru před zahájením realizace stavby.
- Veškeré výstupy z monitoringu požadujeme zpracovat do stávající pasportizace primárního kolektoru zpracovatelem této dokumentace.
- Dále budou dodrženy podmínky tohoto vyjádření týkající se případného uložení kabelů do kolektoru.

V projektové dokumentaci pro změnu stavby před jejím dokončením bude podrobně řešen vliv založení stavby a jejího provádění na primární kolektor včetně navržených případných opatření.

25. Budou dodrženy podmínky společnosti Telefónica O2 Czech Republic, a.s., uvedené ve vyjádření 579794/13 ze dne 15.5.2013:

- Přeložení SEK zajistí její vlastník, společnost Telefónica. Stavebník, který vyvolal překládku SEK je dle ustanovení § 104 odst. 16 zákona č. 0127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů povinen uhradit společnosti Telefónica veškeré náklady na nezbytné úpravy dotčeného úseku SEK, a to na úrovni stávajícího technického řešení.
- Pro účely přeložení SEK dle bodu (3) tohoto Vyjádření je stavebník povinen uzavřít se společností Telefónica Smlouvu o realizaci překládky SEK.
- Bez ohledu na všechny shora v tomto Vyjádření uvedené skutečnosti je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba povinen řídit se Všeobecnými podmínkami ochrany SEK společnosti Telefónica, které jsou nedílnou součástí tohoto Vyjádření.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

26. Budou dodrženy podmínky společnosti ČD - Telematika, a.s., 18.3.2013 uvedené ve vyjádření 5582/2013 ze dne 18.3.2013:

Při realizaci výše uvedené akce dojde ke styku s telekomunikačním vedením a zařízením, která jsou chráněna ochranným pásmem dle §102 zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích; stavba bude prováděna podle „Všeobecných podmínek pro činnosti na kabelech v majetku Správy železniční dopravní cesty s.o.“.

27. Budou dodrženy podmínky společnosti GTS Novera, a.s., (GTS Czech zastoupená SITEL, spol. s r.o.) uvedené ve vyjádření zn. 331301511 ze dne 15.3.2013:

- Dokumentace pro provádění stavby bude předložena společnosti GTS Czech k odsouhlasení. V projektové dokumentaci bude podzemní komunikační vedení a zařízení veřejné komunikační sítě (dále jen PV) včetně jeho ochranného pásma 1,5m zohledněno a řešeno jeho případné dotčení podle „Obecných podmínek“.

V případě nutnosti přeložení, manipulace nebo úprav PV:

- Bude uzavřena smlouva o přeložce s vlastníkem PV

- Práce spojené s přeložením, manipulací nebo úpravou PV budou provedeny společností SITEL (servisní organizace spol. GTS Czech) včetně vypracování Dokumentace pro provádění stavby na objednávku Stavebníka.

- Nedílnou součástí přeložení nebo úpravy PV jsou také kontrolní zkoušky PV (OK a HDPE), vypracování dokumentace skutečného provedení stavby a její zapracování do stávající dokumentace, a to v papírové i DGN formě dle předpisu vlastníka PV a další související činnosti.

- Stavebník zajistí veřejnoprávní a majetkové vypořádání (příslušné povolení dle Stavebního zákona, práva věcných břemen ap.).

28. Budou dodrženy podmínky společnosti Masarykova univerzita uvedené ve vyjádření č.j. MU/41840/2013/RMU ze dne 26.8.2013:

Bude-li stavba zahájena po více než 12 měsících od vydání tohoto vyjádření, je třeba před zahájením stavby ověřit na Ústavu výpočetní techniky Masarykovy univerzity, Botanická 68a, 602 00 Brno.

29. Budou dodrženy podmínky společnosti RWE, Jihomoravská plynárenská, a.s. uvedené ve vyjádření zn. 5000765626 ze dne 3.4.2013 a zn. 5000775689 ze dne 22.2.2013

K případným změnám oproti schválené projektové dokumentaci je třeba si vyžádat nové stanovisko k existenci a zabezpečení zařízení ve správě JMP, a.s.

Při realizaci uvedené stavby budou dodrženy podmínky pro provádění stavební činnosti v ochranném pásmu plynárenského zařízení.

30. Pěší lávka přes ulici Koliště bude navržena tak, aby mohla být při oboustranné zástavbě ulice Koliště dokončena jako bezbariérová.

31. V projektové dokumentaci pro změnu stavby před dokončením bude určen rozsah případného dotčení vzdušných spojů a možný způsob jejich ochrany včetně projednání s jejich vlastníky.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

32. Stavební úřad ruší podmínky č. 1.,2.,3.,8.,11.,21.,22. územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005.

33. Ostatní podmínky územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 zůstávají v platnosti.

Za splnění podmínek zodpovídá žadatel, případně jeho právní nástupce.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 85 stavebního zákona a vymezeným v souladu s ustanovením § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění, je: společnost CD CENTRUM,a.s., Lidická 20, 639 00 Brno, IČ 26234122.

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

K žádosti o vydání územní rozhodnutí o změně územního rozhodnutí byla doložena vyjádření společností T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/4, 149 00 Praha zn. 317-13-M-PJ ze dne 15.7.2013 a společnosti Vodafone Czech Republic a.s. Vinohradská 167, 100 00 Praha zn. IIG/047/29/2013/Palace CD ze dne 29.7.2013 obsahující informaci, že v prostoru stavby se vyskytují ve výškách 30m a 37m (společnost Vodafone) a ve výškách 32m – 42m (společnost T-Mobile) vzdušné spoje MW; souhlas se stavbou je podmíněn nedotčením vzdušných spojů stavbou či stavební mechanizací. Vyjádření obsahují upozornění, že v případě nutnosti přesměrování některého spoje budou náklady s tímto spojené hrazené investorem.

Vzhledem k tomu, že je s ohledem na navrhovanou výšku stavby možné dotčení vzdušných sítí, posoudil stavební úřad obsah těchto vyjádření jako námitky a rozhodl o nich takto:

Námitka společnosti T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/4, 149 00 Praha obsažená ve vyjádření zn. 317-13-M-PJ ze dne 15.7.2013 a týkající se požadavku, v případě dotčení vzdušného spoje, na přeložení spoje na náklady stavebníka - **se zamítá.**

Námitka společnosti Vodafone Czech Republic a.s. Vinohradská 167, 100 00 Praha obsažená ve vyjádření zn. IIG/047/29/2013/Palace CD ze dne 29.7.2013 a týkající se požadavku, v případě dotčení vzdušného spoje, na přeložení spoje na náklady stavebníka – **se zamítá.**

O d ů v o d n ě n í

Dne 10.5.2013 podala a dne 31.7.2013 doplnila společnost CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno, žádost na změnu územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005, které nabylo právní moci dne 14.10.2003.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Uvedeným dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o změně územního rozhodnutí.

Stavební úřad ve smyslu ust. § 94 odst. 4 stavebního zákona v souladu s ust. § 87 odst. 2 stavebního zákona, oznámil dne 17.8.2013 formou veřejné vyhlášky zahájení územního řízení o změně územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 opatřením č.j. 130039763/ZEDJ/VUR/001 a stanovil lhůtu pro uplatnění námitek účastníků řízení a připomínek veřejnosti do 24.9.2013, kdy proběhlo na stavebním úřadě v dané věci ústní jednání.

Stavební úřad nařídil veřejné ústní jednání dle ust. § 87 odst. 2 stavebního zákona, neboť se v daném případě jedná o záměr, který byl před zahájením původního územního řízení posuzován ve zjišťovacím řízení.

Žádost byla doložena těmito rozhodnutími, závaznými stanovisky, stanovisky a vyjádřeními:

Magistrát města Brna, Odbor dopravy – rozhodnutí o změně připojení – sjezdu na místní komunikaci ul. Koliště č.j. MMB/0349122/2011 ze dne 16.11.2011

Magistrát města Brna, Odbor dopravy – rozhodnutí o zvláštním užívání komunikace (uložení sítí) č.j. MMB/0174179/2013 ze dne 10.6.2013

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových - smlouva o souhlasu s umístěním stavby a realizací stavby na pozemcích ČR č.j.UZSVM/B/44622/2012-HSPH ze dne 24.4.2013 a dodatek č.1 č.j. UZSVM/B/14711/2013-HSPM ze dne 15.5.2013

- Hasičský záchranný sbor, závazné stanovisko ev.č.HSBM-73-1-442/1-OPST-2013 ze dne 9.4.2013

Krajská hygienická stanice, závazné stanovisko č.j. KHSJM10392/2013/BM/HOK ze dne 9.4.2013

- Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, závazné stanovisko č.j. MMB/0199912/2013 ze dne 8.7.2013

- Magistrát města Brna, Odbor dopravy, vyjádření zn. MMB/0036649/2013 ze dne 12.2.2013

+ prohlášení investora ze dne 23.4.2013

Magistrát města Brna, Odbor dopravy vyjádření č.j. MMB/0117170/2013 ze dne 25.4.2013

- Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, vyjádření č.j. MMB/0203422/2013/Piš ze dne 27.6.2013

- ČR - Státní energetická inspekce závazné stanovisko zn. 1544/13/062.103/St. Ze dne 15.8.2013

ÚMČ Brno-střed, Úsek ochrany obyvatelstva, stanovisko č.j. 130062173/SPAP/MIM/001 ze dne 26.7.2013

- Magistrát města Brna, Odbor majetkový č.j. MMB/124954/2013 ze dne 17.4.2013 a doplnění č.j.MMB/178567/2013 ze dne 22.5.2013

- Dopravní podnik města Brna, a.s., vyjádření č.j. 3341/2013/5040 ze dne 10.4.2013 a dodatek k vyjádření č.j. 3341/2013/2040 ze dne 22.4.2013 4848/2013/5040

- Magistrát města Brna, Odbor technických sítí č.j. MMB/0096400/2013 ze dne 30.4.2013

- Brněnské komunikace, a.s., vyjádření zn. 3100-Nov-137/13 ze dne 17.4.2013, zn. 3100-Ma-445/11 ze dne 25.2.2011, /300-St-150/11 ze dne 2.5.2011 a zn. /3100-Ma-1710/04 ze dne 23.7.2004

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

- Technické sítě Brno, akciová společnost, vyjádření zn. 5800-Min-32/13 ze dne 24.4.2013
- Dopravní podnik města Brna, vyjádření zn. 3341/2013/5040 ze dne 10.4.2013, vyjádření č.j. 4848/2013/5040 ze dne 22.4.2013 a vyjádření VO690/03 ze dne 23.4.2003, V0245/04 ze dne 17.2.2004 a V0727/04 ze dne 5.5.2004
- Teplárny Brno, a.s., vyjádření zn. T309/13/T163/TR ze dne 19.3.2013
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., vyjádření zn. 722/006149/2013/Dmi ze dne 22.3.2013 a 722/008943/2013/DMi ze dne 3.5.2013
- RWE, Jihomoravská plynárenská a.s., stanovisko zn. 5000765626 ze dne 3.4.2013 a zn. 5000775689 ze dne 22.4.2013
- E.ON Česká republika, s.r.o. zn. T6779-Z061309817 ze dne 28.3.2013
- Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa Brno (VUSS), stanovisko č.j. 1928/34474/2013-1383-ÚP-BR ze dne 19.3.2013
- Telefonica Czech Republic, a.s., vyjádření č.j. 579794/13 ze dne 15.5.2013
- Drážní úřad, sekce stavební, vyjádření zn. MO-OKO0008/13-29/Os, DUCR-19191/13/Os ze dne 11.4.2013
- UPC Česká republika, s.r.o. , vyjádření ze dne 9.4.2013
- SELF servis, spol. s r.o. , vyjádření č. 13/000961 ze dne 27.8.2013
- GTS Czech s.r.o. zastoupená společností SITEL, spol. s r.o. (aliatel) zn.331301511 ze dne 15.3.2013
- Maxprogres, s.r.o., vyjádření zn. BM12040646 ze dne 21.3.2013
- SMART Comp. a.s., vyjádření zn. V-163/2013/MJ ze dne 25.3.2013
- Policie ČR-oddělení správy nemovitého majetku, vyjádření KRPB-4309-138/ČJ-2013-0600MN-VOL ze dne 27.3.2013
- ČD-Telematika, a.s., vyjádření zn. 5582/2013 ze dne 18.3.2013
- Policie ČR- dopravní inspektorát, stanovisko č.j. KRPB-14269-1/ČJ-2011-060206 ze dne 7.2.2011
- T-mobile Czech Republic a.s., stanovisko zn. 317-13-M-PJ ze dne 15.7.2013
- Vodafone Czech Republic a.s., vyjádření zn. 29.7.2013 IIG/07/29/2013/Palace CD ze dne 29.7.2013
- Masarykova univerzita, provozní odbor, vyjádření č.j. MU/41840/2013/RMU ze dne 26.7.2013
- Obvodní báňský úřad, stanovisko zn. SBS/21559/2013 ze dne 3.9.2013
- ÚMČ Brno-střed, Odbor obchodu,dopravy a služeb, stanovisko č.j. 110026604/ADAM/SSU/001 ze dne 6.4.2011

Okruh účastníků územního řízení byl stanoven v souladu s ust. § 85 stavebního zákona. Při vymezení okruhu účastníků územního řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší žadateli a současně vlastníkovu pozemku par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno - společnosti CD CENTRUM,a.s. , Lidická 20, 602 00 Brno, obci, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. Statutárnímu městu Brno zastoupenému primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno a ostatním účastníkům řízení:

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Vlastníkovi stavbou dotčených pozemků par. čís. 94, 270, k.ú. město Brno, obec Brno a pozemků par. čís. 636, 638/3, k.ú. Zábrdovice, obec Brno a současně vlastníkově sousedních pozemků par. čís. 271, 273/1, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a budovy Malinovského nám. 3, č.p. 624, pozemek par. čís. 271, k.ú. Město Brno, obec Brno - statutárním městu Brno zastoupenému Majetkovým odborem MMB, Malinovského nám, 3, 601 67 Brno

Vlastníkovi stavbou dotčených pozemků par. čís. 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno a pozemku par. čís. 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno - České republice zastoupené Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, Příkop 11, 604 47 Brno

Vlastníkovi sousedního pozemku par. čís. 272/1, k.ú. Město Brno, obec Brno - společností České dráhy, a.s., nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha

Vlastníkovi sousedního pozemku par. čís. 269, k.ú. Město Brno, obec Brno a stavby Malinovského nám. 1, č.p. 603, pozemek par. čís. 269, k.ú. Město Brno, obec Brno - společností Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů, nám. Winstona Churchilla 1800/2, 113 59 Praha

A dále vlastníkům a správcům inženýrských sítí, kterými jsou společnosti:

Brněnské komunikace a.s., Renneská tř. 1a, 657 68 Brno

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno

RWE, Jihomoravská plynárenská, a.s., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno

E.ON Česká republika, s.r.o., F.A. Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice

Technická síť Brno, a.s., Barvířská 5, 602 00 Brno

Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 151, 656 46 Brno

Teplárny Brno, a.s., Okružní 25, 638 00 Brno

Magistrát města Brna OTS, Kounicova 67, 601 67 Brno

Telefónica Czech Republic, a.s., Za Brumlovkou 2, 140 22 Praha

Self servis, spol. s r.o., Pálavské náměstí 11, 628 00 Brno

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 43, 130 00 Praha zastoupená společností SITEL, spol. s r.o.,

Nad Elektrárnou 1526/45, 106 00 Praha

Správa železniční dopravní cesty s.o., Malletova 10/2363, 190 00 Praha zastoupená ČD -

Telematika a.s., Nezamyslova 20a, 615 00 Brno

České radiokomunikace, U nákladového nádraží 3144, 130 00 Praha

T- mobil Czech Republic, a.s., Tomíčková 1, 149 00 Praha

Vodafone Czech Republic, a.s., Vinohradská 167, 100 00 Praha

Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 9, 601 77 Brno

Stavební úřad zahrnul do podmínek územního rozhodnutí dle ust. § 92 odst. 1 stavebního zákona i podmínky pro realizaci záměru, a to z toho důvodu, že část stavby - veškerá vedení venkovních sítí nevyžadují dle ust. § 103 odst. 1 písm. e) bod 5., 6., 7., 8., 10., stavebního zákona stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu.

Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a podmínky stanovené těmito orgány byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

K žádosti o vydání územní rozhodnutí o změně územního rozhodnutí byla doložena vyjádření společností T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/4, 149 00 Praha zn. 317-13-M-PJ ze dne 15.7.2013 a společnosti Vodafone Czech Republic a.s. Vinohradská 167, 100 00 Praha zn. IIG/047/29/2013/Palace CD ze dne 29.7.2013 obsahující informaci, že v prostoru stavby se vyskytují ve výškách 30m a 37m (společnost Vodafone) a ve výškách 32m – 42m (společnost T-Mobile) vzdušné spoje MW; souhlas se stavbou je podmíněn nedotčením vzdušných spojů stavbou či stavební mechanizací. Vyjádření obsahují upozornění, že v případě nutnosti přesměrování některého spoje budou náklady s tímto spojené hrazené investorem.

Vzhledem k tomu, že je s ohledem na navrhovanou výšku stavby možné dotčení vzdušných sítí, posoudil stavební úřad obsah těchto vyjádření jako občanskoprávní námítky a jako o takových o nich rozhodoval.

Své posouzení a rozhodnutí o zamítnutí námitek stavební úřad odůvodňuje takto:

Jedná se o námítky občanskoprávní povahy a dle ust. § 89 odst. 6 stavebního zákona, nedošlo-li k dohodě o námítce občanskoprávní povahy, učiní si stavební úřad o ní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.

Předmětný stavební záměr je projednáván stavebním úřadem v řízení o změně územního rozhodnutí a předmětem řízení o změně umístění stavebního záměru není projednání změny výšek budov ani poloha jejich výškových částí. Toto hledisko bylo posouzeno v původním územním řízení, jehož výsledkem je územní rozhodnutí č.136 vydané pod č.j. STU/01/0305164/000/005 dne 18.9.2003, které nabylo právní moci dne 14.10.2003. Navrhovaná a projednávaná změna stavby je z hlediska výšky stavby a jejího prostorového řešení (umístění maximálního objemu) s tímto územním rozhodnutím v souladu.

Stavební úřad není oprávněn rozhodovat o škodách způsobených prováděním stavby ani ukládat povinnost nahrazení škod vzniklých v daném případě např. umístěním jeřábu.

V případě nutnosti přeložení vzdušných spojů stavební úřad nemůže stavebníkovi uložit povinnost zásahu do majetku jiného vlastníka (např. nemůže ve stavebním povolení uložit povinnost přeložení vzdušných sítí ani uhrazení nákladů s tím souvisejících); takový úkon není v jeho kompetencích.

Pokud nedojde k dohodě mezi účastníky řízení o těchto požadavcích - námítkách občanskoprávní povahy, které nespádají do kompetence stavebního úřadu, je možné je řešit např. soudní cestou.

Dále:

Stavební úřad přiznal výše uvedeným společnostem postavení účastníka řízení a účastníci řízení ve svých vyjádřeních uvedli dotčení svého práva, ale dle názoru stavebního úřadu, nebyl dostatečně doložen vznik tohoto práva; tzn. nebyly doloženy ani uvedeny dokumenty, ze kterých vyplývají údaje o povolení umístění vzdušných spojů: identifikační údaje, datum vzniku oprávnění, údaje o ochranném pásmu apd.

Poznámka:

Vzhledem k chybějícím údajům, shledává stavební úřad za možné, že vzdušné spoje mohly být povoleny až po vydání územního rozhodnutí pro předmětnou stavbu.

Na základě všeho výše uvedeného si stavební úřad učinil v dané věci úsudek a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Současně stavební úřad podmínkou č. 31 tohoto rozhodnutí uložil stavebníkovi povinnost k žádosti o povolení změny stavby před jejím dokončením doložit doklad o přesném dotčení vzdušných spojů včetně projednání s jejich vlastníky.

V průběhu ústního jednání, které se konalo v dané věci dne 24.9.2013 uplatnil zástupce společnosti Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů, nám. Winstona Churchilla 1800/2, 113 59 Praha, požadavek, týkající se vlivu navrhované změny stavby na hydrogeologii v lokalitě stavby.

K dané věci stavební úřad uvádí:

Tato problematika byla řešena v průběhu stavebního řízení, které probíhalo v roce 2004 a to v rámci vodoprávního povolení „Kombinovaného drenážního systému pro objekt Palace CD Brno“. Obdobně bude v dalším stupni povolování předmětné stavby postupováno i v rámci řízení o změně stavby před dokončením.

Podle schváleného Územního plánu města Brna, jeho závazné části, vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, v platném znění a podrobnější územně plánovací dokumentace - Regulačního plánu Městské památkové rezervace, vyhlášky statutárního města Brna č. 28/2006, v platném znění, je předmětný pozemek (pozemek par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno) součástí stavební návrhové smíšené funkční plochy centrálního charakteru SJ, sloužící převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, s mírou využití území danou indexem podlažní plochy IPP 1,5-2,2 a současně nestavební návrhové funkční plochy městské zeleně, ploch parků ZP.

Jedná se o území, na kterém je současně uplatněn regulativ řízené zástavby a které bylo v minulosti určeno k řešení veřejnou urbanistickoarchitektonickou soutěží - na základě které bylo vydáno původní územní rozhodnutí.

Projednávaná změna územního rozhodnutí nemá zásadní vliv na posouzení souladu navrhovaných změn stavby s územně plánovací dokumentací: parkování je umístěno v podzemí v dostatečném počtu, dopravní napojení podzemních garáží se zjednodušilo, index podlažní plochy (IPP) se, ustoupením od záměru výstavby centrálního vnitřního atria, snížil, nově navrhované využití objektů (administrativa, parkování a související provozny – malé prodejny, služby, apd. současně s novou podobou dvorany - volného prostoru mezi objekty prostorově otevřeného parterem do ulice Benešova, která má charakter zahradního prostoru sloužícího jako klidová zóna) vyhovuje požadavkům územně plánovací dokumentace.

Stavební úřad posoudil návrh na změnu územního rozhodnutí v souladu s ust. § 94 odst. 1 stavebního zákona v rozsahu této změny v územním řízení podle ust. § 90 stavebního zákona.

Dle ust. § 90 stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Navržený stavební záměr posuzovaný z těchto hledisek vyhovuje obecným technickým požadavkům na výstavbu stanoveným vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění a vyhláškou č. 398/2009 Sb., o technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, v platném znění.

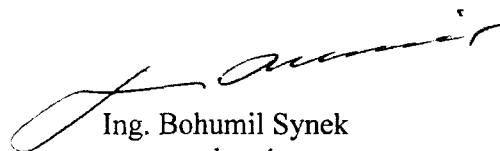
Na základě posouzení navrhovaného stavebního záměru podle ust. § 90 stavebního zákona stavební úřad závěrem konstatuje, že navrhovaná stavba svým objemem, architektonickým řešením včetně počtu podlaží a řešením zastřešení, nenaruší charakter okolní zástavby, nenaruší architektonické a urbanistické hodnoty v území, je v souladu se záměry územního plánování v dotčeném území, se schváleným ÚPmB; je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s obecnými požadavky na využívání území, nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, je v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a proto je přípustná.

Toto územní rozhodnutí platí dva roky ode dne, kdy nabude právní moci. Nepozbude však platnosti, bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno rozhodnutí o změně stavby před dokončením nebo jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo zvláštních právních předpisů.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí mohou podat účastníci řízení odvolání do 15-ti dnů ode dne jeho oznámení k Odboru územního a stavebního řízení Magistrátu města Brna, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno podáním učiněným prostřednictvím správního orgánu, který toto rozhodnutí vydává, tj. Úřadu městské části města Brna, Odbor výstavby, stavební úřad, pracoviště Měninská 4, 601 92 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. Bohumil Synek
vedoucí
odboru výstavby



Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

**Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů
na úřední desce Úřadu městské části města Brna, Brno-střed,**

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

a současně zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup, v souladu
s ust. § 26 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění.

Zveřejněno dne:

Zveřejnění ukončeno dne:

Otisk razítka a podpis orgánu,
který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí
a jeho zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup

Správní poplatek vyměřený podle bodu 5. poznámky k položce č. 17 a podle bod 1. písmeno f) položky č. 17 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, ve výši **10 000,00 Kč**, slovy: **deset tisíc korun českých** s variabilním symbolem VS 0741000335 byl žadatelem uhrazen.

Příloha: Ověřené situační výkresy a pohledy jsou uloženy na stavebním úřadě a po nabytí právní moci rozhodnutí budou předány žadateli.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Doručí se:

Žadatel:

1. CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 639 00 Brno

Obec na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:

2. Statutární město Brno zastoupené primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

Ostatní účastníci řízení:

3. Statutární město Brno zastoupené majetkovým odborem MMB, Malinovského nám, 3, 601 67 Brno

4. Česká republika zastoupená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, Příkop 11, 604 47 Brno

5. České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12 110 15 Praha

6. Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů, nám. Winstona Churchilla 1800/2, 113 59 Praha

7. Brněnské komunikace a.s., Renneská tř. 1a, 657 68 Brno

8. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno

9. RWE, Jihomoravská plynárenská, a.s., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno

10. E.ON Česká republika, s.r.o., F.A. Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice

11. Technické sítě Brno, a.s., Barvířská 5, 602 00 Brno

12. Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 151, 656 46 Brno

13. Teplárny Brno, a.s., Okružní 25, 638 00 Brno

14. Magistrát města Brna OTS, Kounicova 67, 601 67 Brno

15. Telefónica Czech Republic, a.s., Za Brumlovkou 2, 140 22 Praha

16. Self servis, spol. s r.o., Pálavské náměstí 11, 628 00 Brno

17. GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 43, 130 00 Praha zastoupená společností SITEL, spol. s r.o., Nad Elektrárnou 1526/45, 106 00 Praha

18. Správa železniční dopravní cesty s.o., Malletova 10/2363, 190 00 Praha zastoupená ČD - Telematika a.s., Nezamyslova 20a, 615 00 Brno

19. České radiokomunikace, U nákladového nádraží 3144, 130 00 Praha

20. T- mobil Czech Republic, a.s., Tomíčkova 1, 149 00 Praha

21. Vodafon Czech Republic, a.s., Vinohradská 167, 100 00 Praha

22. Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 9, 601 77 Brno

Na vědomí:

Dotčené orgány:

23. Hasičský záchranný sbor JMK SPD, Štefánikova 32, 602 00 Brno

24. Krajská hygienická stanice Jmk, Jeřábkova 4, 602 00 Brno

25. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Žerotínovo nám. 3/5, 601 82 Brno


Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

26. ČR – Státní energetická inspekce, Opuštěná 4, 602 00 Brno
27. Magistrát města Brna OPP, Husova 12, 601 67 Brno
28. Magistrát města Brna OÚPR, Kounicova 67, 601 67 Brno
29. Magistrát města Brna OVLHZ, Kounicova 67, 601 67 Brno
30. Magistrát města Brna OŽP, Kounicova 67, 601 67 Brno
31. Magistrát města Brna OD, Kounicova 67, 601 67 Brno
32. Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa, Svatoplukova 84, 615 00 Brno
33. ÚMČ Brno-střed ŽP, Měšnínská 4, 601 92 Brno
34. ÚMČ Brno-střed 2M, Dominikánská 2, 601 69 Brno
35. Obvodní báňský úřad, Cejl 13, 601 42 Brno

Dále obdrží:

36. Drážní úřad, Nerudova 1, 779 00 Olomouc
37. ÚMČ Brno-střed OS, Dominikánská 2, 601 69 Brno
38. Policie ČR, dopravní inspektorát, Renčova 38, 621 00 Brno
39. ÚMČ Brno-střed, IN - úřední tabule, Dominikánská 2, 601 69 Brno
40. právník stavebního úřadu, zde
41. evidence vydaných ÚR a ÚS, zde
42. oprávněná úřední osoba 
43. spis

Registrační číslo: 73663

Úřad městské části města Brna Brno - střed

odbor výstavby a územního rozvoje
stavební úřad
601 69 B R N O, Dominikánská 2



Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 14. 10. 2003

Úřad městské části města Brna,
Brno - střed
odbor výstavby a územního rozvoje
stavební úřad
Dominikánská 2, BRNO

Č. j.: STU/01/0305164/000/005

Č. p.: DH030037850

Vyřizuje: Ing. Helena Škarohlíková, tel. 542526427, fax 542526499

Ověřil dne: 15. 10. 2003

V Brně dne 18.9.2003

CD CENTRUM, a.s., Heršpická 5/813, 639 00 Brno

Ú Z E M N Í R O Z H O D N U T Í Č . 1 3 6

Dne 23.07.2003 CD CENTRUM a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno zastoupené spol. MORÁVKA CENTRUM, a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno podala návrh na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané - „ **Palace CD** “ umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova. Stavbou jsou dotčeny pozemky par. čís. 272/1, 272/19, 272/20, k.ú. Město Brno, obec Brno, přípojkami inženýrských sítí a dopravním napojením jsou dotčeny pozemky par. čís. 94, 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky par. čís. 636, 637/1, 638/1, 638/2, 638/8, 654, k.ú. Zábrdovice, obec Brno.

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, odbor výstavby a územního rozvoje, stavební úřad (dále jen stavební úřad), příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen "stavební zákon"), posoudil návrh podle § 37 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení vydává podle § 39 stavebního zákona a § 4 odst.1 vyhlášky č.132/1998 Sb.

r o z h o d n u t í o u m í s t ě n í s t a v b y

nazvané - „ **Palace CD** “ umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova. Stavbou jsou dotčeny pozemky par. čís. 272/1, 272/19, 272/20, k.ú. Město Brno, obec Brno, přípojkami inženýrských sítí a dopravním napojením jsou dotčeny pozemky par. čís. 94, 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky par. čís. 636, 637/1, 638/1, 638/2, 638/8, 654, k.ú. Zábrdovice, obec Brno.

Popis stavby:

Jedná se o polyfunkční objekt obsahující garáže, sklady, obchody, stravování, služby, ubytování, kanceláře. Objekt je navržen se 7 - 9 nadzemními podlažími a pěti podzemními podlažími. Podzemní parkovací podlaží o celkovém počtu stání 771 vyplňují celou plochu pronajatých pozemků par. čís. 272/1, 272/19, 272/20, k.ú. Město Brno, obec Brno, o rozloze 9 265 m². Na

Č. j.: STU/01/0305164/000/005

úrovni 1.PP začíná vnitřní atrium, které se zvětšuje stupňovitým uskakováním stropních desek až po strop ve 2.NP. Atrium je zastřešeno nad 2.NP a objekt se rozděluje na tři křídla uspořádaná kolem atria. Hotelové křídlo je umístěno v jižní části pozemku je otočeno k bývalému autobusovému nádraží na ul. Benešova, má obdélníkový tvar o půdorysné velikosti cca 87 x 19m, pokračuje do 7.NP, v 8.NP půdorysně uskakuje směrem k vnitřní části o cca 9m. Kancelářská křídla jsou umístěna ve východní a severozápadní části pozemku, východní křídlo je otočeno směrem do ul. Koliště, má tvar obdélníku mírně zaobleného o půdorysné velikosti cca 74 x 19 m, pokračuje do 7.NP. Severozápadní křídlo je otočeno směrem k budově Magistrátu města Brna, má tvar nepravidelného obdélníku o půdorysné velikosti cca 19 x 88m, pokračuje do výšky 7. NP, v 8. a 9. NP půdorysně uskakuje směrem k vnitřní části o cca 6m. Obě kancelářská křídla jsou vzájemně propojeny. Střechy všech křídel jsou ploché. Výška atiky celého objektu (Palác CD a hotel) je 234,00 m n.m., výška ustupující jednopodlažní nástavby hotelu je 238,00 m n.m., výška ustupující dvoupodlažní nástavby s byty je 240,00 m n.m.

Polozapuštěné 1. PP ustupuje o cca 7 m od hranice pozemku par. čís. 636, k.ú. Zábrdovice, obec Brno ze strany ul. Koliště a vytváří tak prostor pro dopravní napojení od křižovatky Cejl a vstupy do objektu. 1., 2. NP a částečně 3.NP tvoří transparentní parter, který svým zaobleným členitým tvarem ustupuje o cca min. 5 a max. 10 m od hranice pozemku par. čís. 270, k.ú. město Brno, obec Brno u ul. Benešova a o cca min. 7 a max. 10 m od hranice pozemku par. čís. 271, k.ú. město Brno, obec Brno ze strany budovy MMB. Část hotelová k hlavnímu nádraží má jednopodlažní ustupující nástavbu, část k objektu MMB má dvoupodlažní ustupující nástavbu s byty, křídlo k ul. Kolišti je bez nástavby.

Vzdálenost podzemních podlaží navrhované stavby od stávající zástavby ulice Benešova je cca 34,6m, od budovy Magistrátu města Brna je cca 9,8m, od budovy Koliště 65 je 28,4m. Vzdálenost nadzemních podlaží od budovy Magistrátu města Brna je cca 17,8m.

Objekt je dopravně napojen z ulice Koliště podzemními rampami, dále je napojen z ul. Benešova a z ulice podél objektu MMB (dále jen „spojovací komunikace“). Součástí stavby je také lávka pro pěší přes ulici Koliště. Lávka je umístěna v severovýchodním rohu pozemku par. čís. 272/1, k.ú. Město Brno, obec Brno a končí na pozemku par. čís. 654, k.ú. Zábrdovice, obec Brno. Její délka je cca 44m, šířka je cca 2,7m a je ukončena schodištěm. Lávka je vedena v úrovni 1.NP objektu Palace CD. Nosná konstrukce lávky je ocelová příhradová. Je uložena na příhradovém pilíři a na železobetonové stěně. Výška dolního líce nosné konstrukce nad vozovkou Koliště je min. 5,5m.

Napojení na inženýrské sítě a úprava stávajících komunikací:

V ul. *Benešova*, je umístěna přípojka vodovodu, která si vyžádala rekonstrukci části stávajícího vodovodu od Malinovského nám., přípojka kanalizace, parovodní přípojka a veřejné osvětlení. Komunikační úpravy v ul. Benešova zahrnují zrušení souběžné komunikace a její převedení na jízdní pás ulice Benešovy. Tím vzniknou nová parkovací stání a vznikne větší předprostor se sadovými úpravami před hlavní fasádou do ul. Benešova.

„*Spojovací komunikace*“ je nově navržena, s přímým napojením na ul. Benešova, s tím, že bude od místa napojení po fasádu objektu MMB vedena ve výšce stávající ulice. Podél komunikace jsou navržena parkovací stání, součástí je i nové odvodnění, veřejné osvětlení a sadové úpravy.

Uprostřed ul. *Koliště* budou realizovány jednosměrné sjízdné rampy ve směru Křenová – Cejl a z nich obousměrná spojovací komunikace do 3.PP objektu. Komunikace vjezdu a výjezdu k zásobovacímu dvorů a rampám do 2.PP garáží, ve směru Cejl – Křenová, je na průběžnou vozovku napojena ve dvou místech, od vozovky je oddělena zvýšeným pásem. Na obou stranách

Č. j.: STU/01/0305164/000/005

Koliště budou zřízeny zálivy pro autobusové zastávky a s tím spojené úpravy chodníků. Na opačné straně ul. Koliště se vybuduje parkoviště s 10 šikmými stánkami. V souvislosti se sjízdnými rampami musí být vybudovány přeložky vodovodu, kanalizace, veřejného osvětlení, provizorní objížděková komunikace, provizorní trolejové vedení. V ul. Koliště jsou navrženy další přípojky inženýrských sítí: kanalizace, plyn, VN přípojka, veřejné osvětlení, nové trolejové vedení a lávka pro pěši.

Centrálním zdrojem tepla je výměňková stanice umístěná ve 2.PP objektu, která je napojena na stávající síť v ulici Benešova.

Popis přípojek a přeložek inženýrských sítí:

vodovodní přípojka v ulici Benešova - DN 150 délky cca 41m umístěná naproti stávající prodejny květin a rekonstrukce části vodovodu - DN 200 délky cca 76m

kanalizační přípojka v ulici Benešova - DN 300 délky max. 14m umístěná ve vzdálenosti cca 10m od přípojky vodovodu

parovodní přípojka v ulici Benešova - délky cca 14m umístěná naproti rohu domu Benešova 6

přípojka veřejného osvětlení - začíná v ulici Koliště pod budovou Magistrátu města Brna, pokračuje novou komunikací mezi navrhovanou stavbou a budovou MMB na ul. Benešova a končí před rohem budovy Benešova 6

kanalizační přípojka Koliště I - DN 300 délky cca 71m

kanalizační přípojka Koliště II - DN 300 délky cca 111m

plynovodní přípojka přes ulici Koliště - DN 80 délky cca 32m umístěná ve vzdálenosti cca 30m od rohu domu Magistrátu města Brna

přípojka elektro - délky cca 10m umístěná v jižní části ulice Koliště naproti objektu Koliště 65

přeložka elektro v ulici Koliště - trasa začíná mezi domy Koliště 67 a 69, přechází komunikaci Koliště a podél komunikace pokračuje až k budově Magistrátu města Brna, kde končí

přeložka vodovodu v ulici Koliště - DN 400 dva úseky jeden v délce cca 20m umístěný naproti objektu Koliště 65 a druhý v délce cca 10m umístěný naproti objektu Koliště 55, stejné platí i pro DN 600 dva úseky v délce cca 20m a 10m

přeložka plynovodu v ulici Koliště - DN 350 v délce cca 145m umístěná cca 4,5m od stávajícího plynovodu směrem ke středu komunikace Koliště, začátek naproti objektu Koliště 57 a konec naproti objektu Koliště 69

přeložka veřejného osvětlení v ulici Koliště - trasa začíná před domem Koliště 67 pokračuje v délce cca 38m, přechází komunikaci Koliště ve stejném místě jako přeložka elektro a pokračuje uprostřed v dělicím pásu ul. Koliště směrem k budově Magistrátu města Brna, kde končí

přeložka trolejového vedení v ulici Koliště - přeložení sloupů trolejového vedení do středního dělicího pruhu ulice Koliště

Pro umístění a projektovou přípravu stavby stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna na pozemcích par. čís. 272/1, 272/19, 272/20, k.ú. Město Brno, obec Brno.
2. Přípojky inženýrských sítí a dopravní napojení budou umístěny na pozemcích par. čís. 94, 270, 272/1, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a na pozemcích par. čís. 636, 637/1, 638/1, 638/2, 638/8, 654, k.ú. Zábrdovice, obec Brno.
3. Budou dodrženy podmínky vyjádření **Krajské hygienické stanice JmK** ze dne 16.4.2003 zn. BM-5106/2003-HOK :

Č. j.: STU/01/0305164/000/005

- V dalším stupni PD je třeba doložit vyhodnocení hlukové zátěže vznikající provozem vzduchotechniky, kotelny, příp. jiných bodových zdrojů hluku (strojovny výtahů atd.). Je třeba posoudit reálnost nejen organizačních, ale i technických opatření, která zajistí dodržení limitů stanovených vládním nařízením č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, jak ve venkovním, tak vnitřním prostředí a posoudit hlukovou zátěž ve vztahu k požadavkům ČSN 730532 Akustika, hodnocení zvukové izolace stavebních konstrukcí a v budovách Požadavky.
 - V dalším stupni PD budou zohledněny požadavky vyhlášky č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu.
 - V PD pro další stupeň stavebního řízení, která bude předložena k posouzení na Krajskou hygienickou stanici JmK, budou zohledněny požadavky nařízení vlády č. 178/2001 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví zaměstnanců při práci.
 - Při provádění stavebních prací nebudou uživatelé okolní zástavby rušeni nadměrným hlukem a vibracemi, t.j. hluk a vibrace ze stavebních činností nesmí přesahovat limity stanovené nařízením vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
 - Dále bude předložena kompletně zpracovaná projektová dokumentace pro stavební povolení, která bude v souladu s požadavky vyhlášky Ministerstva zdravotnictví č. 107/2001 Sb., o hygienických požadavcích na stravovací služby a o zásadách osobní a provozní hygieny při činnostech epidemiologicky závažných.
 - Volbou vhodných provozních aktivit a způsobem jejich provozování je třeba vyloučit negativní vliv na plánované funkce bydlení, administrativy a ubytování včetně negativních dopadů na nejbližší obytnou zástavbu.
4. Budou dodrženy podmínky odboru dopravy MMB ze dne 30.5.2003 zn. OD-5970/03-Ste/Bu :
- V dalším stupni PD bude dořešeno připojení spojnice Benešova-Koliště na ulici Koliště.
 - V případě změny parametrů vjezdu z ulice Benešova požádá stavebník i o povolení sjezdu na místní komunikaci ulice Benešova.
5. Budou dodrženy podmínky odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB ze dne 9.4.2003 zn. VLHZ-1738/03-No,Vo,mat/Dv :
- objekty přeložky vodovodních řadů, rekonstrukce vodovodního řadu a nové kanalizační stoky jsou vodními díly a věcně a místně příslušným orgánem k povolení jeho stavby je zdejší vodoprávní úřad, jedná se o přeložku vodovodu DN 400 v délkách 20 a 10m, DN 600 v délkách 20 a 10m, dále je nutné zkapacitnit stávající vodovod v ulici Benešova, je navržena rekonstrukce vodovodního řadu pro veřejnou potřebu v délce cca 76m z DN 200 od odbočky z vodovodu na Malinovského nám. po ulici Benešovu, z důvodu postavení nové sjezdové rampy jsou navrženy dvě kanalizační stoky pro veřejnou potřebu z kameniny v délce 52m a v délce 16m, vodovodní a kanalizační přípojky nejsou vodními díly a povolení bude příslušet stavebnímu úřadu, splaškové odpadní vody z navrhovaných restaurací musí být před vypouštěním do veřejné kanalizace předčištěny v odlučovači tuků.
 - v projektu stavby budou vyřešeny všechny připomínky účastníků řízení a dotčených orgánů a organizací
 - žádost o stavební povolení bude ve smyslu § 115 odst. 2 vodního zákona doložena dle Vyhlášky č. 432/2001 Sb., o dokladech žádosti rozhodnutí nebo vyjádření a o náležitostech povolení souhlasů a vyjádření vodoprávního úřadu, včetně vyplněné žádosti

Č. j.: STU/01/0305164/000/005

- žádost o stavební povolení bude podána oprávněným právním subjektem, který je investor stavby, a podepsána jeho statutárním zástupcem

5. V dalším stupni projektové dokumentace budou zohledněny tyto připomínky:

- v projektu pro stavební povolení a v prováděcím projektu nesmí být překročeny následující výšky objektu:

-- výška atiky celého objektu (Palác CD a hotel) - 234,00 m n.m.

-- výška ustupující jednopodlažní nástavby hotelu - 238,00 m n.m.

-- výška ustupující dvoupodlažní nástavby s byty - 240,00 m n.m.

- dokumentace řešení veřejného prostoru mezi navrhovaným objektem a starým autobusovým nádražím může být vzhledem k majetkoprávním vztahům projednána v samostatném územním řízení

- parkování před objektem na ulici Benešové proti ostrůvku tramvaje bude z projektu vypuštěno, ostatní parkování na terénu budou dořešena následně ke stavebnímu povolení

- el.energie - způsob připojení na stávající rozvody VN 22 kV stanoví dodavatel el. energie, tj. JME a.s.

- telekomunikační síť - pro připojení z uzlového bodu na Poštovské bude využito sítě sekundárních kolektorů

- kolektor - primární Malinovského nám. prochází pod jihovýchodním rohem stavby, pro jeho zabezpečení je nutné si vyžádat stanovisko jeho provozovatele tj. Technické sítě Brno a.s.

- vodní hospodářství - podmínky napojení a umístění vodoměrů nutno projednat se správcem

- chodník při ul. Koliště je nutné dořešit tak, aby byla zajištěna bezpečnost pěších (v místě výjezdu zásobovacích vozidel)

- je nutné dořešit způsob provedení dlážděných ploch

- výrazněji dořešit prostorové uplatnění zeleně ve středním zeleném pásu ulice Koliště

6. Budou dodrženy podmínky **majetkového odboru MMB** ze dne 22.4.2003 zn. MO/4276/03/Vyk :

- ke stavebnímu řízení bude dořešen vztah k pozemku par. čís. 654, k.ú. Zábrdovice, obec Brno

- budou respektovány podmínky správce dotčených pozemků - komunikací, BKOM a.s.

7. Budou dodrženy podmínky **odboru životního prostředí MMB** ze dne 7.5.2003 zn. ŽP/17345/03/Zah :

- Je nutné dodržet podmínky OŽP MMB č.j. ŽP/27982/02 s datem 2002-05-03 vydané v rámci zjišťovacího řízení podle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

- Ve 2.PP bude vybudována výměňková stanice (VS) pára-voda (napojená na rozvody CZT spol. Teplárna Brno a.s.) a tato VS bude zdrojem tepla (ÚT,TUV,VZT) téměř pro celý objekt, navržený jmenovitý výkon VS je 4 800 kW.

- Výjimku tvoří pouze byty ve 8.NP a 9.NP, kde budou zdrojem tepla plynové kotle Buderus U-122 v provedení Turbo s odtahem spalin nad střechu.

- Větrání vícepodlažních podzemních garáží bude řízeno čidly na koncentraci škodlivých látek (CO,NOx...).

- Do projektové dokumentace pro stavební řízení bude zpracován přehled předpokládaných druhů a množství odpadů, které vzniknou při výstavbě - provozu, včetně zařazení odpadů dle Katalogu

Č. j.: STU/01/0305164/000/005

odpadů (Vyhláška ministerstva životního prostředí č. 381/2001 Sb., kterou se stanoví Katalog odpadů). Bude uveden způsob odstranění odpadů v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a Vyhláškou MŽP č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.

- Upozorňujeme na nutnost vyčlenění dostatečných prostor pro umístění nádob k odkládání tříděného odpadu a vyhrazení prostor pro umístění nádob určených k odkládání komunálního (zbytkového) odpadu.

- Je nutné dodržet závěry IG posudku (GEOtest Brno, červen 2002).

- Upozorňujeme na nutnost respektování ochranného pásma památného stromu platanu javorolistého rostoucího na křižovatce ulic Benešova a Divadelní. Dle § 46 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, má strom ochranné pásmo ve tvaru kruhu o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výši 130cm nad zemí. V tomto pásmu není dovolena žádná pro památný strom škodlivá činnost (výstavba, terénní úpravy, odvodňování apod.). Při výstavbě venkovních zpevněných ploch (např. chodníky) doporučujeme použití materiálu s voděpropustným povrchem pro zajištění vláhy pro strom.

- Požadujeme dodržení Vyhlášky č. 10/1994 o zeleni v městě Brně zejména čl. 12 Ochrana zeleně při realizaci výstavby a čl. 14 Podmínky kácení dřevin. O povolení k asanaci vzrostlé zeleně požádejte OŽP ÚMČ města Brna, Brno - střed, který stanoví způsob náhrady. K žádosti musí být přiložena inventarizace dřevin včetně ocenění dle výše uvedené vyhlášky.

8. Budou dodrženy podmínky odboru technických sítí MMB ze dne 13.5.2003 č.j. U/03/16385/02/MEND :

- Stavba bude realizována v termínu od 01.04.04 do 31.10.06.

- Stavba byla zařazena do koordinačního harmonogramu výkopových prací v městě Brně pod číslem 0018059.

- V koordinačním harmonogramu jsou zařazeny tyto stavby:

-- Český Telecom a.s. 03-10/04 ÚPS Koliště (úsek Cejl - viadukt)

-- DPMB a.s. 07-08/04 Rekonstrukce přejezdu Cejl-Koliště (tramvajové těleso)

-- BVK a.s. 09/04-10/05 Rekonstrukce vodovodu ul. Bratislavská vč. rušení v ul. Koliště

-- VZmB p.o. 03-10/05 Benešova celá - výsadba uličního stromořadí

S výše uvedenými investory bude projednána věcná a časová koordinace staveb, zejména je nutno umožnit realizaci stavby Rekonstrukce vodovodu vč. rušení v ul. Koliště.

- Při projednávání a realizaci akce bude dodržena ČSN 736005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

- Vodovod a kanalizace - provedení přeložek vodovodu, rekonstrukce vodovodu včetně přípojek a provedení kanalizace včetně přípojek musí splňovat ustanovení " Městských standardů pro vodovodní síť a kanalizační zařízení ". Respektujte pokyny BVK a.s. Upozorňujeme, že v rámci plánované rekonstrukce ulice Bratislavské bude rušen vodovod v ulici Koliště. (viz předcházející bod). S a.s. BVK projednejte, zda budou nutné přeložky vodovodů DN 400 a DN 600.

- Veřejné osvětlení - dokumentace pro stavební povolení bude předložena k odsouhlasení MMB OTS a bude obsahovat světelně - technické výpočty osvětlovací soustavy VO.

Č. j.: STU/01/0305164/000/005

- Po dobu výstavby bude v ulici Koliště zachován obousměrný silniční provoz.
- Před podáním žádosti o stavební povolení požadujeme předložit kompletní projektovou dokumentaci / DSP/ včetně stavby " Rekonstrukce kanalizace v ul. Koliště ".

9. Budou dodrženy podmínky **Policie ČR Dopravního inspektorátu** ze dne 16.5.2003 č.j. MRBM-2-137/DI-2003 :

- bude přeřešeno napojení rampy Benešova - Koliště na ulici Koliště
- bude přeřešeno napojení parkoviště na ulici Koliště (ve směru od ulice Cejl)
- bude zpracován projekt pěších tras
- provedení křižovatek a vjezdů musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb., vyhlášky MDaS č. 104/1997 Sb. a ČSN 736102.

10. Budou dodrženy podmínky **Brněnských komunikací a.s.** ze dne 28.7.2003 zn. PALACE CD-3/3100/03 a ze dne 6.6.2003 zn. 3416/3100-Ma-1276/03 :

- Technické požadavky na konstrukci lávky uplatníme v dokumentaci pro stavební povolení. Doporučujeme před závěrečným předložením konzultovat podrobnosti řešení na výrobním výboru.

- Požadavek řešení pro imobilní občany a kočárky v našich požadavcích zůstává. O případné změně řešení jednejte s MMB odborem dopravy.

- Vyznačení komunikačních ploch, které budou po realizaci bezúplatně předány městu Brnu včetně pozemků a BKOM a.s. do správy je vyznačeno v situaci. V podjezdu budeme přebírat do správy pouze základové a nosné konstrukce mostu a opěrných zdí včetně izolací a konstrukce nad stropní částí související s komunikací.

- Geometrický oddělovací plán bude proveden tak, aby jednotlivé stavební celky měly samostatné parcelní číslo. V chodníkové ploše při ul. Benešova bude parcelní hranice vyznačena opticky, např. bodově dlažbou odlišné barvy. Návrh tohoto plánu požadujeme konzultovat s BKOM a.s.

- Rozsah celoplošných oprav bude upřesněn v dalším stupni PD v souvislosti se zásahy inženýrských sítí.

- Vzhledem k obsahu problematiky převádění staveb do majetku města Brna, požadujeme souhlas města Brna s budoucím nabytím komunikačních staveb do vlastnictví vyjádřit podpisem smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené mezi Vaší společností a Statutárním městem Brnem prostřednictvím odboru dopravy MMB.

- Komunikační stavby určené k zařazení do sítě komunikací budované na pozemcích města Brna budou předávány pouze jako stavby bez pozemků, komunikační stavby, které budou vybudovány na pozemcích, jež nejsou ve vlastnictví města Brna, budou předávány včetně pozemků pod nimi s vypořádanými vlastnickými vztahy.

- Formu převodu vlastnického práva, zda darovací smlouvou nebo kupní za symbolickou cenu, požadujeme řešit ve výše uvedené smlouvě.

- Trváme na tom, aby lávka pro pěší byla součástí I. etapy

- PD bude zpracována a projednávána v intencích požadavků města Brna pro dopravní stavby

- Majetkové poměry lávky pro pěší budou znovu projednávány.

11. Budou splněny podmínky Vyhlášky MŽP č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace :

Č. j.: STU/01/0305164/000/005

- Dle § 12/4 vyhlášky č. 369/2001 Sb., o bezbariérovosti, musí být 1% pokojů v hotelové části upraveno bezbariérově
- Je uvažováno s vybudováním 17 bytů, při využití podpory Ministerstva pro místní rozvoj je nutno 5% řešit jako bezbariérové nebo doložit prohlášení statutárního zástupce, že podpory nebylo využito.
- Uváděnému počtu 771 parkovacích míst odpovídá dle § 5 vyhlášky 369/2001 Sb. 5% stání, tj. při zaokrouhlení nahoru 39 stání.
- lávku přes ulici Koliště řešit tak, aby mohla být u ulice Cejl výhledově dokončena jako bezbariérová.

12. Budou dodrženy podmínky **Technických sítí Brno a.s.** ze dne 18.4.2003 :

- Součástí stavby bude i výstavba nového veřejného osvětlení. Proto je nutno zpracovat prováděcí projektovou dokumentaci pro stavbu zařízení veřejného osvětlení.
- Projektová dokumentace pro realizaci stavby veřejného osvětlení musí být v souladu s požadavky Městských standardů pro veřejné osvětlení města Brna a musí být odsouhlasena TSB a.s. jako správcem veřejného osvětlení v městě Brně.
- Před zpracováním projektové dokumentace kontaktujte pracovníky provozu naší společnosti, se kterými dohodnete způsob napojení na stávající síť veřejného osvětlení a technické provedení.
- Projektová dokumentace musí obsahovat světelně-technický výpočet veřejného osvětlení.
- Stožáry, kabely a zařízení veřejného osvětlení musí být zbudovány na veřejných pozemcích a komunikacích, volně dostupných pro obsluhu a údržbu.
- Upozornujeme na nutnost zachování stávajícího veřejného osvětlení po dobu výstavby.
- Žádáme předložit další stupeň projektové dokumentace k vyjádření.

13. Budou dodrženy podmínky **ČD a.s. - Divize dopravní cesty o.z. SDC Brno** ze dne 29.5.2003 zn. 6746/03 :

- SDC nesouhlasí se zrušením vjezdu (brány) do areálu ČD z ulice Benešovy u bývalého Tuzexu. Tento vjezd je pro ČD nepostradatelný, a to zejména v situacích, kdy je třeba prostor před skladišti využít pro zajištění provozu ČD. Jedná se rovněž o jediný možný přístup - příjezd vozidel HZS, svoz odpadu, a v případě potřeby i další těžké techniky do této části brněnského hlavního nádraží.
- Vjezd přes městské parkoviště před autobusovým nádražím lze charakterizovat jako nouzový, CD jej vybudovaly z důvodu obslužnosti prostoru před skladišti a provoz jednoznačně ukázal, že jediný vjezd do této části areálu CD je v době mimořádných událostí nedostačující.
- SDC požaduje, aby v rámci PD bylo vyřešeno oddělení areálů Českých drah a PALACE CD plotem za účelem zabránění pohybu veřejnosti v manipulačních prostorech ČD a po odstavném nádraží „S“.
- Mezi plotem oddělujícím pozemky PALACE CD od pozemků žst. Brno hl.n. a kolejištěm musí být zajištěn prostor pro opravy a údržbu drážních zařízení.
- Pro obytné části budov musí být zpracována studie hluku a vibrací, způsobených železniční dopravou ve smyslu opatření vlády č. 502/2000 Sb.

14. Budou dodrženy podmínky **ČD a.s. Stavební správy Olomouc** ze dne 10.6.2003 :

- Technické řešení stavby bude provedeno v souladu s nařízením vlády č. 502/2000Sb., O ochraně

Č. j.: STU/01/0305164/000/005

zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

- V projektu pro stavební řízení se dořeší podmínky vyjádření SDC Brno a ŽS Brno.
- Stavba je dle předložené PD situována v ochranném pásmu dráhy. Proto je nutno, aby stavebník nejpozději ke stavebnímu řízení tuto projednal v souladu se zákonem č. 266/1994 Sb., o drahách ve znění pozdějších předpisů, a požádal Drážní úřad o vydání souhlasu se stavbou v ochranném pásmu dráhy. Podkladem pro souhlas bude projektová dokumentace ve třech vyhotoveních, vyjádření ČD Správa dopravní cesty a vyjádření ČD Oblastní správy železničních telekomunikací.

15. Budou dodrženy podmínky **Dopravního podniku města Brna a.s.** ze dne 23.4.2003 zn. V0690/03 :

- V ulici Benešově musí být zajištěna ochrana tramvajového tělesa, aby byla zachována plynulost a bezpečnost tramvajové dopravy.
- V ulici Koliště nesmí předložená dopravní opatření nepříznivě ovlivnit bezpečnost manipulační trolejové tratě (včetně rozhledových podmínek). Rovněž musí být zachována plynulost a bezpečnost autobusové linky MHD č. 67.
- S navrženou podjezdnou výškou pod lávkou pro pěší přes ulici Koliště nesouhlasíme. Nevyhovuje normě ČSN 333516 Předpisy pro trakční vedení tramvajových a trolejbusových drah. Nová stavba by neměla omezovat stávající výšku trolejového vedení, která činí 4,80m. Dále je nutno uvažovat s pružným závěsem v délce 0,60m a rezervou min. 0,10m.
- Lávkou je nutno opatřit izolačními podvlaky a ochrannými štíty podle ČSN EN 50122-1.
- Naše požadavky budou upřesněny v dalším stupni projektové dokumentace.

16. Projektová dokumentace pro stavební řízení bude předložena k vyjádření a odsouhlasení Teplárnám Brno a.s., odboru územního plánování a rozvoje MMB.

17. Budou dodrženy podmínky **Brněnských vodáren a kanalizací a.s.** zn. 7.2/1091111/03/D :

- Před vydáním stavebního povolení na stavbu PALACE CD bude vydáno územní rozhodnutí (včetně nabytí právní moci) na stavbu „ Rekonstrukce kanalizace ul. Koliště „ .
- Bude rekonstruován vodovod DN 100 v ulici Benešova v délce 76m a profilu DN 200.
- Před vydáním stavebního povolení budou přeloženy vodovody DN 400 a DN 600 v ul. Koliště do kolektoru. V opačném případě je nutné provést přeložky vodovodu DN 400 a DN 600 v celkové délce 60m.
- Navrhovaný vodovodní řad bude proveden dle zákona č. 274/2001 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 428/2001 Sb., platných článků ČSN 755401, ČSN 736005, ČSN 755402, ČSN 755411, ČSN 730873 a podle Městských standardů pro vodovodní síť, nebude oplocen a bude k němu zajištěn volný příjezd. V ochranném pásmu vodovodního řadu pro veřejnou potřebu v šířce 1,5m na každou stranu od líce potrubí měřeno horizontálně, nesmí být budovány žádné objekty ani vysazovány dřeviny.
- Projektová dokumentace přeložky vodovodu pro veřejnou potřebu v ul. Benešova (použitý materiál, armatury, tvarovky), případně rovněž PD přeložek v ul. Koliště, bude odsouhlasena pracovníkem vodárenského provozu.
- PD vodovodních přípojek bude odsouhlasena přípojkovým oddělením BVK a.s.
- Stavba vodovodu bude vodoprávně projednána.
- Investor před vydáním vodoprávního povolení doloží vodohospodářskému orgánu doklad o vztahu k pozemku dotčenému stavbou vodohospodářského díla.
- Upozornění: toto vyjádření nenahrazuje vyjádření k PD pro vodoprávní řízení.

Č. j.: STU/01/0305164/000/005

- Nová kanalizační stoka bude provedena podle zákona č. 274/2001 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 428/2001 Sb., platných článků ČSN 756101 s trasou, vedenou ve veřejném prostranství se zajištěním příjezdu čistících mechanismů, pokud nelze tuto podmínku splnit, bude nutné zřídit u dotčených parcel věcné břemeno se zápisem do katastru nemovitostí.
 - Bude respektováno ochranné pásmo kanalizační stoky v šířce 1,5m při průměru do 500mm včetně a 2,5m při průměru nad 500mm (měřeno na každou stranu od vnějšího líce potrubí), nebudou v něm vysazovány dřeviny a budovány žádné objekty.
 - Projekt pro vodoprávní povolení bude zpracován v souladu s Městskými standardy pro kanalizační zařízení vydanými MMB a odsouhlasen kanalizační sekci BVK a.s.
 - Hodnoty znečištění vypouštěných odpadních vod musí odpovídat povoleným limitům dle Kanalizačního řádu. Projekt pro vodoprávní řízení konzultujte s kanalizační sekci BVK a.s.
 - PD vodovodních a kanalizačních přípojek bude odsouhlasena oddělením přípojek BVK a.s.
 - Stavby vodovodních řadů a kanalizačních stok, případně odlučovače ropných látek podléhají vodoprávnímu projednání na OVLHZ MMB.
 - Před zahájením vodoprávního řízení doloží investor vodohospodářskému orgánu doklad o vztahu k pozemku dotčeného výstavbou předmětných vodohospodářských zařízení.
 - Navrhované řešení platí za předpokladu, že vodovodní řad a kanalizační stoka pro veřejnou potřebu budou před uvedením do provozu předány do majetku města Brna a následně k provozování Brněnským vodárnám a kanalizacím a.s., v opačném případě požadujeme předložit technické řešení, které bude zohledňovat majetkové vztahy.
 - Stoková síť města Brna je navrhována s periodicitou návrhového deště $p=0,5$, tzn., že stoková síť je dimenzována na průtoky odpovídající intenzitě deště, který se vyskytuje 1x za dva roky. Vyšší bezpečnost při odvádění odpadních vod z nemovitosti dosáhne odběratel opatřením na vnitřní kanalizaci nebo kanalizační přípojce.
18. Budou dodrženy podmínky **Jihomoravské plynárenské a.s.** ze dne 5.5.2003 zn. 2291/La/BM3120 :
- JMP a.s. souhlasí s připojením odběrního místa na plynovodní distribuční soustavu. Odběrní místo bude zařazeno do kategorie „ maloodběr „, a vzhledem k požadované spotřebě zemního plynu bude napojeno na distribuční plynovod STL DN 300 s průměrným PN 0,1 MPa v ulici Koliště.
 - Pro připojení odběrního místa je třeba zhotovit domovní plynovod a přípojku s hlaním uzávěrem umístěným na hranici soukromého a obecního pozemku s přístupem z obecního pozemku (popř. zemní uzávěr v obecním pozemku). Zřízení přípojky bude v souladu s energetickým zákonem č. 458/2000 Sb. Vámi zajištěno a uhrazeno. Připojení přípojky na distribuční plynovod zajistí naše společnost.
 - Žádost o připojení k distribuční soustavě pro kategorii „ maloodběr “ dodejte na technické oddělení JMP a.s. PD domovního plynovodu a přípojky zpracovanou v souladu s podmínkami provozovatele distribuční soustavy stanovenými v žádosti o připojení, požadujeme předložit ve třech vyhotoveních (včetně evidenční přípojkové karty) technickému oddělení JMP a.s. provozní správa k vyjádření.
 - Stavbu je možné realizovat po provedení přeložky cca 145m STL plynovodu DN 300 v ulici Koliště. Přeložku lze provést na základě smlouvy o provedení a hrazení přeložky nákladem investora. PD přeložky STL plynovodu předložte k vyjádření na odbor MS-RS, JMP a.s.
19. Budou dodrženy podmínky **Jihomoravské energetiky a.s.** ze dne 7.4.2003 zn. 5.14.05/3131/lud-027/2003 :
- Připojení uvedených odběrních míst bude řešeno na základě žádosti o připojení, kterou předpokládáme, že podáte hromadně pro všechna odběrná místa. Potřebný rozsah investic JME a.s. a výše Vašeho podílu spojená s připojením bude stanovena na základě takto podané žádosti o

Č. j.: STU/01/0305164/000/005

připojení nových odběrných míst podané v obchodní kanceláři RCD Brno. Výše Vašeho podílu spojená s přeložkami zařízení v majetku JME a.s. bude stanovena po podání žádosti o přeložku.

- Předběžně sdělujeme, že uvedený požadovaný příkon lze zajistit z nové trafostanice v budovaném objektu, která bude napájena kabelovou smyčkou vn č. 221.

- Připojení objektů na distribuční síť zajistíme na základě smlouvy o úhradě podílu na oprávněných nákladech spojených s připojením a zajištěním požadovaného příkonu podle příslušných ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., vyhlášky č. 297/2001 Sb., která bude mezi JME a.s. a investorem výstavby.

- přeložky zařízení JME a.s. bude realizovat JME a.s. v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. § 47 na náklady toho, kdo potřebu přeložky vyvolal a na základě smlouvy mezi JME a.s. a vyvolavatelem přeložky.

- Podmínkou souhlasu s vydáním stavebního povolení je uzavření smlouvy o úhradě nákladů spojených s připojením a smlouvy o přeložce.

- Pro urychlení výstavby Vám doporučujeme zahrnout trasy nových kabelových vedení do PD pro stavební povolení.

20. Bude dodrženo stanovisko **Českých radiokomunikací a.s.** ze dne 21.5.2003 zn. ÚTS/1738/03/VK :

- Výstavbou objektu při dosáhnutí 35m dojde k zastínění paprsku naší MW trasy. Jako pravděpodobné řešení této situace by bylo přesměrování uvedené trasy, což by si vyžádalo náklady cca 450 tisíc Kč.

21. Budou dodrženy podmínky **ČR-Státní energetické inspekce, územního inspektorátu Brno** ze dne 28.8.2003 zn. 1518/03/62.102/St :

- Z hlediska ochrany zájmů zákona č. 406/2000 Sb., žádáme investora stavby o předložení dalšího stupně projektové dokumentace (stavební řízení), která bude zpracována v souladu s uvedeným zákonem a platnými vyhláškami č. 291/2001 Sb., kterou se stanoví podrobnosti účinnosti užití energie při spotřebě tepla v budovách.

- Projekt stavby bude dále obsahovat dokument s vyjmenovanými hodnotami stanovenými v :

-- § 2 - výpočtovou teplotu vnitřních stěn, která je vyšší než teplota rosného bodu,

-- § 8 - měrná spotřeba tepelné energie za otopné období vztažená na jednotku objemu budovy, odst. 1 a 2

-- § 9 - energetický průkaz budovy

- Upozorňujeme na platnost zákona č. 458/2000 Sb. a z něho vyplývající nutnost dodržování ochranných a bezpečnostních pásem k zajištění spolehlivého provozu energetických zařízení a bezpečnostních pásem k zamezení nebo k zmírnění účinků případných havárií

22. Budou dodrženy podmínky **odboru obchodu, dopravy a služeb Úřadu městské části města Brna, Brno - střed** ze dne 16.9.2003 č.j. SSU/01/0304709/000/001 :

- O vyjádření a stanovení podmínek požádejte odbor dopravy Magistrátu města Brna, který je příslušný silniční správní úřad pro ulice Koliště a Benešova.

- Vyžádejte si stanovisko a.s. Brněnské komunikace, která stanoví rozsah obnovy komunikací. stanovený rozsah obnovy bude plně respektován a bude součástí stavby rekonstruovaných inženýrských sítí jako jeden ze stavebních objektů.

- O vyjádření a stanovení podmínek požádejte také ÚMČ města Brna, Brno - střed, odbor životního prostředí.

- Akce musí být posouzena a projednána s koordináčním pracovištěm odboru technických sítí MMB z hlediska koordináčního postupu a zařazena do koordináčního harmonogramu vedeného tímto odborem.

- Stavební povolení na objekt komunikace a zpevněné plochy bude vydávat příslušný silniční správní úřad.

Č. j.: STU/01/0305164/000/005

R o z h o d n u t í o n á m í t k á c h :

Námítky účastníků územního řízení Českých drah a.s. SDC o.z. a železniční stanice Brno, Českého Telecomu a.s. , které se týkají provádění stavby a zabezpečení vstupů a vjezdů na sousední pozemky se zamítají.

Námítka účastníka územního řízení odboru technických sítí MMB týkající se vytápění bytů se zamítá.

O d ů v o d n ě n í

Navrhovatel podal návrh na umístění stavby nazvané - „ **Palace CD** “ umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova. Stavbou jsou dotčeny pozemky par. čís. 272/1, 272/19, 272/20, k.ú. Město Brno, obec Brno, přípojkami inženýrských sítí a dopravním napojením jsou dotčeny pozemky par. čís. 94, 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky par. čís. 636, 637/1, 638/1, 638/2, 638/8, 654, k.ú. Zábrdovice, obec Brno. Návrh byl doložen těmito rozhodnutími a stanovisky:

Krajské hygienické stanice Jmk, MMB - odboru dopravy, odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství, odboru územního plánování a rozvoje, odboru majetkového, odboru životního prostředí, odboru technických sítí, odboru památkové péče, Památkového ústavu v Brně, ČR-Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, územního pracoviště Brno, Policie ČR - Dopravního inspektorátu, Brněnských komunikací a.s., Sdružení pro životní prostředí zdravotně postižených v ČR, Inspektorátu bezpečnosti práce, Technických sítí Brno a.s., Hasičského záchranného sboru Jmk, územního odboru, ČD a.s. - Správy dopravní cesty, stavební správy Olomouc, železniční stanice Brno, Dopravního podniku města Brna a.s., Teplárny Brno a.s., Brněnských vodáren a kanalizací a.s., Jihomoravské plynárenské a.s., Jihomoravské energetiky a.s., Vojenské ubytovací a stavební správy Brno, Českého Telecomu a.s., Českých radiokomunikací a.s., Jižního centra Brno a.s., Obvodního báňského úřadu, spol. Fundos s.r.o., Dražního úřadu v Brně, KÚ JmK - odboru životního prostředí a zemědělství.

Stavební úřad oznámil dne 14.08.2003 zahájení řízení všem účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy a stanovil lhůtu pro uplatnění námitek a stanovisek do 04.09.2003. Okruh účastníků územního řízení byl stanoven podle ust. § 34 odst. 1 a 3 stavebního zákona. Účastníkem územního řízení o umístění stavby je navrhovatel a dále osoby, jejichž vlastnická nebo jiná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, mohou být rozhodnutím přímo dotčena. Stavební úřad vzal za účastníky územního řízení vlastníky pozemků a staveb na nich, kteří jsou stavbou přímo dotčeni včetně vlastníků inženýrských sítí, komunikací a zeleně, kteří jsou dotčeni přípojkami inženýrských sítí.

Námítky účastníků územního řízení Českých drah a.s. - SDC o.z. a železniční stanice Brno, Českého Telecomu a.s. , které se týkají provádění stavby a zabezpečení vstupu a vjezdů na sousední pozemky se zamítají. Námítky se netýkají umístění stavby, ale jejího provádění, které je nutné uplatnit při stavebním řízení.

Č. j.: STU/01/0305164/000/005

Námítka účastníka územního řízení odboru technických sítí MMB týkající se vytápění bytů se zamítá. Dle Regulačního plánu Městské památkové rezervace (MPR) platí, Vyhlášky města Brna č. 13/1999, Regulačních zásad svazek 4., bod 13.5.1 Regulační zásady pro technickou vybavenost území, písm. e) a současně bod 13.5.2 a 14.5.2, že MPR je součástí oblasti, vyžadující zvláštní ochranu ovzduší, kde je přípustné uplatňovat pouze příznivé způsoby vytápění. Pro MPR platí preference rozvoje systému centrálního zásobování teplem. Dále platí, jako závazný regulativ, že podíl CZT na celkové potřebě tepla v MPR je ve výši min. 60% a dále uplatňování požadavku připojování nových investic na systém CZT. Současně dle svazku č. 3 Technické vybavení území, životní prostředí bod č. 11.4.1 je stanovena regulace - v uvedené oblasti (MPR) by mělo být stanoveno přednostně zásobování objektů ze soustavy CZT. Vzhledem k tomu, že u více jak 90% ploch navrhované stavby je zásobování teplem řešeno napojením na CZT, stavební úřad konstatuje, že uvedené regulace plynoucí ze schváleného RP MPR jsou splněny.

Před zahájením územního řízení záměr prošel zjišťovacím řízením ve smyslu ustanovení § 7 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí na odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu JmK se závěrem, že záměr nebude posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb.

Dne 5.9.2003 pod č.j. STU/01/0305283/000/003 stavební úřad vydal pro navrhovanou stavbu rozhodnutí o výjimce z ustanovení § 17 odst. 5 vyhlášky č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu spočívající v překročení požárně nebezpečného prostoru stavby za hranici stavebního pozemku. Rozhodnutí o výjimce nabylo právní moci dne 11.9.2003.

Stanoviska dotčených orgánů státní správy byla zkoordinována a podmínky stanovené těmito orgány byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

Podle schváleného Územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB), Vyhlášky města Brna č. 16/1994 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších vyhlášek a podle podrobnější územně plánovací dokumentace - Regulačního plánu Městské památkové rezervace (dále jen RP MPR), Vyhlášky města Brna č. 13/1999 se navrhovaná stavba nachází v návrhových plochách smíšených jádrové (SJ) sloužící převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury a jako plochy ostatní městské zeleně (ZO), zahrnující parkově upravená veřejná prostranství. Dle RP MPR se jedná o lokalitu, která je závazně určena k řešení veřejnou urbanisticko architektonickou soutěží.

Dle čl. 12 odst. (4) Vyhlášky č.16/1994 jako podklad pro územní nebo stavební řízení mohou být přijímány pouze dokumentace zpracované na základě nejlepšího návrhu vzešlého ze soutěže. Stavební úřad musí vycházet z vyjádření Odboru územního plánování a rozvoje (OÚPR) MMB, potvrzujícího, že se jedná o řešení vybrané v soutěži. Toto vyjádření vydal OÚPR dne 24.7.2003, pod zn. OÚPR/16592b/03/Ro. Stavební úřad konstatuje, že navrhovaná stavba je v souladu s výše uvedenými regulativy schválené územně plánovací dokumentace, je v souladu se záměry územního plánování v dané lokalitě, a proto je přípustná.

Umístění vyhovuje obecným technickým požadavkům na výstavbu stanoveným vyhláškou č. 137/1998 Sb.

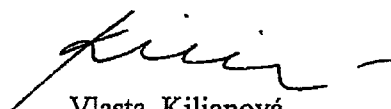
Stavba je v souladu s Vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

Č. j.: STU/01/0305164/000/005

Toto územní rozhodnutí platí dva roky ode dne, kdy nabude právní moci. Nepozbude však platnosti, jestliže v této lhůtě bude podána žádost o stavební povolení.

Poučení o odvolání

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-střed, Dominikánská 2, 601 69 Brno.



Vlasta Kilianová
pověřená vedením
odboru výstavby a územního rozvoje
ÚMČ města Brna
Brno - střed



Správní poplatek vyměřen podle zákona č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, v platném znění,

ve výši 1 000,00 Kč slovy: tisíc*** korun českých
s variabilním symbolem 0737089282 .

Příloha: ověřený situační bude po nabytí právní moci rozhodnutí předán investorovi stavby.

Č. j.: STU/01/0305164/000/005

Doručí se:

Účastníci řízení:

1. CD CENTRUM a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno zastoupené spol. MORÁVKA CENTRUM, a.s., Heršpická 7, 639 00 Brno

Ostatní účastníci řízení:

2. Aliatel, a.s., Sokolovská 84, 180 00 Praha 8

3. Brněnské komunikace a.s., Renneská tř. 1a, 657 68 Brno

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

5. České dráhy, a.s. SDC Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno

6. České dráhy, a.s. SSO, Nerudova 1, 772 58 Olomouc

7. České dráhy a.s., nábr. L.Svobody 1222, 101 00 Praha

8. České radiokomunik., a.s., U nákladového nádraží 4, 130 00 Praha

9. České radiokomunik., a.s., Barvičova 70, 660 03 Brno

10. Český Telecom, a.s., Jana Babáka 11, 662 90 Brno

11. ČR-Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Orli 27, 602 00 Brno

12. Dopravní podnik města Brna a.s., Novobranská 18, 656 46 Brno

13. GTS CZECH, a.s., Výstaviště 1, 602 00 Brno

14. InfoTel, s.r.o., Novolíšeňská 18, 628 00 Brno

15. Jihomoravská energetika, a.s., Lidická 36, 659 44 Brno

16. Jihomoravská plynárenská as, Plynárenská 1, 657 02 Brno

17. Jižní centrum a.s., p.o.box 123, 601 00 Brno

18. Magistrát města Brna MO, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno

19. Magistrát města Brna OTS, Kounicova 67, 601 67 Brno

20. SITEL, spol. s r.o., Nad elektrárnou 411, 106 00 Praha 10

21. Státní energetická inspekce, Opuštěná 4, 602 00 Brno

22. Technické sítě Brno, Barviřská 5, 602 00 Brno

23. Teplárny Brno, a.s. provoz Špitálka, Špitálka 6, 658 15 Brno

24. UPC Česká republika, a.s., Královopolská 139, 612 00 Brno

25. Veřejná zeleň města Brna, Údolní 5, 658 93 Brno

26. VUSS, PO BOX 553, 662 00 Brno

27. UNILEAS, leasingová společnost, a.s, Koliště 49a, 602 00 Brno

28. ANNEX spol. s r.o., Francouzská 59, 602 00 Brno

29. WODA Consult a.s., Ing. Jaroslav Neoral, K. Vápenkám 40, 789 01 Zábřeh

30. Statutární město Brno - městská část Brno-střed zastoupená starostou Josefem Kameníčkem, Dominikánská 2, 601 69 Brno

Na vědomí:

31. Sdružení pro životní prostředí ZP, p.o.box 371, 659 71 Brno

Dotčené orgány státní správy:

32. Hasičský záchranný sbor UO Brno, Veverí 40, 602 00 Brno

33. Krajská hygienická stanice JmK, Jeřábkova 4, 602 00 Brno

34. Drážní úřad sekce stavební, Kounicova 26, 611 77 Brno

35. Inspektorát bezp. práce, Milady Horákové 3, 658 60 Brno

36. Magistrát města Brna OPP, Husova 12, 601 67 Brno

Č. j.: STU/01/0305164/000/005

- 37. Magistrát města Brna OŽP, Kounicova 67, 601 67 Brno
- 38. Magistrát města Brna OVLHZ, Kounicova 67, 601 67 Brno
- 39. Magistrát města Brna odbor dopravy, Kounicova 67, 601 67 Brno
- 40. ÚMČ Brno - střed OS, Dominikánská 2, 601 69 Brno
- 41. ÚMČ Brno - střed ŽP, Měniňská 4, 601 92 Brno

Dále obdrží:

- 42. Magistrát města Brna OÚPR, Kounicova 67, 601 67 Brno
- 43. právník vrs, zde
- 44. referent
- 45. spis

Za správnost: Ing. Helena Škarohlíková *Ška*



Úřad městské části města Brna
Brno-střed

B R N O

Odbor územního řízení a stavebního řádu - Stavební úřad

Dominikánská 2, 601 69 Brno

Pracoviště: Měnínská 4, 601 92 Brno

Číslo jednací: MCBS/2015/0137102/ŠKAR
K podání: MCBS/2015/0095642
Spisová značka: 3200/MCBS/2015/0095642
Oprávněná úřední osoba: Ing. Helena Škarohlířová, tel.: 542526427

Toto rozhodnutí nabývá právní moci
dne 09.12.2015

Úřad městské části města Brna,
Brno-střed
Stavební úřad
Dominikánská 2, 601 69 BRNO
pracoviště: Měnínská 4

Ověřil dne: 11.12.2015

Brno 01.12.2015

Žadatel: CD CENTRUM, a.s., IČO 26234122, Lidická 2030/20, 602 00 Brno

prodloužení platnosti územního rozhodnutí č. 226 vydané dne 14.11.2013 pod č.j. 130039763/ZEDJ/VUR/002 měnící územní rozhodnutí č. 136 vydané dne 18.09.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 o umístění stavby nazvané – „PALACE CD“ umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami na Malinovském náměstí a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova. Umístěním stavby včetně přípojek inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky par. čís. 272/51, 272/2, 273/15, 270, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky par. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno

USNESENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor územního řízení a stavebního řádu - Stavební úřad, (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen stavební zákon), rozhodl podle ust. § 66 odst. 1 písm. g) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, (dále jen správní řád), a

zastavuje

územní řízení ve věci: prodloužení platnosti územního rozhodnutí č. 226 vydané dne 14.11.2013 pod č.j. 130039763/ZEDJ/VUR/002 měnící územní rozhodnutí č. 136 vydané dne 18.09.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 o umístění stavby nazvané – „PALACE CD“ umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami na Malinovském náměstí a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova. Umístěním stavby včetně přípojek inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky par. čís. 272/51, 272/2, 273/15, 270, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky par. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, vzhledem k tomu, že žádost je bezpředmětná.

Účastník řízení stanovený podle ust. § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona v souladu s ust. § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu je stavebník, tj. společnost CD CENTRUM, a.s., IČO 26234122, Lidická 2030/20, 602 00 Brno.

Odůvodnění

Dne 18.09.2015 podal stavebník tj. společnost CD CENTRUM, a.s., IČO 26234122, Lidická 2030/20, 602 00 Brno žádost o prodloužení platnosti územního rozhodnutí č. 226 vydané dne 14.11.2013 pod č.j. 130039763/ZEDJ/VUR/002 měnící územní rozhodnutí č. 136 vydané dne

18.09.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 o umístění stavby nazvané – „PALACE CD“ umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami na Malinovském náměstí a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova. Umístěním stavby včetně přípojek inženýrských sítí jsou dotčeny pozemky par. čís. 272/51, 272/2, 273/15, 270, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky par. čís. 636, 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno. Dnem podání žádosti bylo zahájeno územní řízení o prodloužení platnosti územního rozhodnutí.

Na stavbu PALACE CD byla vydána tato rozhodnutí stavebního úřadu:

- územní rozhodnutí č.136 o umístění stavby dne 18.09.2003 č.j. STU/01/0305164/000/005 s nabytím právní moci dne 14.10.2003
- stavební povolení na SO 02.400 a SO 16 dne 22.09.2004 č.j. STU/01/0402237/000/003 s nabytím právní moci dne 20.10.2004
- rozhodnutí o změně stavby před dokončením spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby (SO 02.400 a SO 16) do 31.12.2008 dne 13.12.2006 č.j. 060121324/UHNL/STU/002 s nabytím právní moci dne 03.01.2007
- rozhodnutí o změně stavby před dokončením spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby (SO 02.400 a SO 16) do 31.12.2011 dne 31.12.2008 č.j. 080109470/UHNL/STU/002 s nabytím právní moci dne 28.01.2009
- rozhodnutí o změně stavby před dokončením spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby (SO 02.400 a SO 16) do 31.12.2013 dne 25.10.2011 č.j. 110086125/UHNL/STU/002 s nabytím právní moci dne 19.11.2011
- rozhodnutí o změně stavby před dokončením spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby (SO 02.400 a SO 16) do 31.12.2015 dne 06.01.2014 č.j. 130086756/ZEDJ/VUR/002 s nabytím právní moci dne 15.02.2014
- stavební povolení na PALACE CD - I.etapa dne 26.10.2005 č.j. STU/01/0502270/000/002 s nabytím právní moci dne 19.11.2005
- rozhodnutí o změně stavby před dokončením spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby (I. etapa) do 31.12.2008 dne 24.09.2007 č.j. 070080262/UHNL/STU/003 s nabytím právní moci dne 13.10.2007
- rozhodnutí o změně stavby před dokončením spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby (I. etapa) do 30.06.2011 dne 24.09.2007 č.j. 070080262/UHNL/STU/004 s nabytím právní moci dne 13.10.2007
- rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení (I.etapa) do 31.12.2010 dne 31.12.2008 č.j. 080109469/UHNL/STU/004 s nabytím právní moci dne 29.01.2009
- rozhodnutí o změně stavby před dokončením spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby (I. etapa) do 30.06.2013 dne 31.12.2008 č.j. 080109469/UHNL/STU/005 s nabytím právní moci dne 28.01.2009
- územní rozhodnutí č.266 o změně územního rozhodnutí č. 136 dne 14.11.2013 č.j. 130039763/ZEDJ/VUR/002 s nabytím právní moci dne 20.12.2013

Okruh účastníků řízení byl stanoven dle ust. § 85 stavebního zákona v souladu s ust. § 27 správního řádu. Při vymezení okruhu účastníků územního řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší žadateli a současně vlastníkovému dotčeného pozemku par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno tj. společnosti CD CENTRUM, a.s., Lidická 2030/20, 602 00 Brno. Dále obci, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. Statutární město Brno zastoupené primátorem města Brna, Dominikánské nám. 196/1, 601 67 Brno, vlastníků dotčených pozemků tj. statutární město Brno zastoupené Majetkovým odborem Magistrátu města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno – vlastníky pozemků par. čís. 94, 270, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemků par. čís. 636, 638/3, k.ú. Zábrdovice, obec Brno; ČR – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště Brno, 604 47 Brno – vlastníky pozemků par. čís. 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemků par. čís. 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno; vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich tj. statutární město Brno zastoupené Majetkovým odborem Magistrátu města

Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno – vlastník pozemků par. čís. 271, 273/1, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a budovy s č.p. 624 na pozemku par. čís. 271, k.ú. Město Brno, obec Brno; společnost České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha – vlastník pozemku par. čís. 272/1, k.ú. Město Brno, obec Brno; společnost Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů, nám. Winstona Churchilla 1800/2, 113 59 Praha – vlastník pozemku par. čís. 269, k.ú. Město Brno, obec Brno a stavby s č.p. 603 na téže pozemku; a dále vlastníkům a správcům inženýrských sítí tj. společnost Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno, společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno, společnost RWE Distribuční služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno, společnost E.ON Česká republika, s.r.o., F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice, společnost Technické sítě Brno, a.s., Barvířská 822/5, 602 00 Brno, společnost Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151, 603 00 Brno, společnost Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, 638 00 Brno, statutární město Brno zastoupené Odborem investičním Magistrátu města Brna, Kounicova 949/67, 601 67 Brno, společnost Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha, společnost itself s.r.o., Pálavské náměstí 4343/11, 628 00 Brno, společnost T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha, společnost Správa železniční dopravní stavby s.o., zastoupená ČD - Telematika a.s., Pernerova 2819/2a, 130 00 Praha, společnost České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha, společnost Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha, Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 617/9, 602 00 Brno.

Námítky účastníků řízení podány nebyly.

Dle ust. § 93 odst. 4 písm. a) stavebního zákona územní rozhodnutí nepozbývá platnosti bylo-li na základě podané žádosti v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením stavby. Územní rozhodnutí č. 136 o umístění stavby bylo vydáno dne 18.09.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 a nabylo právní moci dne 14.10.2003. Stavební povolení na objekty SO 02.400 a SO 16 bylo vydáno dne 22.09.2004 pod č.j. STU/01/0402237/000/003 a nabylo právní moci dne 20.10.2004. Stavební povolení na I. etapu stavby bylo vydáno dne 26.10.2005 pod č.j. STU/01/0502270/000/002 a nabylo právní moci dne 19.11.2005. Obě stavební povolení byla vydána v době platnosti vydaného územního rozhodnutí č. 136 o umístění předmětné stavby. Dne 06.08.2010 bylo stavebnímu úřadu oznámeno zahájení prací na I. etapě stavby s tím, že v době zahájení prací současně probíhaly přípravné práce stavby nazvané „Úpravy kolejiště Brno, hl.n., kolejiště S“ schválené stavebním povolením vydaným Drážním úřadem pod č.j. 21-5130/02-1226-DÚ/Tk, které souvisely s předmětnou stavbou. Také byla zahájena stavba objektů SO 02.400 a SO 16.

Z výše uvedeného vyplývá, že stavba byla zahájena, tudíž vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení jsou platná. Na základě této skutečnosti stavební úřad v souladu s ust. § 66 odst. 1 písm. g) správního řádu tímto usnesením rozhodl o zastavení územního řízení ve věci prodloužení platnosti územního rozhodnutí, vzhledem k tomu, že zahájením stavby se žádost stala zjevně bezpředmětnou.

Poučení

Proti tomuto usnesení lze podat podle ust. § 76 odst.5 správního řádu 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-střed, Měnická 4, 60169 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. Podané

odvolání nemá v souladu s ust. § 76 odst. 5 správního řádu odkladný účinek. Odvolání jen proti odůvodnění usnesení je nepřípustné.

Ing. Ivana Hlávková
vedoucí
Odboru územního řízení a stavebního řádu –
Stavebního úřadu

Doručí se

Žadatel

1. CD CENTRUM,a.s., Lidická 2030/20, 602 00 Brno

Obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:

2. Statutární město Brno zastoupené primátorem města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno

Účastníci řízení podle ust. § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona (vlastníci pozemků a staveb, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn a subjekty s jinými věcnými právy k těmto pozemkům)

3. Statutární město Brno zastoupené Magistrátem města Brna, Majetkovým odborem, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno

4. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště Brno, Příkop 818/11, 604 47 Brno

5. České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha

6. Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů, náměstí Winstona Churchilla 1800/2, 130 00 Praha

7. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno

8. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno

9. RWE Distribuční služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno

10. E.ON Česká republika, s.r.o., F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice

11. Technická síť Brno, a.s., Barvířská 822/5, 602 00 Brno

12. Dopravní podnik města Brna,a.s., Hlinky 64/151, 603 00 Brno

13. Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, 638 00 Brno

14. Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 949/67, 601 67 Brno

15. Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha

16. itself s.r.o., Pálavské náměstí 4343/11, 628 00 Brno

17. T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha

18. Správa železniční dopravní stavby s.o., zastoupená ČD - Telematika a.s., Pernerova 2819/2a, 130 00 Praha

19. České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha

20. Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha

21. Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 617/9, 602 00 Brno

Na vědomí

22. Drážní úřad, sekce stavební, Nerudova 773/1, 779 00 Olomouc

23. Úřad městské části města Brna, Brno - střed, Odbor obchodu, dopravy a služeb, Dominikánská 2, 601 69 Brno

24. Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, Specializované pracoviště dopravního inženýrství BM a BO, Kounicova 687/24, 602 00 Brno

25. Magistrát města Brna, Odbor územního a stavebního řízení, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno

Dotčené správní orgány

26. Hasičský záchranný sbor JmK, Štefánikova 103/32, 602 00 Brno

27. Krajská hygienická stanice JmK se sídlem v Brně, Jeřábkova 1847/4, 602 00 Brno

28. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno

29. ČR - Státní energetická inspekce, Kotlářská 931/53, 602 00 Brno

30. Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, Malinovského náměstí 624/3, 601 67 Brno

31. Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 949/67, 601 67 Brno

32. Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova 949/67, 601 67 Brno

33. Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova 949/67, 601 67 Brno

34. Magistrát města Brna, Odbor dopravy, Kounicova 949/67, 601 67 Brno

35. ČR - Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková MO, Oddělení ochrany územních zájmů, Svatoplukova 2687/84, 615 00 Brno

36. ÚMČ Brno-střed, Odbor životního prostředí, Měnínská 524/4, 601 92 Brno

37. ÚMČ Brno-střed, Odbor Kancelář starosty a vnějších vztahů - krizové řízení, Dominikánská 264/2, 601 69 Brno

38. Obvodní báňský úřad, Cejl 481/13, 602 00 Brno

Dále obdrží

39. právník SÚ

40. oprávněná úřední osoba

41. spis

Ověřovací doložka konverze na žádost do dokumentu v listinné podobě

Ověřuji pod pořadovým číslem **80074149-226-151214101606**, že tento dokument v listinné podobě, který vznikl převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z 5 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Obsah předložené datové zprávy k provedení autorizované konverze byl ve shodě se záznamy Informačního systému datových schránek. Tato datová zpráva s číslem 328636067 byla systémem přenesena dne 09.12.2015 v 13:36:58. Platnost datové zprávy byla ověřena dne 14.12.2015 v 10:16:13. Datová zpráva byla opatřena zaručenou elektronickou značkou založenou na kvalifikovaném systémovém certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb. Údaje o zaručené elektronické značce: číslo kvalifikovaného systémového certifikátu **1C 44 C7**, certifikát byl vydán **PostSignum Qualified CA 2, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983]** pro **Informační systém datových schránek - produkční prostředí Ministerstvo vnitra České republiky [IČ 00007064]**. Elektronická značka byla označena časovým razítkem. Datum a čas **09.12.2015 14:19:32**, číslo kvalifikovaného časového razítka **2D C9 20**, časové razítko bylo vydáno **PostSignum Qualified CA 3, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983]**.

Odesílající datová schránka:

Název: Městská část Brno-střed

Adresa: Dominikánská ul. 264/2, 60169 Brno, CZ

ID datové schránky: qykbwe7

Typ uživatele: Nejjistěno

Vstupující dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 14.12.2015 v 10:16:27. Zaručený elektronický podpis byl shledán platným (dokument nebyl změněn) a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů vydanému k datu 14.12.2015 09:31:35. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu **1A 6B 92**, kvalifikovaný certifikát byl vydán akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb **PostSignum Qualified CA 2, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983]** pro podepisující osobu (označující osobu) **Ing. Ivana Hlávková, referent SŘ, Odbor výstavby a územního rozvoje, 753, Statutární město Brno, městská část Brno - střed [IČ 44992785]**. Elektronický podpis byl označen platným časovým razítkem, založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb. Platnost časového razítka byla ověřena dne 14.12.2015 v 10:16:27. Údaje o časovém razítku: datum a čas **08.12.2015 12:00:48**, číslo kvalifikovaného časového razítka **1D 4C BE 48**, kvalifikované časové razítko bylo vydáno akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb **ACAeID2 - Qualified Root Certificate (kvalifikovaný systémový certifikát kořenové CA), eIdentity a.s.**

Vystavil: Statutární město Brno

Pracoviště: Statutární město Brno

V Brně dne 14.12.2015

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi dokumentu provedla:

Hana Ambrožová *Ambrožová*

Otisk úředního razítka:



80074149-226-151214101606

Poznámka:

Kontrolu této ověřovací doložky lze provést v centrální evidenci ověřovacích doložek přístupné způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidoložky>.

Projekt COMS
Technická část



Brněnské komunikace

31.7.2018

Centrální Objekt Magistrátních Služeb

Umístění:

p.č. 272/51, 272/56 k.ú. Město Brno

Specifika:

MPR, ulice BENEŠOVA a KOLIŠTĚ, MMB





Geneze vstupních parametrů projektu COMS:

Obecné:

- 1994 Územní plán

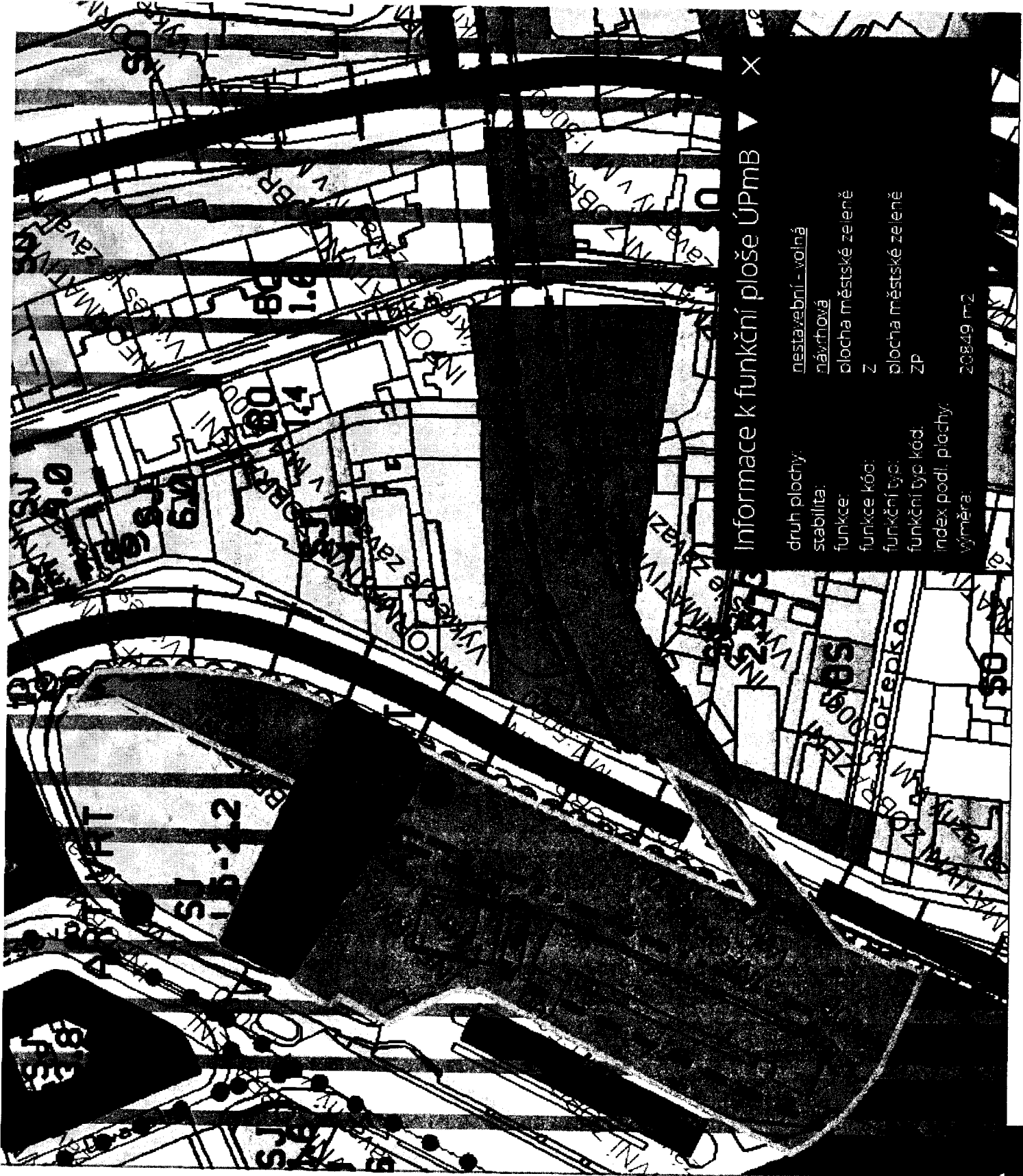
Územní plán





Informace k funkční ploše ÚPmB ▾ ×

druh plochy:	<u>stavební</u>
stabilita:	<u>návrhová</u>
funkce:	smíšená plocha
funkce kód:	S
funkční typ:	<u>jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru</u>
funkční typ kód:	Sj
index podl.	1.5 - 2.2
plochy:	
výměra:	4299 m ²



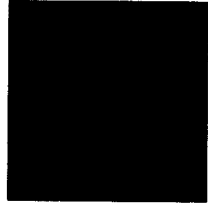
Informace k funkční ploše ÚPmB ▾ ×

druh plochy:	nestavební - volná
stabilita:	návrtová
funkce:	plocha městské zeleně
funkce kód:	Z
funkční typ:	plocha městské zeleně
funkční typ kod.:	ZP
index podl. plochy:	
výměra:	20349 m ²

Geneze vstupních parametrů projektu COMS:

Obecné:

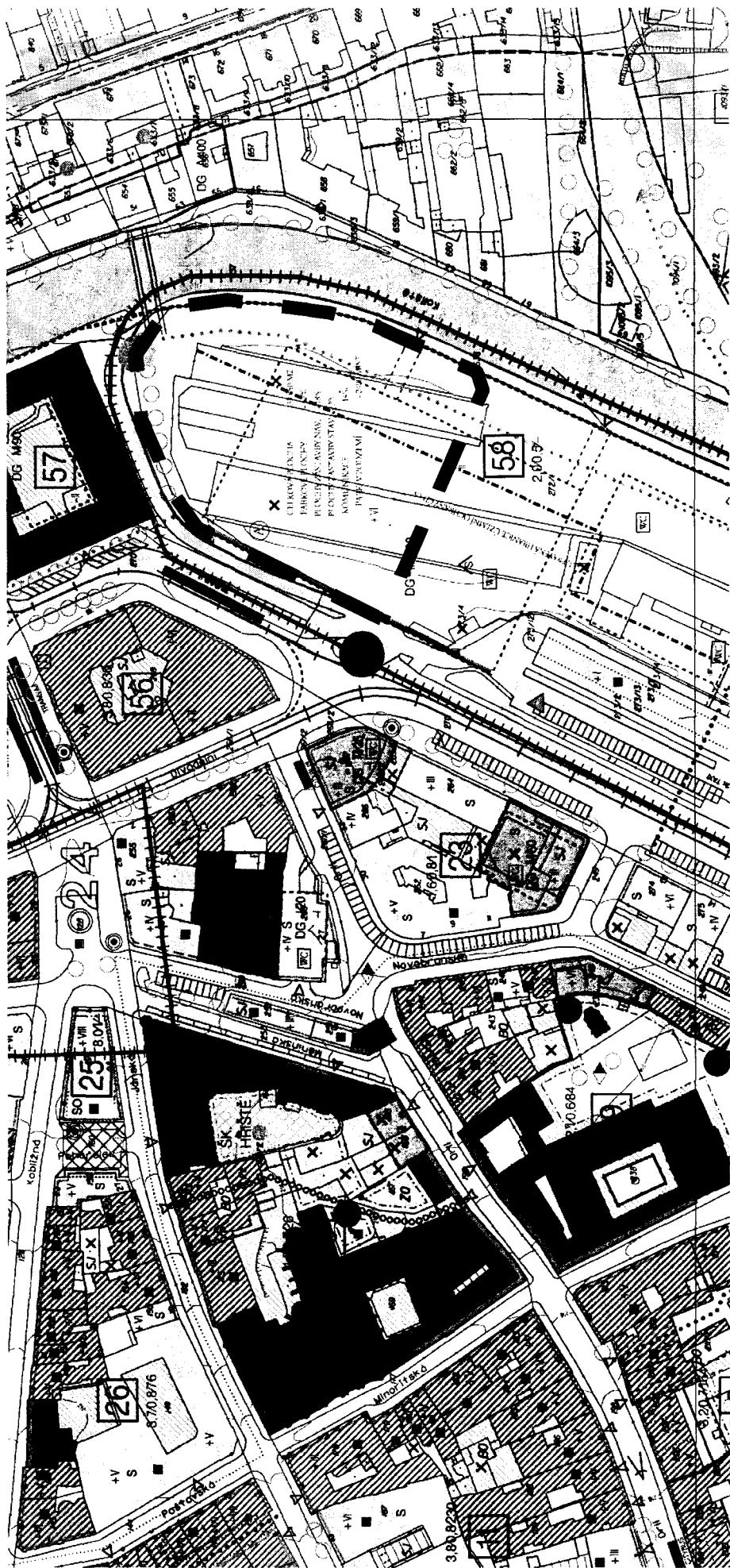
- 1994 Územní plán
- 1999 Regulační plán MPR



Regulační plán MPR



Regulační plán MPR:



MPR BRNO - 1998, M 1 : 1000,

3, 24, 25, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58

PORÍZOVATEL: ÚHA MĚSTA BRNA

ZPRACOVATEL: INAD, SPOL. S R. O. - AUTORIT.

24

- c) další rozvoj funkcí občanské vybavenosti je limitován prostorovými možnostmi MPR, přičemž je vytypována skupina nových ploch, určených výhradně pro umístění staveb a zařízení, která budou sloužit veřejné potřebě. Dále jsou vybrány určité stávající objekty pro zpětnou transformaci funkcí občanské vybavenosti.

Mezi nové plochy veřejné potřeby a veřejného zájmu jsou řazeny:

- vyhrazené parcely při ulici Údolní, při Benešově třídě..... bloky č. 78, 58
- proluky při ulicích Veselá - Besední, Fancuská, Úvoz..... bloky č. 44.19.34.89
- plochy nové městské zeleně..... bloky č. 72, 73, 78, 58, 59
- plochy podzemních parkovacích garáží pro trvalé obyvatelstvo... dle výkresu č. C03.1

PŘEHLED OBJEKTŮ HROMADNÝCH GARÁŽÍ V MPR BRNO

Číslo lokality	Etapa realizace	Osazení garáže	Lehkoslovné označení hromadné garáže
č.17	I. etapa	DG A / 60	Silnižní náměstí
č.18	I. etapa	DG M / 35 ^K	Měčova - Dominikánská
č.19	I. etapa	DG M / 50	Husova - Dominikánská
č.20	I. etapa	DG A / 40 ^K	Panenská ulice
č.23	I. etapa	DG M / 50 ^K	Novobranská - Benešova
č.23	I. etapa	DG M / 25 ^K	Orlí - Benešova
č.24	stávající	DG I / 20 ^L	Novobranská (Karát)
č.24	I. etapa	DG I / 30 ^K	Novobranská (koleje JAMU)
č.27	I. etapa	DG M / 80 ^K	Poštovská - nám. Svobody
č.30	slávající	DG I / 50	Hotel International I.
č.30	I. etapa	DG II / 150	Hotel International II.
č.33	I. etapa	DG A / 40 ^K	Rašínova ulice
č.44	I. etapa	DG IV / 250	Besední ulice
č.48	I. etapa	DG A / 40	Solniční - Joštova
č.51	I. etapa	DG M / 40	Jezuitská - Rooseveltova
č.52	I. etapa	DG IV / 650	Janačkovo divadlo (sever)
č.52	I. etapa	DG M / 120 ^K	Janačkovo divadlo (jih)
č.57	I. etapa	DG M / 90	Koliště - Malinovského nám.
č.58	I. etapa	DG III / 1000	Koliště - Benešova (sever)
č.58	I. etapa	DG III / 500	Koliště - Benešova (střed)
č.58	výhled	DG IV / 450	Koliště - Benešova (jih)
č.58	I. etapa	DG IV / 450	Benešova - Koliště
č.59	I. etapa	DG III / 500	Hybesova - Nadraží
č.62	I. etapa	DG M / 60	Kopečná ulice
č.69	I. etapa	DG M / 40	Brandlova - Joštova
č.76	I. etapa	DG M / 40	Pellicova - Gorazdova
č.78	I. etapa	DG III / 600	Obilní trh - Spilberk
č.85	I. etapa	DG I / 40	Údolní - Jaseňská
č.85	I. etapa	DG II / 200	Obilní trh - Jaseňská
č.86	I. etapa	DG III / 320	Veveří - Jaseňská
č.86	I. etapa	DG M / 60	Jaseňská - Veveří
č.88	výhled	DG III / 240	Pekářská - Úvoz
č.91	I. etapa	DG M / 50	Anenská - Pekářská
č.91	I. etapa	DG M / 90	Kopečná - Anenská
č.94	I. etapa	DG II / 180	Leitnerova - Kopečná

- DG II / HG vybavená rampami nebo polorampami
 DG M / HG vybavená mechanickým parkovacím zařízením
 DG A / HG vybavená automatickým parkovacím systémem
 DG II / 80 počet podlaží a celková kapacita objektu HG
 DG II / 40^K objekt HG je v zóně s regulovaným vjezdem

Geneze vstupních parametrů projektu COMS:

Obecné:

- 1994 Územní plán
- 1999 Regulační plán MPR

CD Palác:

- 2003 DUR a Územní rozhodnutí č.136
- 2005 DSP a Stavební povolení dle ÚR č.136
- 2010 Zahájena stavba

Územní rozhodnutí č.136 (2003)



Úřad městské části města Brna

Brno - střed



odbor výstavby a územního rozvoje
stavební úřad

601 69 B R N O, Dominikánská 2

Č. j.: STU/01/0303164/000/005

Č. p.: DH030037850

Vyřizuje: Ing. Helena Štarohtlová, tel. 542526427, fax 542526499

Toto rozhodnutí bylo zpracováno
dne 18.9.2003

Úřad městské části města Brna,
stavební úřad
Dominikánská 2, BRNO

601 69 B R N O
Ověřil: Ing. A. P. L. S.

V Brně dne 18.9.2003

CD CENTRUM, a.s., Heršpická 5/813, 639 00 Brno

Ú Z E M N Í R O Z H O D N U T Í Č . 136

Dne 23.07.2003 CD CENTRUM a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno zastoupené spol. MORÁVKA CENTRUM, a.s., Heršpická 5, 639 00 Brno podala návrh na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané - „Palace CD“ umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova. Stavbou jsou dotčeny pozemky par. čís. 272/1, 272/19, 272/20, k.ú. Město Brno, obec Brno, přípojkami inženýrských sítí a dopravním napojením jsou dotčeny pozemky par. čís. 94, 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky par. čís. 636, 637/1, 638/1, 638/2, 638/8, 654, k.ú. Zábřehovice, obec Brno.

Úřad městské části města Brna, Brno-sídel, odbor výstavby a územního rozvoje, stavební úřad (dále jen stavební úřad), příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen "stavební zákon"), posoudil návrh podle § 37 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení vydává podle § 39 stavebního zákona a §4 odst.1 vyhlášky č.132/1998 Sb.

rozhodnutí o umístění stavby

rozvané - „Palace CD“ umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova. Stavbou jsou dotčeny pozemky par. čís. 272/1, 272/19, 272/20 k.ú. Město Brno, obec Brno, přípojkami inženýrských sítí a dopravním napojením jsou dotčeny pozemky par. čís. 94, 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemky par. čís. 636, 637/1, 638/1, 638/2, 638/8, 654, k.ú. Zábřehovice, obec Brno.

Základní charakteristika:

- Polyfunkční objekt trojúhelníkového tvaru
- Administrativně obchodní část (A,B)
- Hotelová část (C)
- 7-9 nadzemních podlaží
- 5 podzemních podlaží
- Garáže 771 (736) park. míst
- Dopravní napojení z Koliště pomocí ramp
- Lávka pro pěší přes Koliště

Geneze vstupních parametrů projektu COMS:

Obecné:

- 1994 Územní plán
- 1999 Regulační plán MPR

CD Palác:

- 2003 DUR a Územní rozhodnutí č.136
- 2005 DSP a Stavební povolení dle ÚR č.136
- 2010 Zahájena stavba
- 2013 Změna DUR a Územní rozhodnutí č.226

Územní rozhodnutí č.226 (2013)



Odbor výstavby
 Dominikánská 2, 60169 Brno
 Pracoviště: Měnská 4, 601 92 Brno

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
 K podání: DD130039763
 Spisová značka: VUR011300470
 Oprávněná úřední osoba: Ing.arch. Jana Zedníčková, tel.: 542526414, fax: 542526499

V Brně dne 14.11.2013

CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno, IČ 26234122

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ Č. 226

mění územní rozhodnutí č. 136 vydané dne 18.9.2003 pod č.j.
 STU/01/0305164/000/005

Dne 10.5.2013 podala a dne 31.7.2013 doplnila společnost CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno, IČ 26234122, žádost na změnu územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005.

Uvedeným dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o změně územního rozhodnutí.

- Pro stavbu nazvanou: „Palác CD“ umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova bylo zdejším stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí č.136 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 dne 18.9.2003, které nabývalo právní moci dne 14.10.2003.

- Pro stavbu nazvanou „PALACE CD – I. etapa, umístění mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovském nám. A bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno“ bylo zdejším stavebním úřadem vydáno stavební povolení č.j. STU/01/0502270/000/002 dne 26.10.2005, které nabývalo právní moci dne 19.11.2005 a rozhodnutí zdejšího stavebního úřadu o prodloužení platnosti stavebního povolení a termínů dokončení stavby

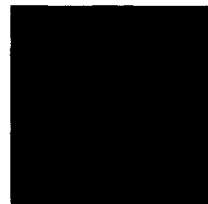
- Pro vybrané části stavby byla vydána stavební povolení speciálních stavebních úřadů.
 Stavba byla zahájena.

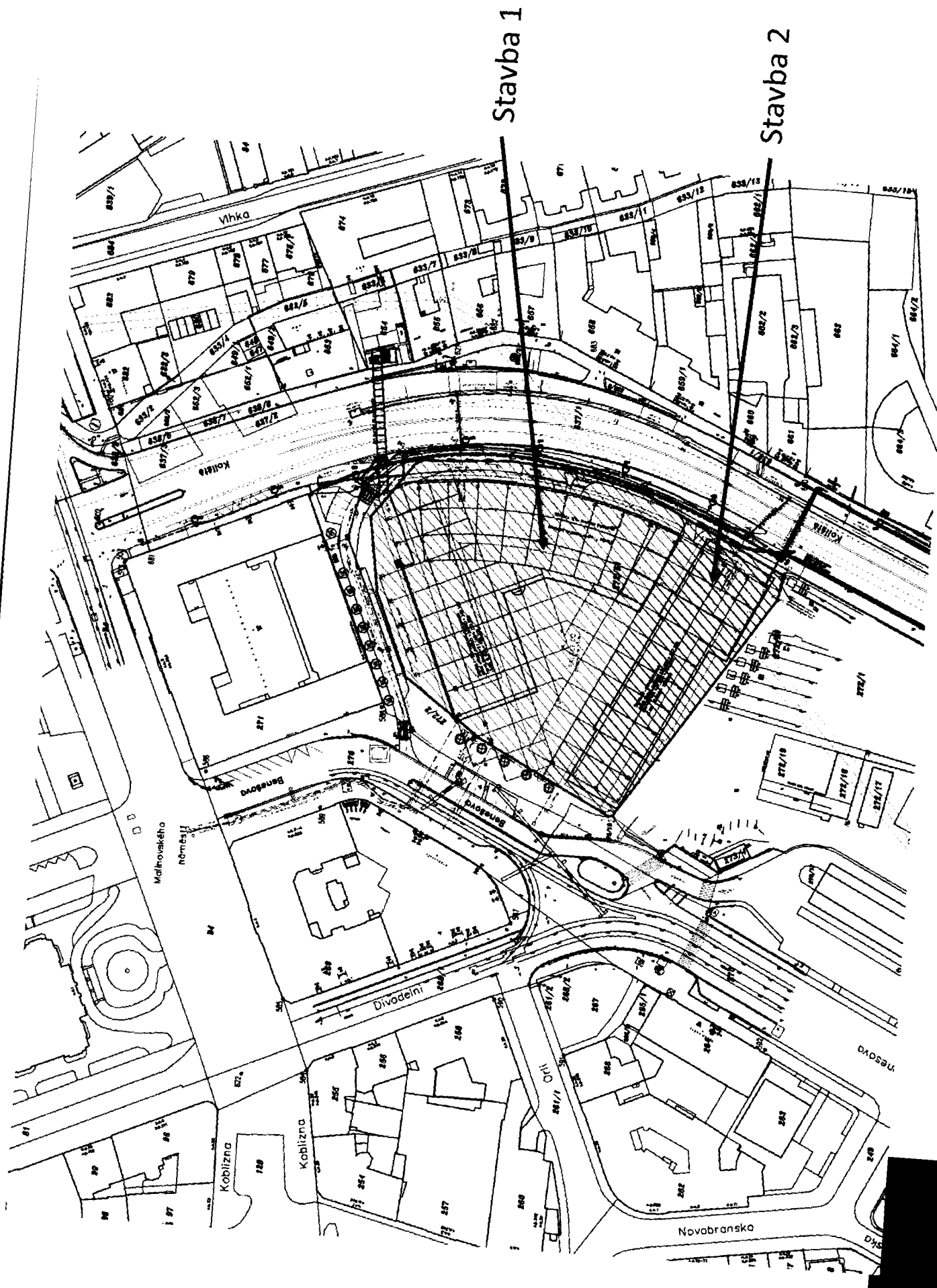
Základní charakteristika změny*:

- Nadzemní část oddělena (Stavba 1 a 2)
 (místo atria volná dvorana)
- Administrativně komerční část (A,B)
 (vypuštěna velkoprodejna a restaurace)
- Administrativní objekt (C)
 (nebude realizován hotel)
- 7-9 nadzemních podlaží
- 3 podzemních podlaží
 (zrušena 2 patra garáží tj. cca 219 park. míst)
- Garáže 517 park. míst
- Dopravní napojení z Koliště
 (úprava dopravního napojení vzhledem ke snížené kapacitě garáží - zrušení samostatných ramp)
- Lávka pro pěší přes Koliště strana 1 18 I

* změna potvrzena

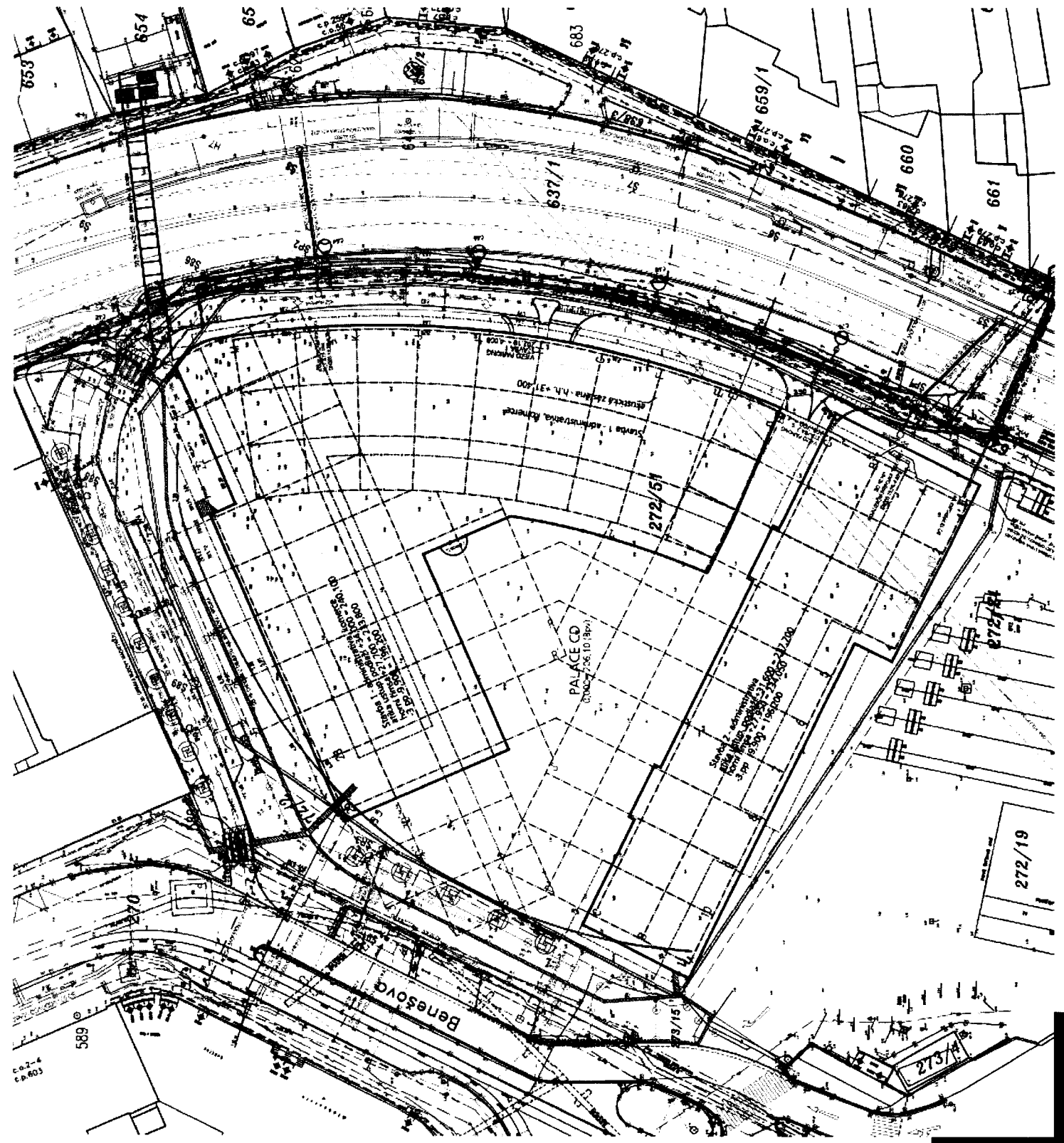
DUR (2013)















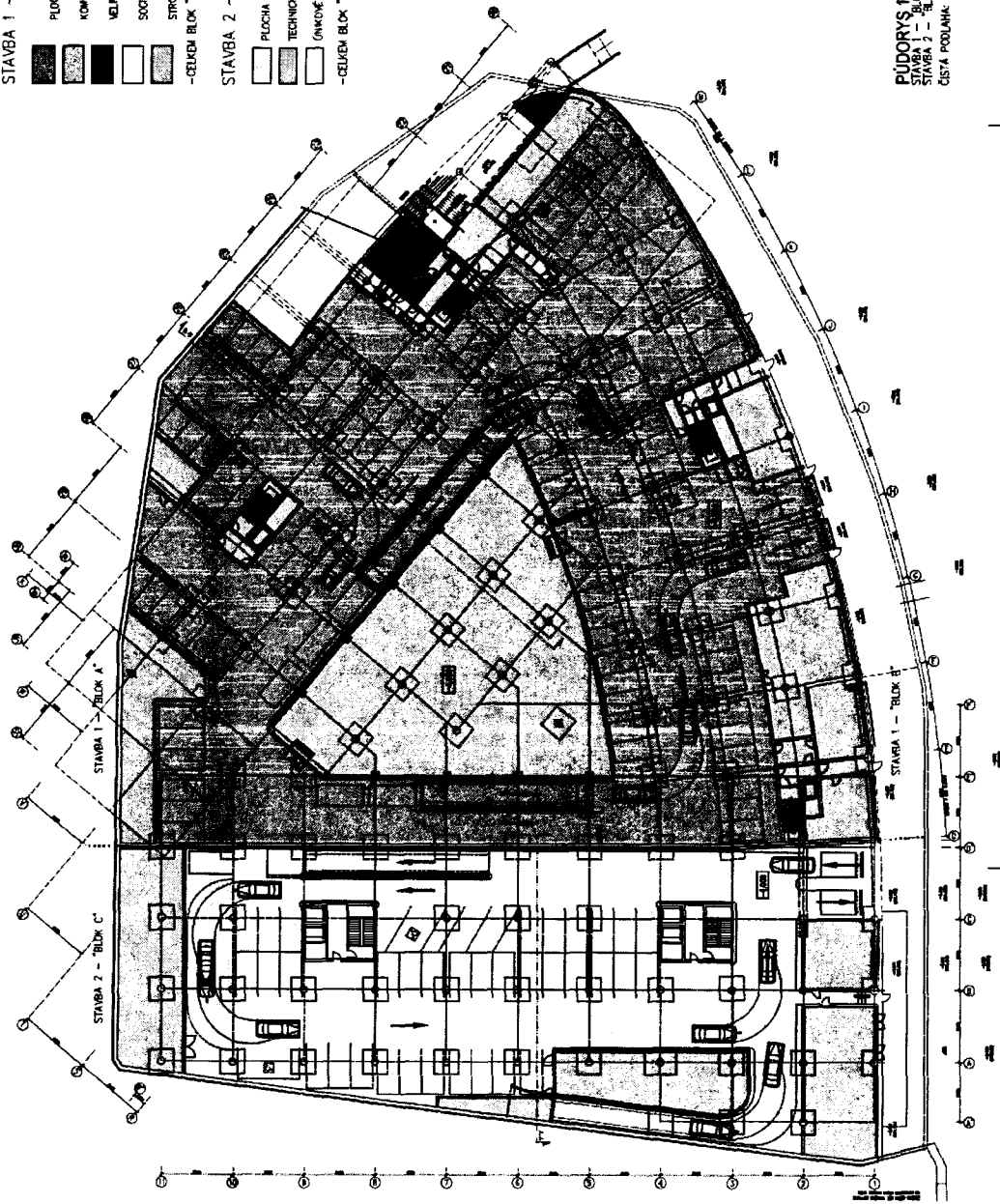
Stavba 1

Stavba 2



1PP

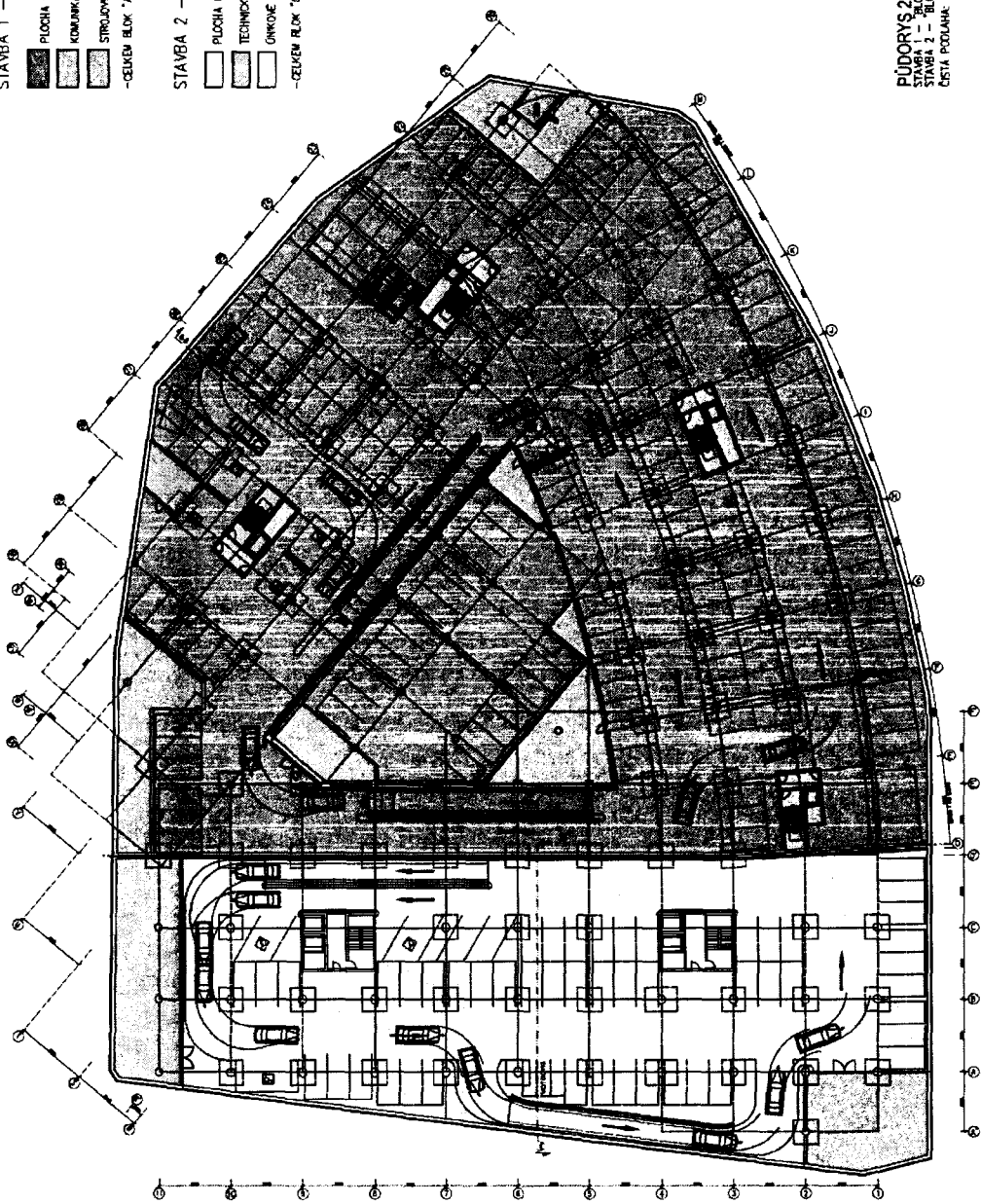
- STAVBA 1 - "BLOK A; B"
-  PLOCHA GARÁŽE
 -  KOMUNIKACE, SCHOŮSTĚ
 -  VEJN, OSTRAHA
 -  SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ
 -  STROJOVNY, SKLADY
 -  -CELKOVĚ BLOK "A; B" 81 STÁNÍ (Z TĚCHO 3 PRO MOBILNÍ)
- STAVBA 2 - "BLOK C"
-  PLOCHA GARÁŽE
 -  TECHNICKÉ ÚSTŘEDNÍ SKLADY
 -  ÚNKNÉ CESTY
 -  -CELKOVĚ BLOK "C" 39 STÁNÍ (Z TĚCHO 2 PRO MOBILNÍ)



PŮDORYS IPP
 BLOK A, B - ADMINISTRATIVA
 BLOK C - ADMINISTRATIVA
 ČISTÁ PODLAHA - 4,000 (STAVBA 1 / STAVBA 2)

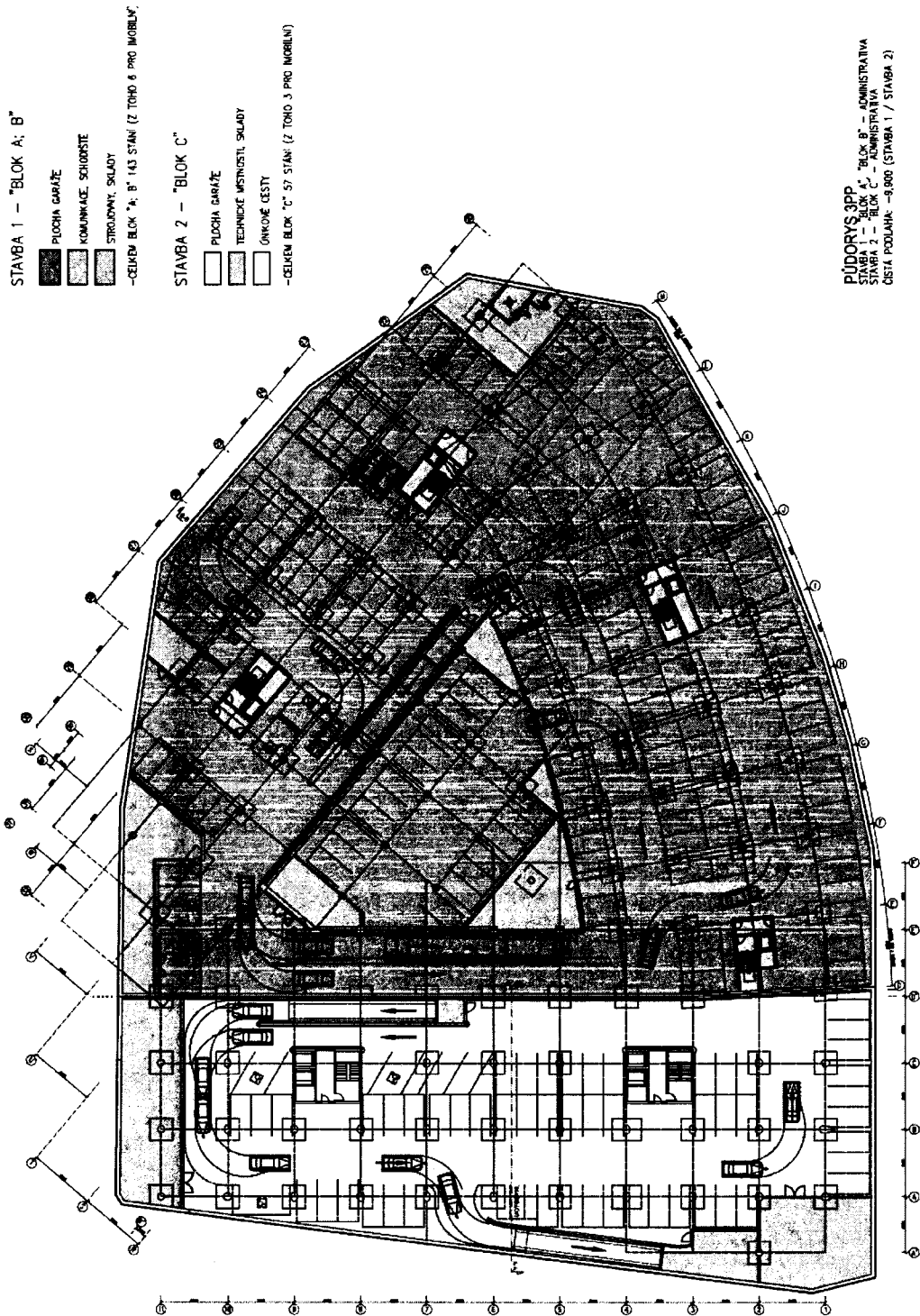
2PP

- STAVBA 1 - "BLOK A, B"
- PLOCHA GARAZE
 - KOMUNIKACE, SCHODIŠTĚ
 - STROJOVNY, SLADY
- CELKEM BLOK "A, B" 143 STAN (Z TOHO 6 PRO MOBILNĚ)
- STAVBA 2 - "BLOK C"
- PLOCHA GARAZE
 - TECHNICKÉ MÍSTNOSTI, SLADY
 - OKRHOVÉ CESTY
- CELKEM BLOK "C" 54 STAN (Z TOHO 3 PRO MOBILNĚ)

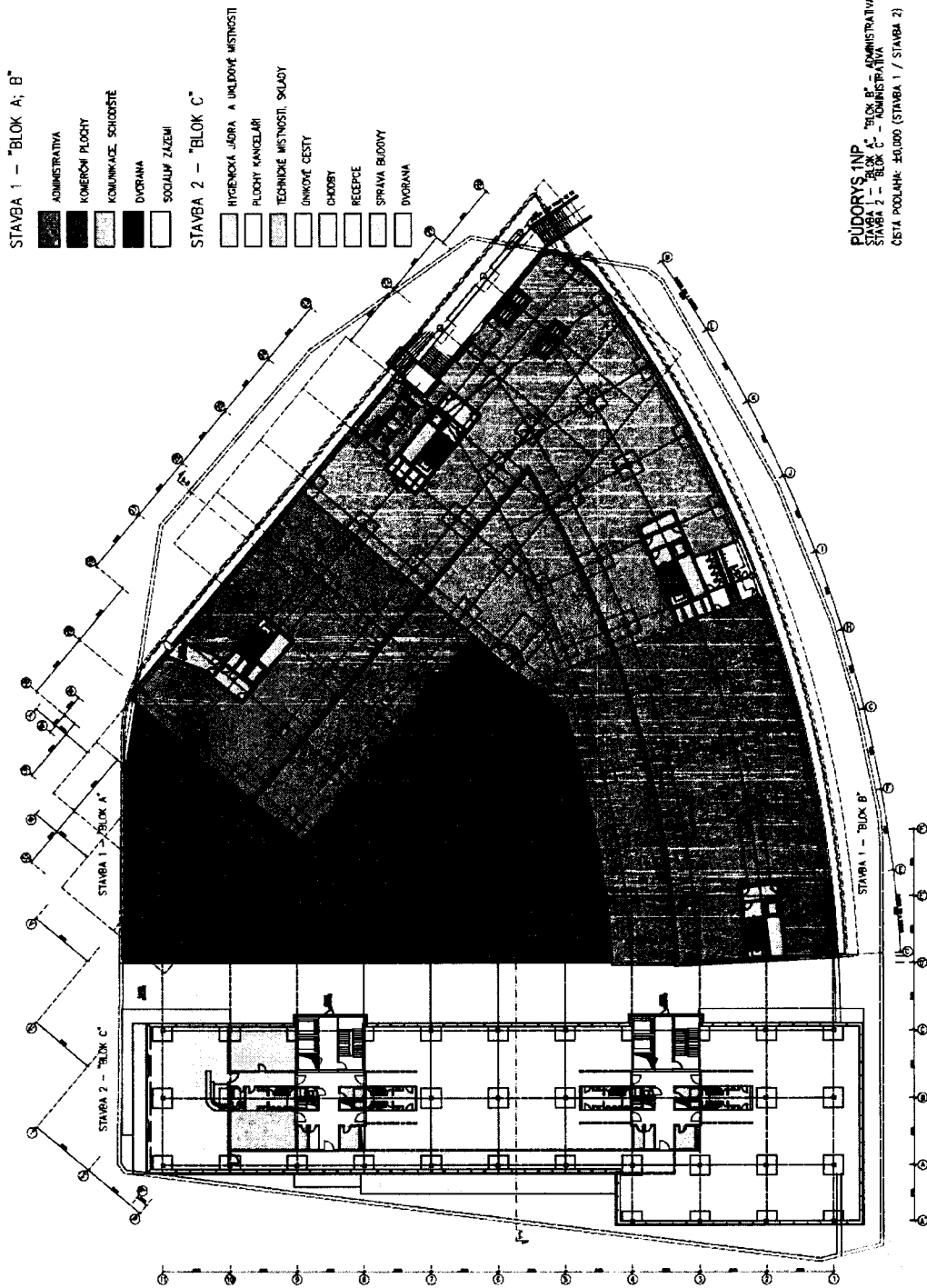


PŮDORYS 2PP
LUBOVIČOVSKÝ PŮDORYS
STAVBA 1 - "BLOK A, B" - ADMINISTRATIVA
STAVBA 2 - "BLOK C" - ADMINISTRATIVA
CELKOVÁ PLOCHA: -7,200 (STAVBA 1 / STAVBA 2)

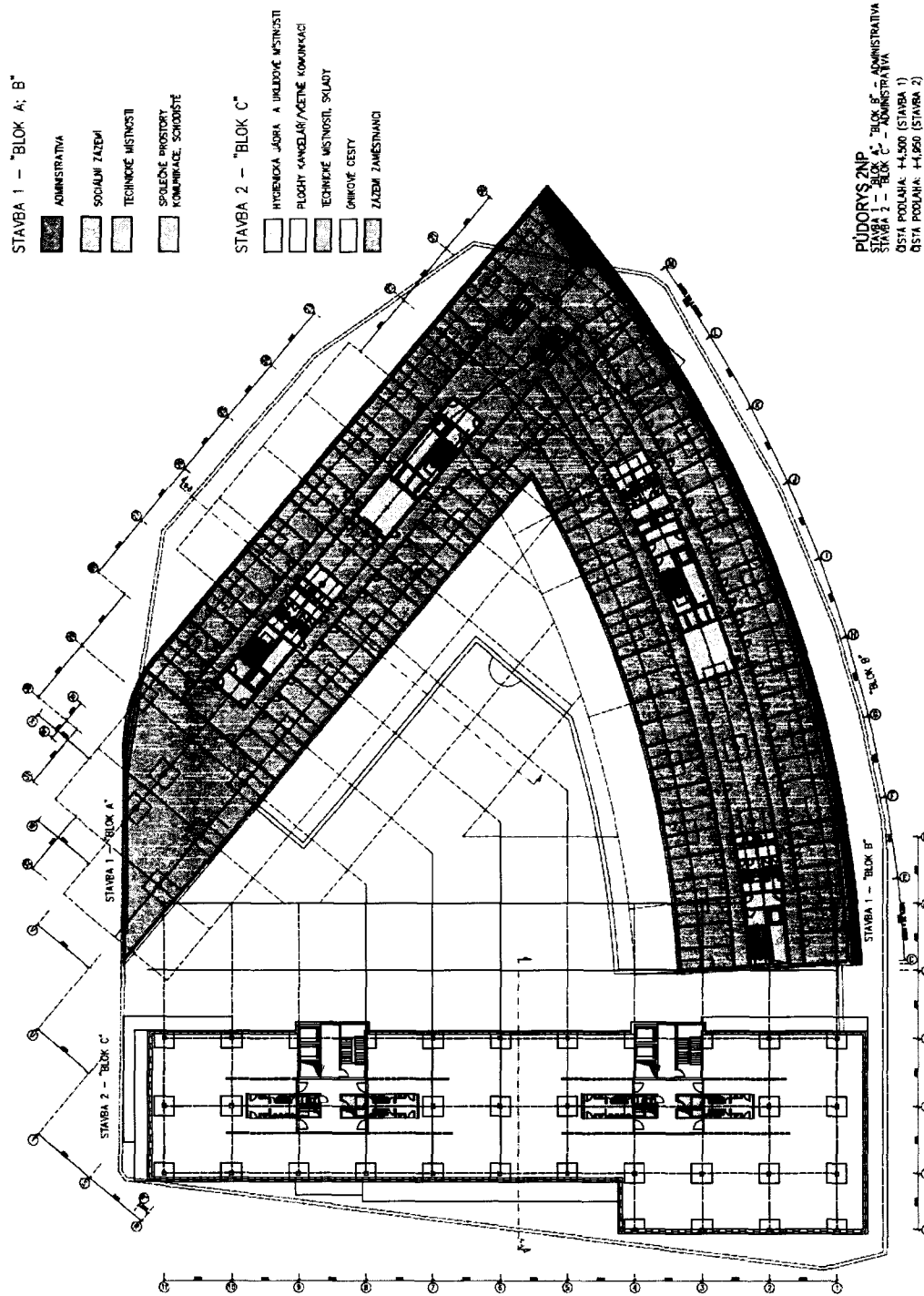
3PP



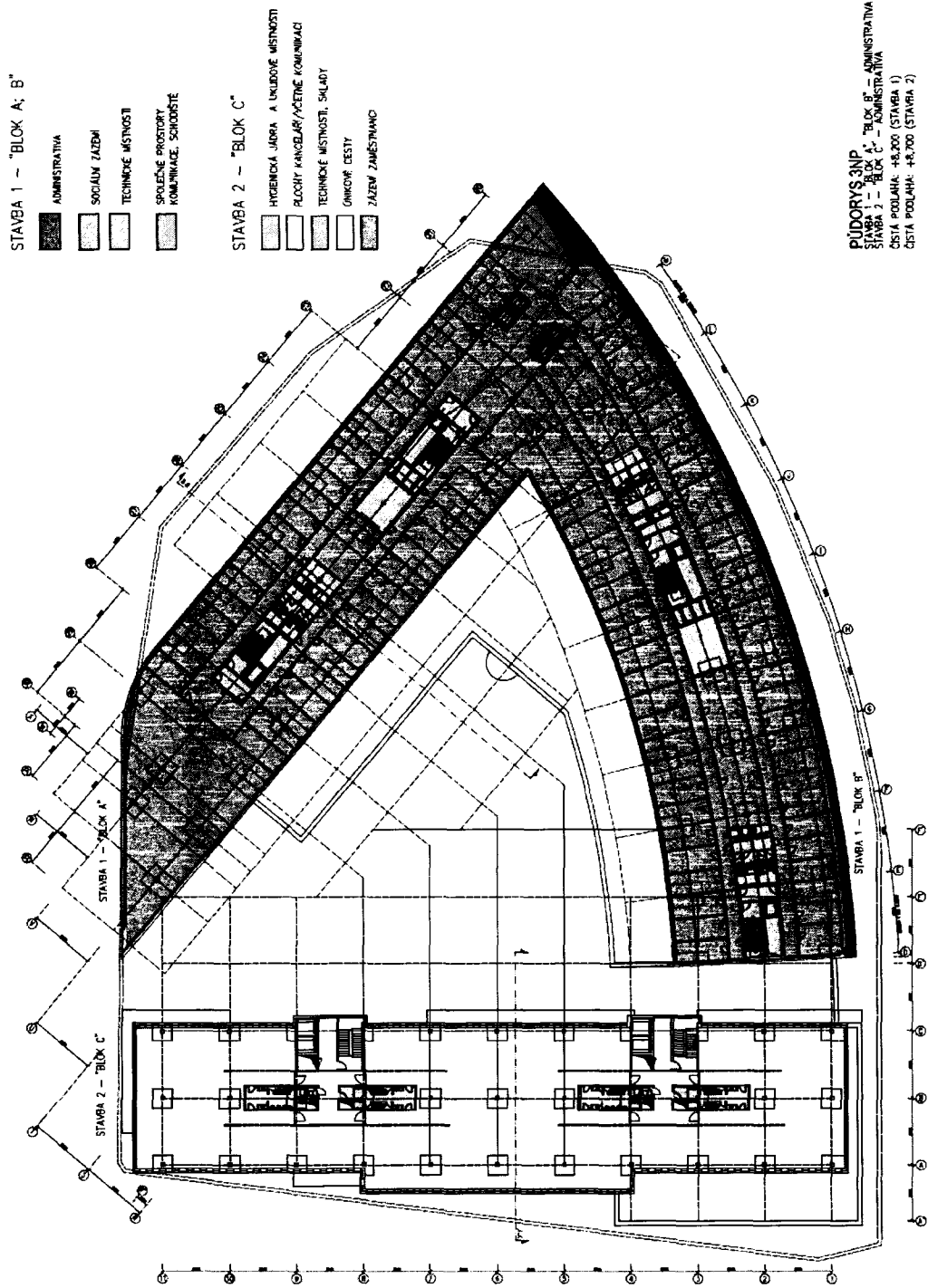
1NP



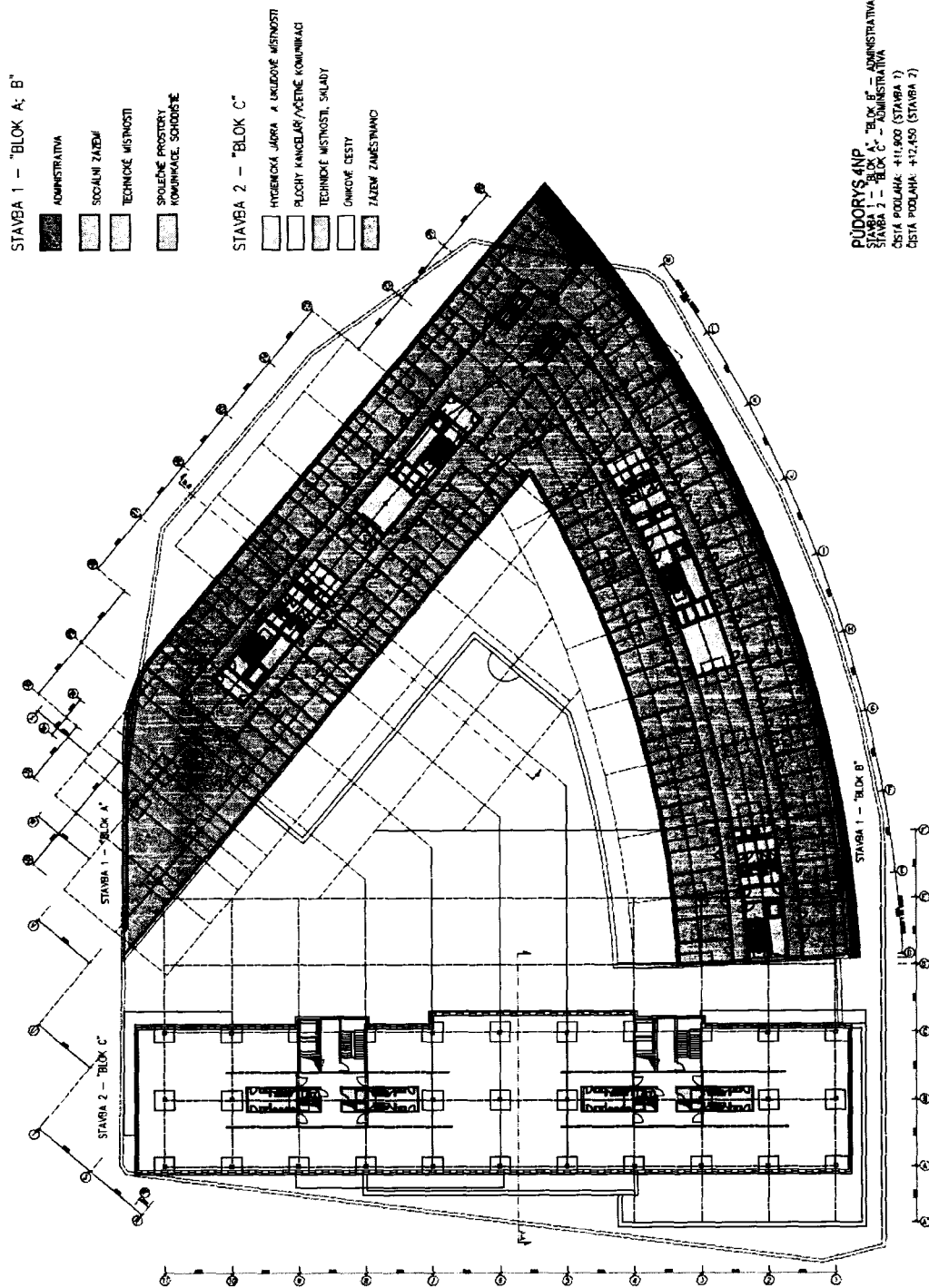
2NP



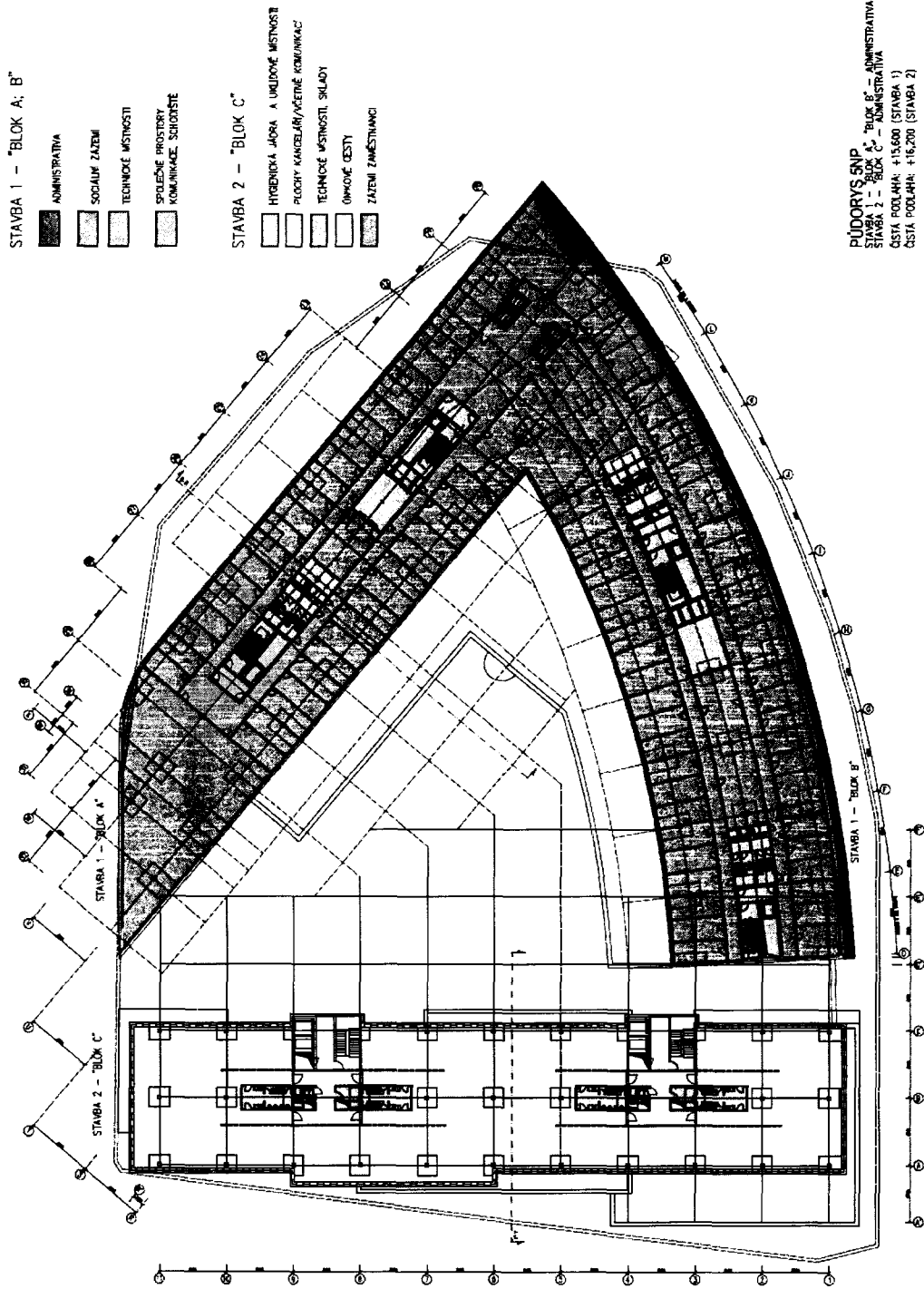
3NP



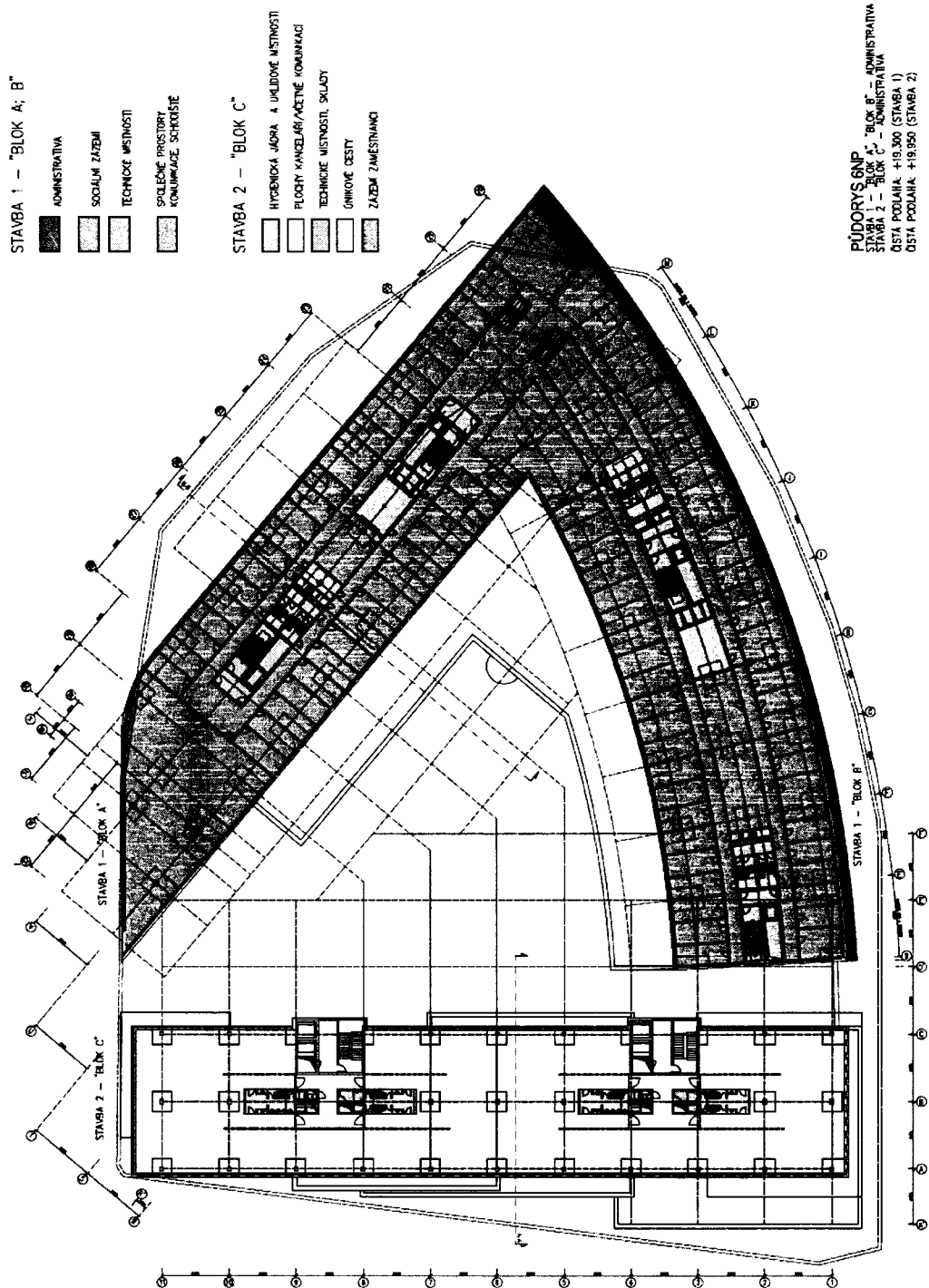
4NP



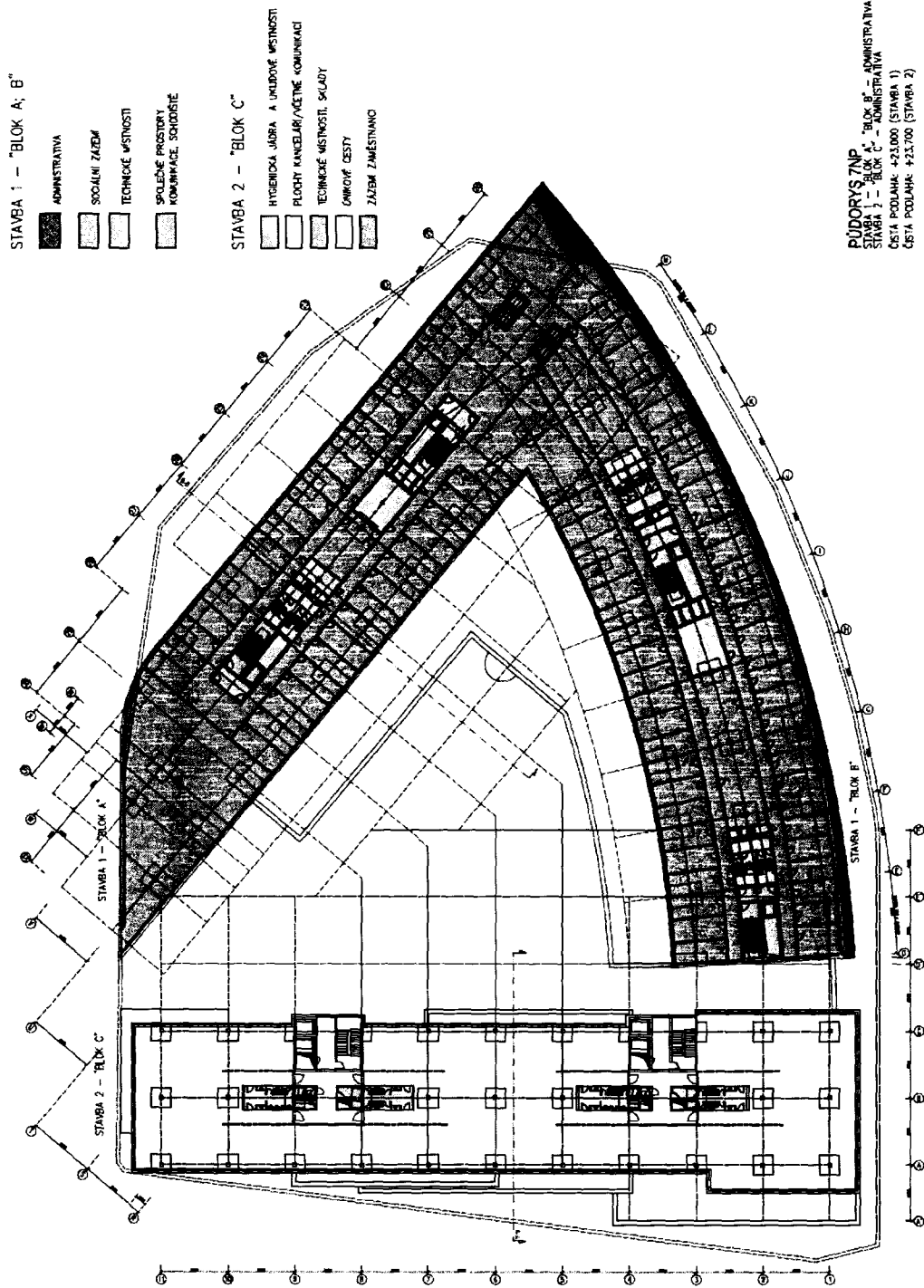
5NP



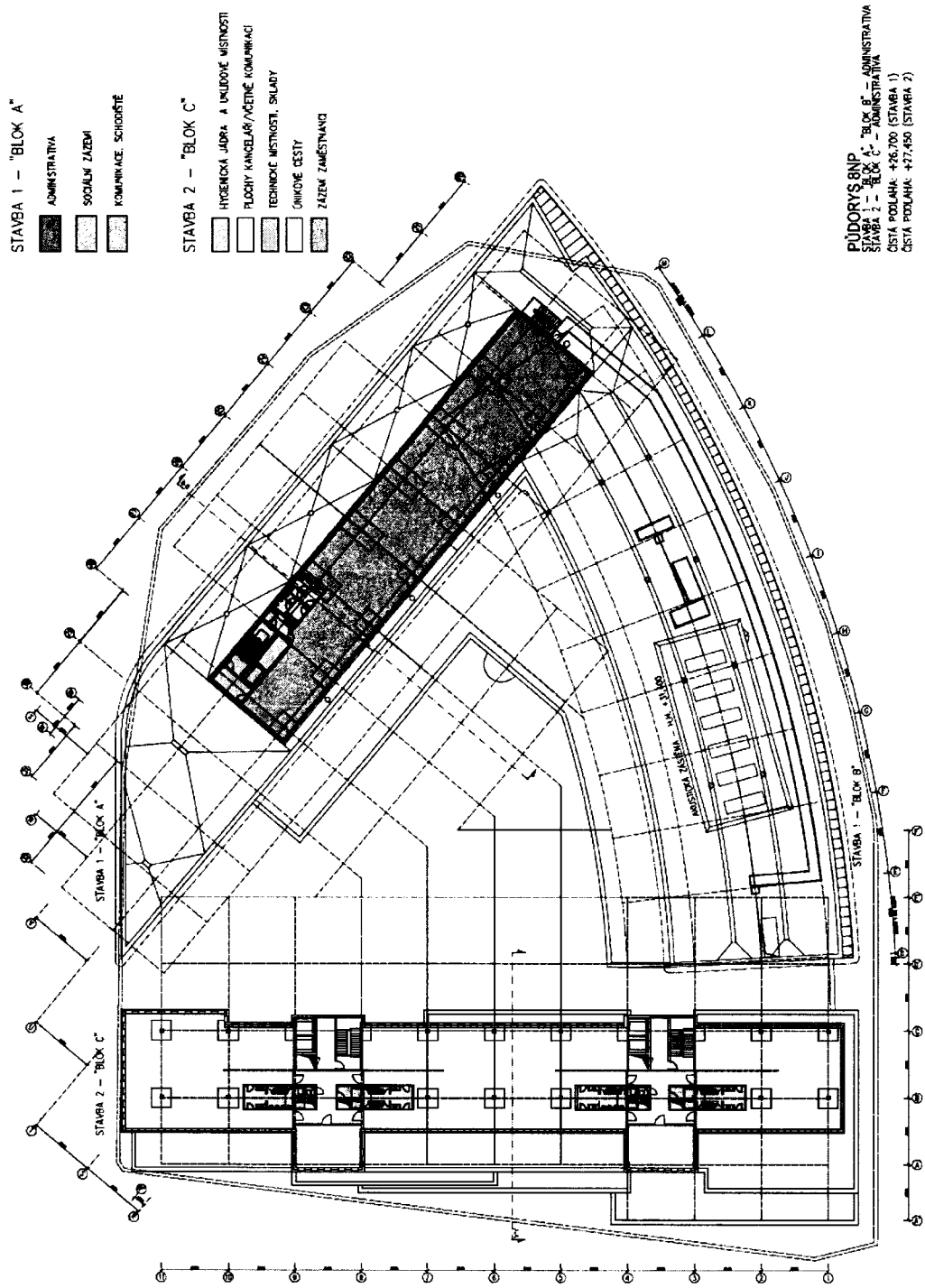
6NP



7NP



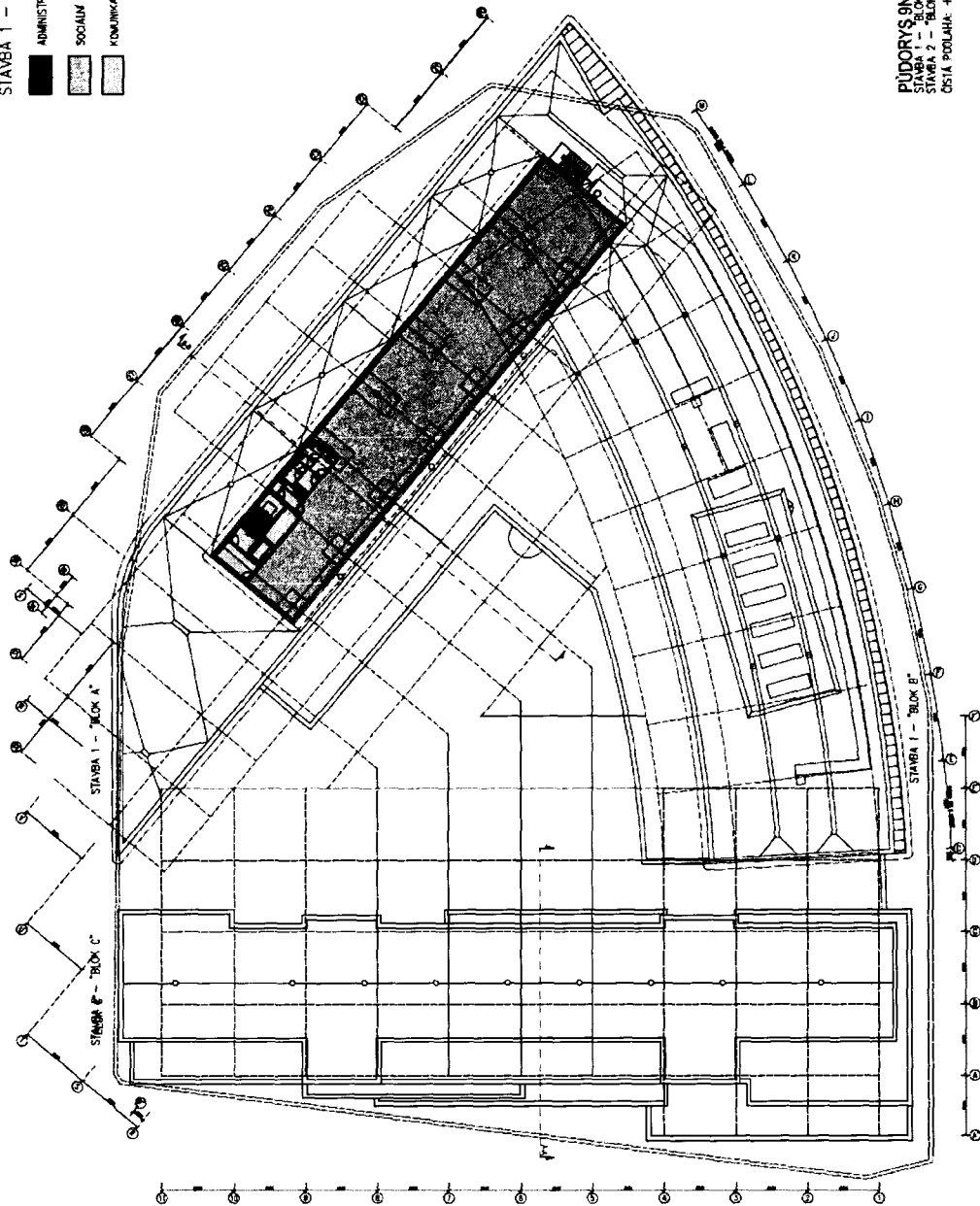
8NP



PŮDORYS 8NP
 STAVBA A - "BLOK A"
 STAVBA B - "BLOK B"
 STAVBA C - "BLOK C"
 CESTA PODLAHA +26.700 (STAVBA 1)
 CESTA PODLAHA +27.450 (STAVBA 2)

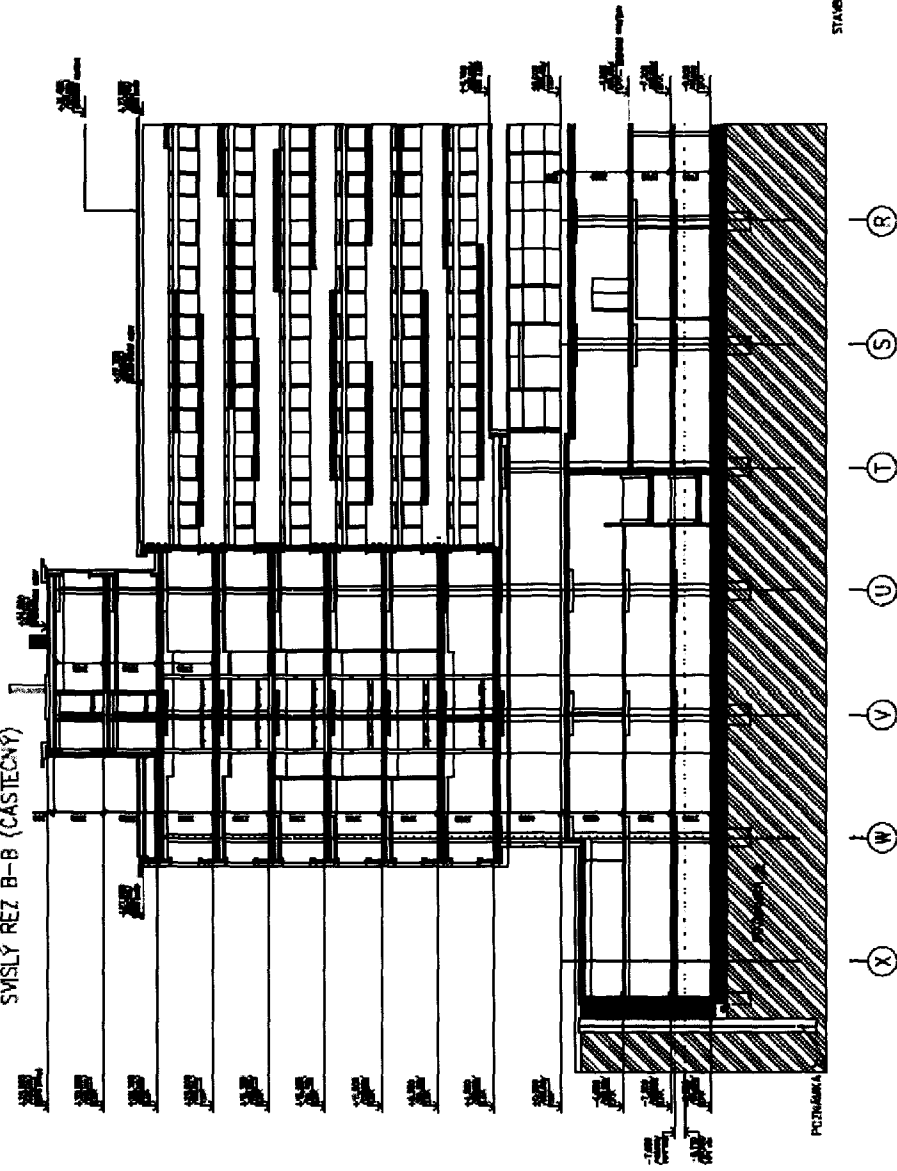
9NP

STAVBA 1 - "BLOK A"
ADMINISTRATIVA
SOCIALNÍ ZÁZEMÍ
KOMUNIKACE, SOKOLOVÉ

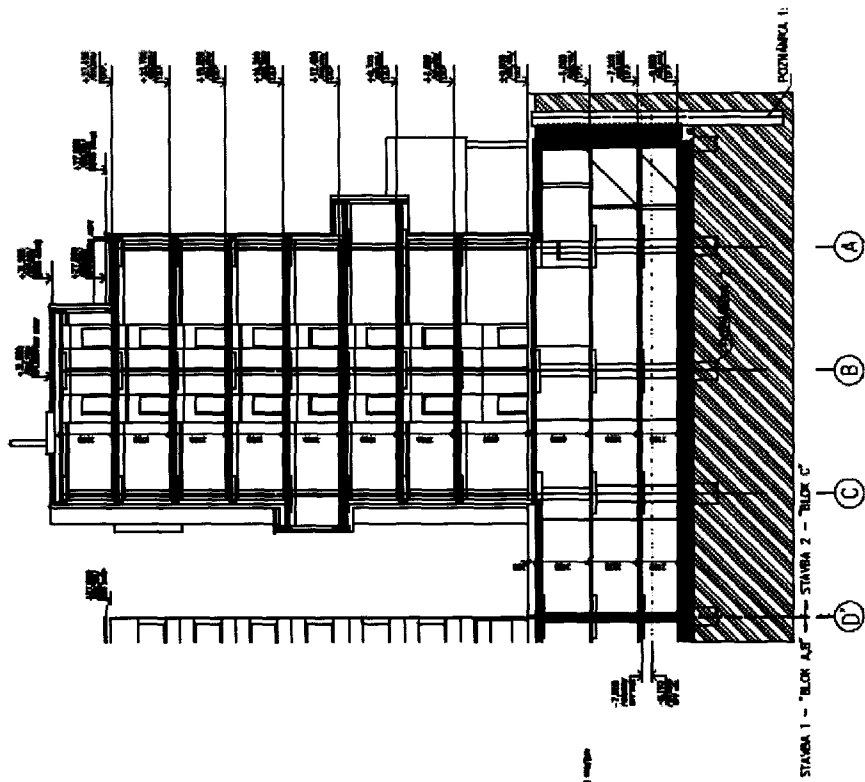


PÚDORYS 9NP
STAVBA 1 - "BLOK A" - ADMINISTRATIVA
STAVBA 2 - "BLOK C" - ADMINISTRATIVA
ČISTÁ PODLAHA: +30,200 (STAVBA 1)

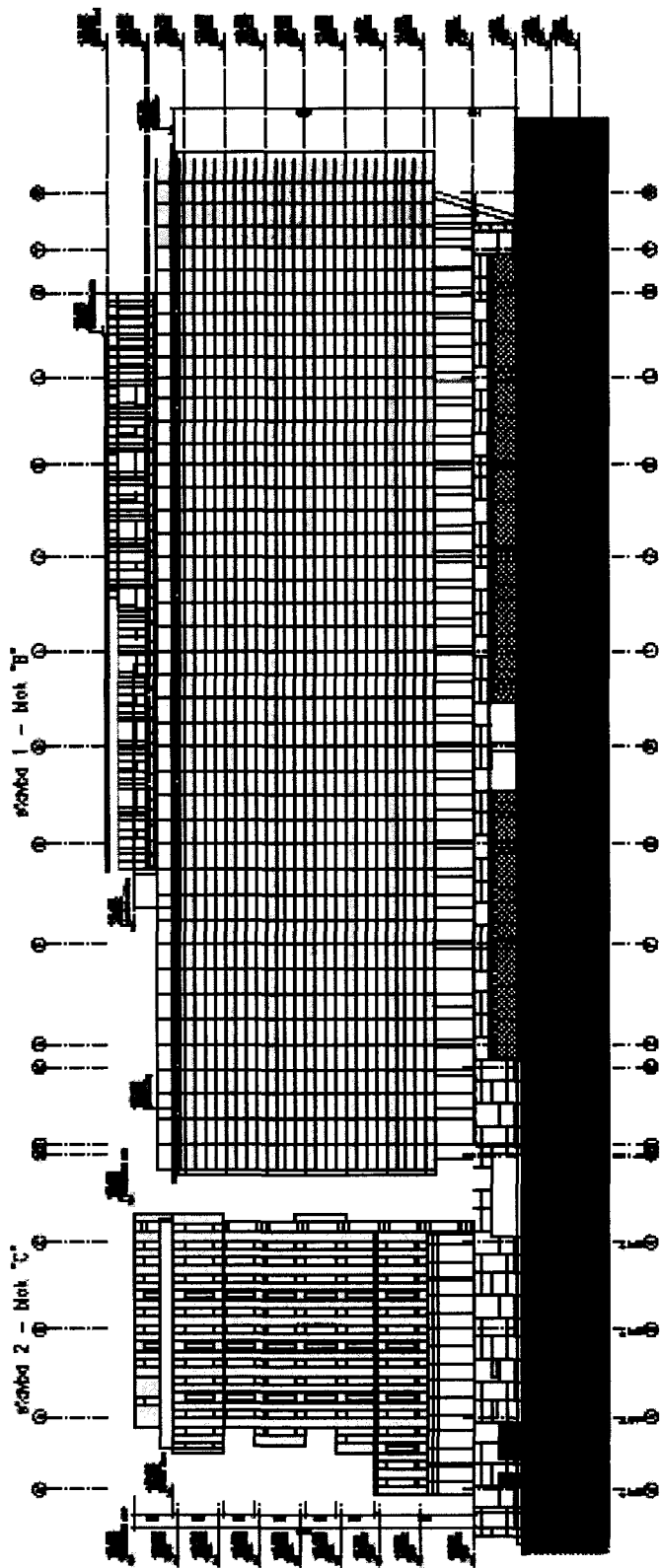
SMISLÝ REZ B-B (ČÁSTEČNÝ)



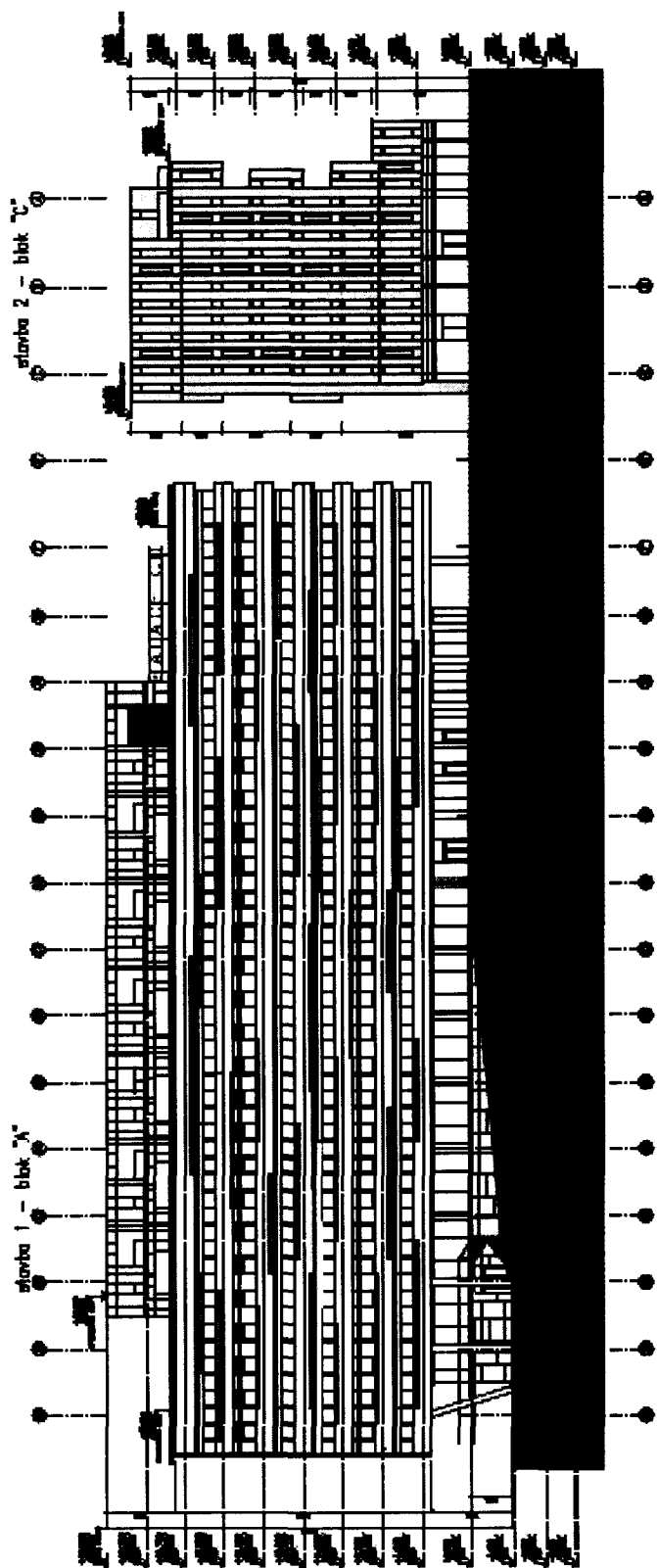
SMISLÝ REZ A-A (ČÁSTEČNÝ)

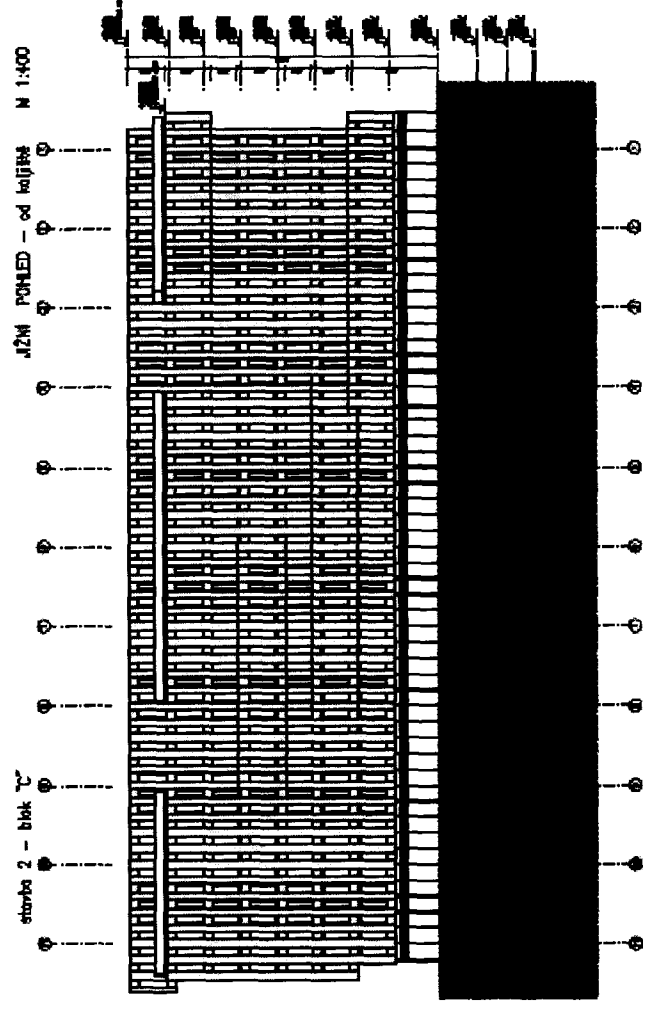
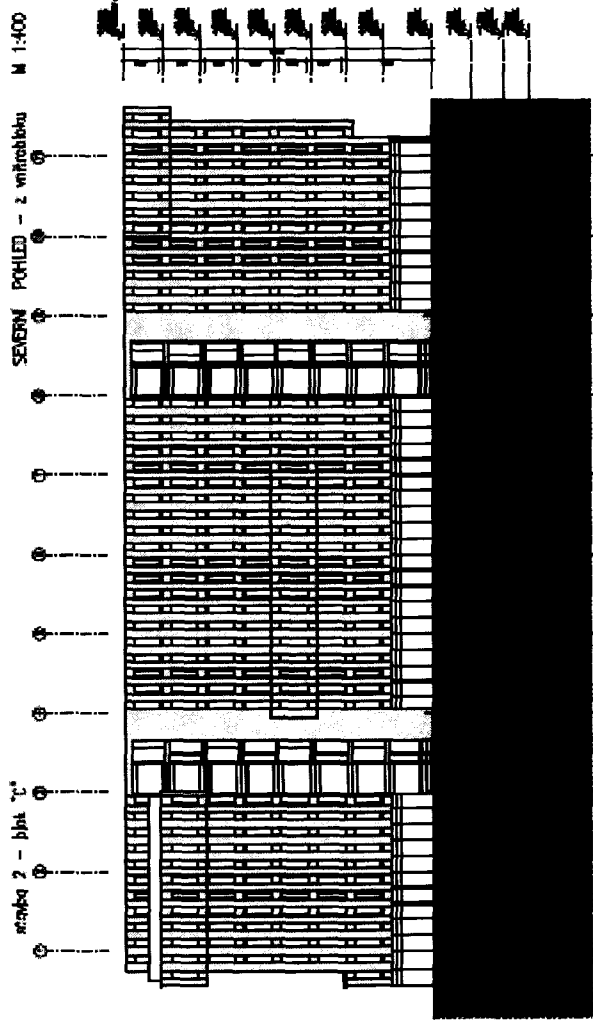


VÝCHOVNÍ POHLED - od KOLUŠTĚ M 1:400



ZÁPADNÍ POHLED - od BENEŠOVĚ M 1:400





Orientační údaje o stavbě:

Stavba 1 (objekt A a B)

Zastavěná plocha (<i>nadzemní části</i>)	5 556 m ²
Celková plocha	43 354 m ²
Administrativa	20 403 m ²
Komerční plochy	1 867 m ²
Garáže (367 park. míst)	14 752 m ²
Ostatní (<i>schodiště, sklady, tech...</i>)	6 332 m ²

Stavba 2 (objekt C)

Zastavěná plocha (<i>nadzemní části</i>)	2 679 m ²
Celková plocha	21 258 m ²
Administrativa	8 797 m ²
Garáže (150 park. míst)	6 502 m ²
Ostatní (<i>schodiště, sklady, tech...</i>)	5 959 m ²

Geneze vstupních parametrů projektu COMS:

Obecné:

- 1994 Územní plán
- 1999 Regulační plán MPR

CD Palác:

- 2003 DUR a Územní rozhodnutí č.136
- 2005 DSP a Stavební povolení dle ÚR č.136
- 2010 Zahájena stavba
- 2013 Změna DUR a Územní rozhodnutí č.226

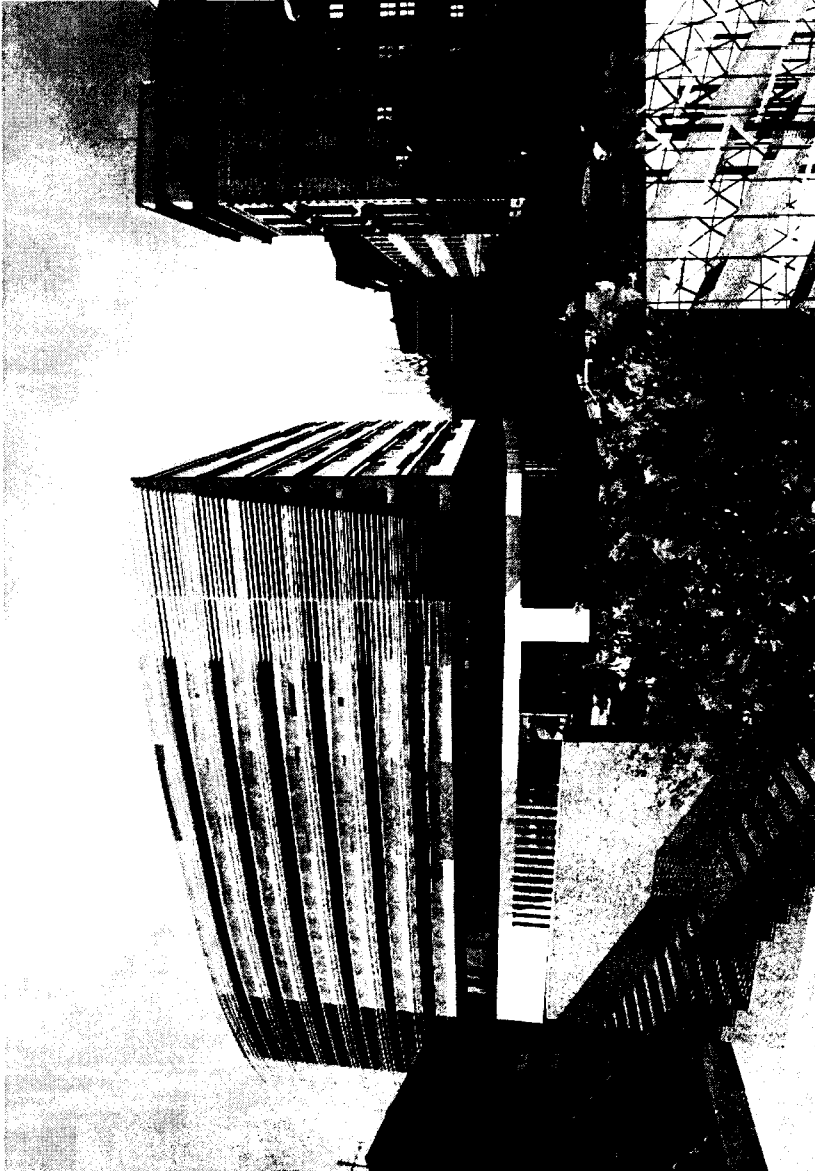
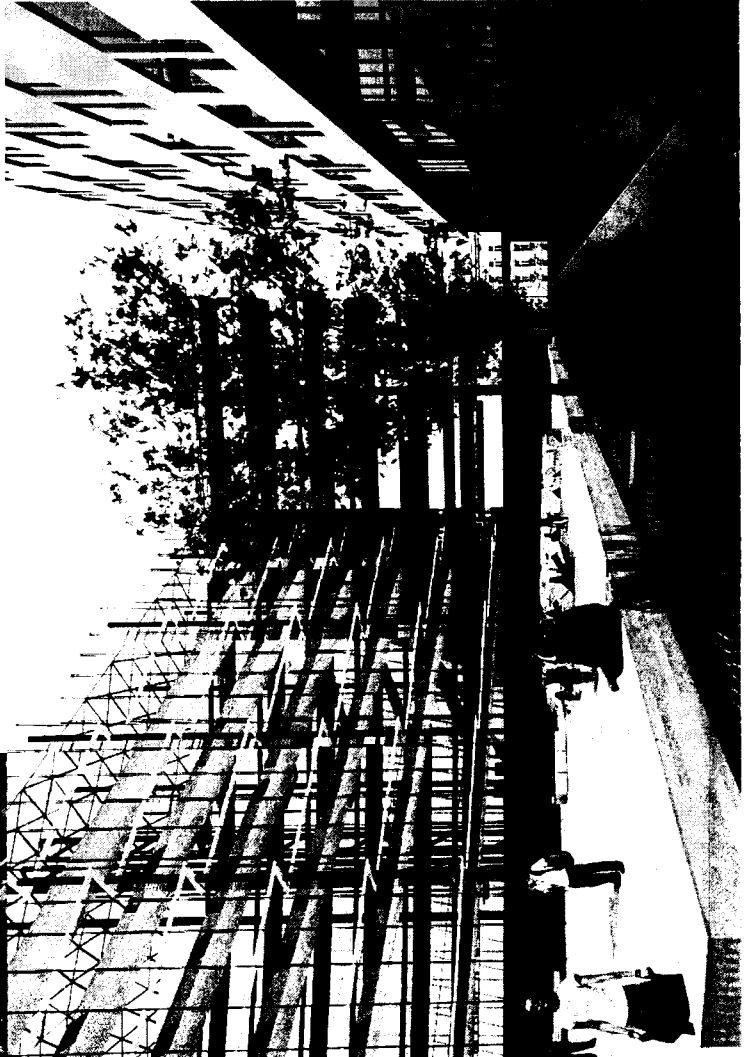
COMS*:

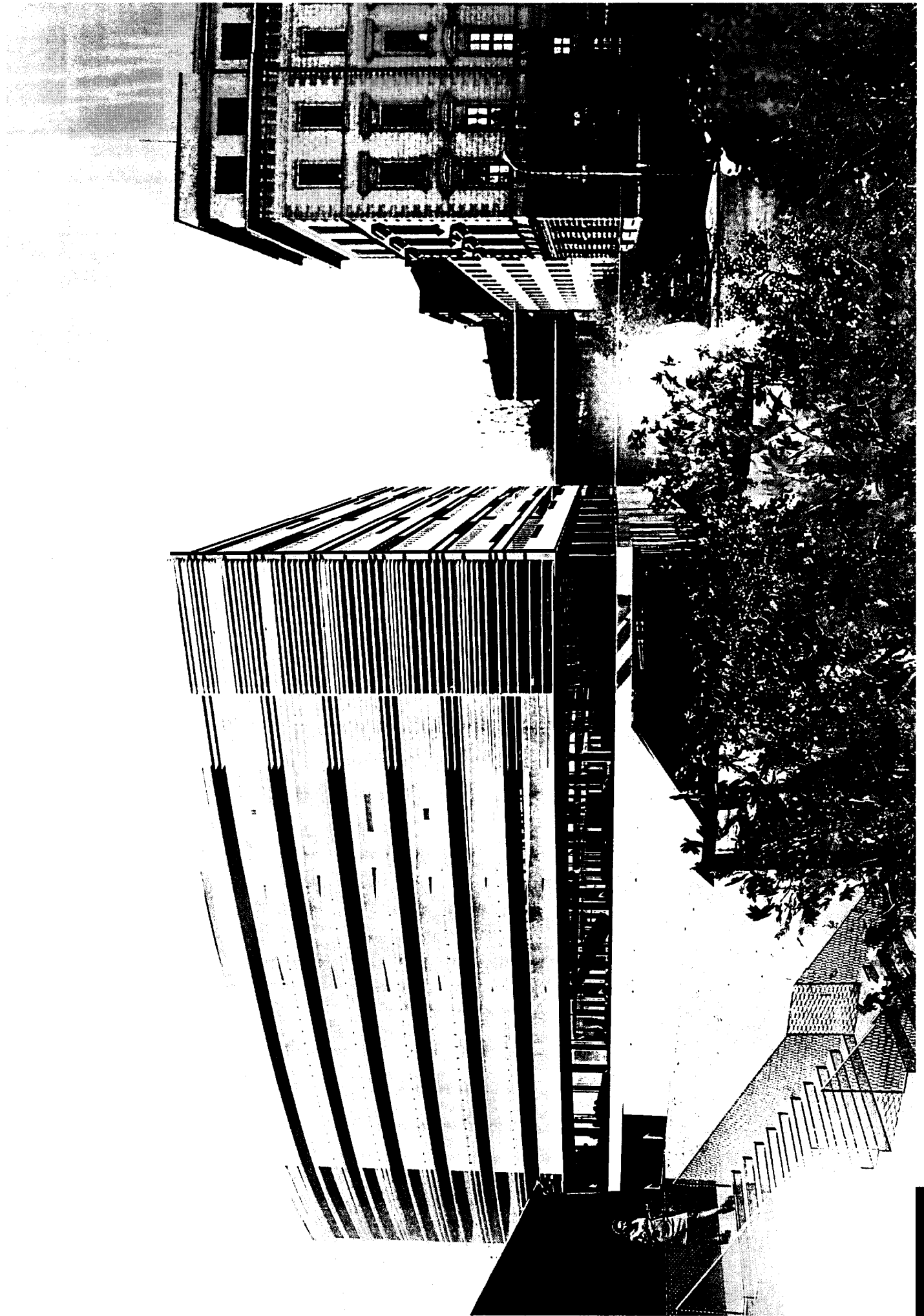
- 2019 *Technické zadání pro stavbu budovy Magistrátu města Brna (IT studie, dislokační studie, využití obnovitelných zdrojů...)*
- 2020 *Změna stavby a zahájení stavby*
- 2023 *Zahájení provozu nové budovy MMB*

*předpoklad, viz harmonogram

COMS

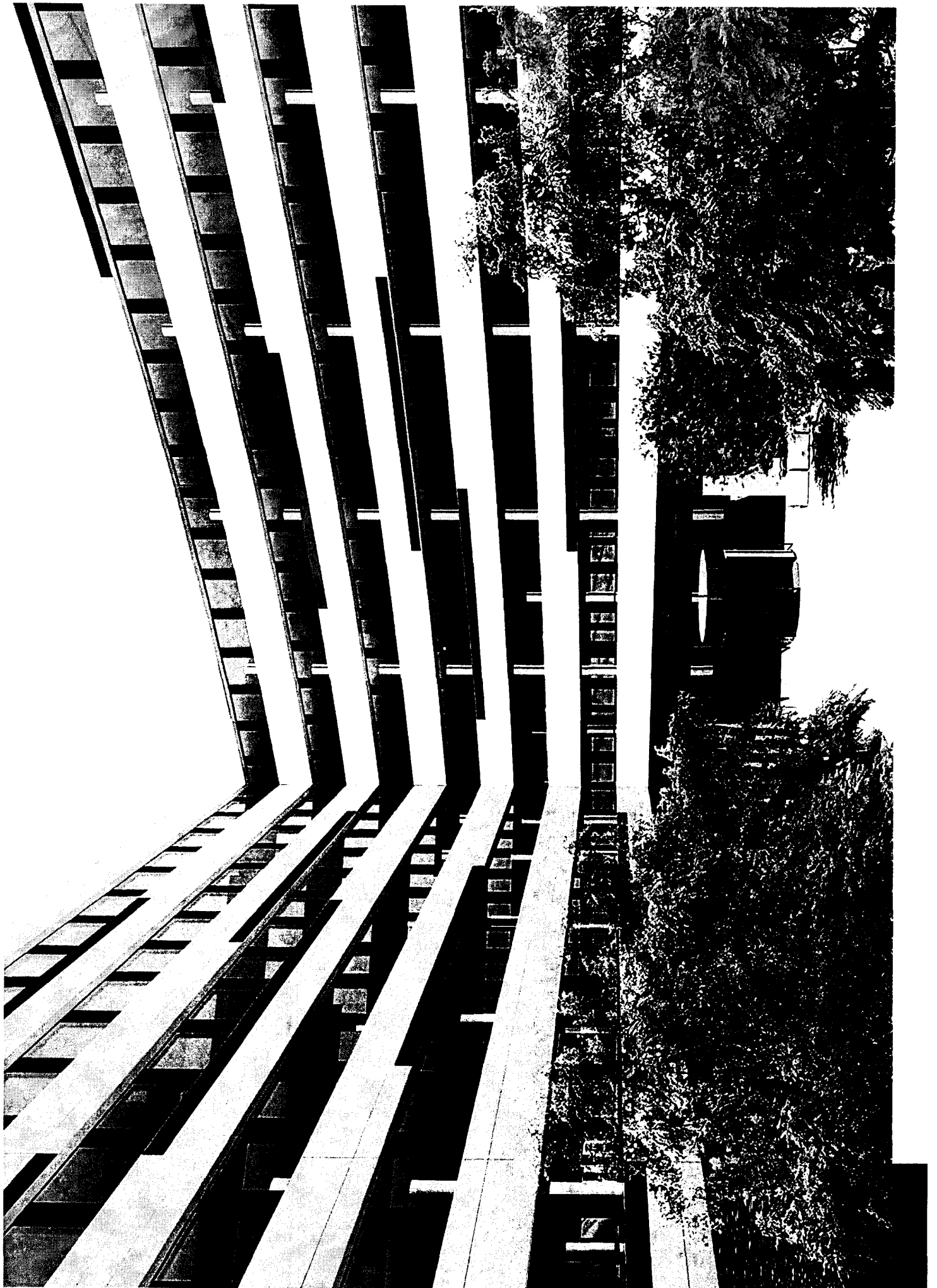






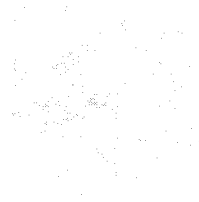






Děkujeme za pozornost

Brněnské komunikace a.s. | Rennešská třída 787/1a, 639 00 Brno-Štýřice | www.bkom.cz





PL

KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

České dráhy, a.s.

se sídlem: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze oddíl B., vložka 8039

jednající Ing. Josefem Bazalou, předsedou představenstva

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Praha 1

číslo účtu: 20001-38309-011/0100

(dále jen "prodávající")

a

CD CENTRUM, a.s.

se sídlem: Brno, Štýřice, Heršpická 813/5, okres Brno-město, PSČ 639 00

IČ: 26234122, DIČ: CZ26234122

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B., vložka 3498

jednající Ing. Pavlem Šromem, předsedou představenstva a Ing. Františkem Sekaninou,

členem představenstva

bankovní spojení: Volksbank CZ, a. s.

číslo účtu: 4060020212/6800

(dále jen "kupující")

vzhledem k tomu, že dospěly k úplnému konsensu v dále uvedených skutečnostech rozhodly se uzavřít dle ustanovení § 588 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, tuto

kupní smlouvu na nemovitost:

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Proávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, a sice pozemku parc. č. 272/51 o výměře 9274 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 146 pro katastrální území Město Brno, obec Brno, okres Brno-město.

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Proávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětnou nemovitost, tedy pozemek parc. č. 272/51 o výměře 9274 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 146 pro katastrální území Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, se všemi právy a součástmi a kupující od prodávajícího předmětnou nemovitost, tedy pozemek parc. č. 272/51 o výměře 9274 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský

kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 146 pro katastrální území Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, se všemi právy a součástmi touto smlouvou kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

3. Kupní cena

- 3.1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za předmětnou nemovitost ve výši celkem Kč 30,863.872,-- (slovy: třicetmilionůosmsetšedesátřitisíceosmsetsedmdesátdvě koruny české).
- 3.2. Kupující se zavazuje, že nejpozději do 10 (deseti) dnů po podpisu této smlouvy předloží prodávajícímu doklad o převedení kupní ceny ve výši Kč 30,863.872,-- (slovy: třicetmilionůosmsetšedesátřitisíceosmsetsedmdesátdvě koruny české) na zvláštní účet u banky, označený "notářská úschova", jehož majitelem je notářka Liběna Pernicová se sídlem Jezuitská 13, 602 00 Brno (dále jen "notář"). Pokud nedojde ke splnění této skutečnosti, tato kupní smlouva se ručí od samého počátku, přičemž žádná ze smluvních stran nemá nárok na jakoukoliv finanční kompenzaci v důsledku zrušení této smlouvy.
- 3.3. Smluvní strany se zavazují, že nejpozději do 10 (deseti) dnů po předložení dokladu zmíněného v odst. 3.2 tohoto článku, za přítomnosti notáře podepíší jím vyhotovený protokol o notářské úschově, který bude obsahovat mimo níže uvedeného i nakládání s úroky z kupní ceny.
- 3.4. V případě, že strana prodávající předloží notáři originál této kupní smlouvy s doložkou katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy, vydá notář prodávajícímu peníze z notářské úschovy.
- 3.5. V případě, že do 30. 6. 2006 nedojde k předložení dokumentů dle předchozího odstavce, vydá notář kupujícímu peníze z notářské úschovy bezhotovostním převodem na účet označený v protokolu o notářské úschově do 5 (pěti) pracovních dnů. O vydání peněz notář vyrozumí obě smluvní strany.
- 3.6. V případě, že příslušný katastrální úřad vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího dle této smlouvy nepovolí z důvodů, které lze napravit, a nedojde k odstoupení od smlouvy jak je předpokládáno v čl. 4 odst. 4.8. této smlouvy, obě smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu vyvinout veškerou součinnost a úsilí směřující ke zdárnému vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- 3.7. V případě, že příslušný katastrální úřad vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího dle této smlouvy definitivně zamítne, vydá notář kupujícímu na základě kupujícího předloženého písemného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu peníze z notářské úschovy bezhotovostním převodem na účet označený v protokolu o notářské úschově do 5 (pěti) pracovních dnů. O vydání peněz notář vyrozumí obě smluvní strany.

4. Další ujednání

- 4.1. Prodávající prohlašuje a zaručuje, že ke dni podpisu této smlouvy neváznou na předmětné nemovitosti žádné dluhy, právní vady, věcná břemena či jakékoliv jiné závazky, zástavní práva, předkupní práva, hypotéky, apod. Toto prohlášení se netýká eventuelních věcných břemen vzniklých ze zákona v době, kdy se tato věcná břemena do katastru nemovitostí nezapisovala.

- 4.2. Kupující prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že předmětná nemovitost sloužila v minulosti jako část seřaďovací nádraží. Dále kupující prohlašuje, že si předmětnou nemovitost prohlédl, je seznámen s jejím faktickým i právním stavem, jakož i s územním plánem vztahujícím se k předmětnému pozemku a územním rozhodnutím č. 136 - č.j. STU/01/0305164/000/005 – Rozhodnutí o umístění stavby – „PALACE CD“, nabytí právní moci 14. 10. 2003.
- 4.3. Kupující prohlašuje, že je seznámen s celkovým stavem předmětné nemovitosti, a to po stránce faktické i právní, a předmětnou nemovitost přijímá.
- 4.4. Vlastnictví k předmětné nemovitosti přechází se všemi právy a povinnostmi na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město. Tímto dnem přejdou na kupujícího veškeré užítky, nebezpečí náhodného zničení nebo náhodného poškození předmětné nemovitosti a povinnosti, zejména povinnost platit příslušné daně a poplatky, jakož i práva spojená s vlastnictvím předmětné nemovitosti.
- 4.5. Předmětná nemovitost bude předána prodávajícím kupujícímu do 30 dní od pravomocného rozhodnutí o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a to na základě výzvy prodávajícího s uvedením konkrétního data, času a místa předání předmětné nemovitosti, která bude doručena kupujícímu alespoň tři pracovní dny před datem předání a převzetí. O předání a převzetí sepiší smluvní strany předávací protokol.
- 4.6. Do doby pravomocného rozhodnutí o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány a jsou povinny si poskytnout potřebnou součinnost, aby případné překážky bránící vkladu byly odstraněny.
- 4.7. V případě, že katastrální úřad zamítne návrh na vklad dle této smlouvy, zavazují se smluvní strany této smlouvy vyvinout maximální úsilí a případný nedostatek odstranit, případně uzavřít novou kupní smlouvu ve stejném znění jako je tato smlouva s odstraněnými nedostatky, které bránily povolení vkladu vlastnického práva. V případě, že kterákoliv smluvní strana této smlouvy výše uvedenou součinnost neposkytne, a to ani v dodatečně přiměřené lhůtě, poskytnuté druhou stranou, která nesmí být kratší než 10 dnů, jakož i v případě, že návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího bude z důvodů způsobených jednou stranou pravomocně zamítnut, je druhá smluvní strana oprávněna od této smlouvy odstoupit.
- 4.8. Návrh na provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí podepíší smluvní strany současně s podpisem této kupní smlouvy. Návrh na provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy podá na příslušný katastrální úřad prodávající, nebude-li dohodnuto jinak.
- 4.9. Smluvní strany se dohodly o placení daní a poplatků tak, že závazek podání daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí a úhrady daně z převodu má výhradně prodávající, a to ve lhůtách a rozsahu dle příslušných daňových zákonů. Poplatky a náklady spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí kupující, notářský poplatek spojený s notářskou úschovou hradí kupující.
- 4.10. Prodávající prohlašuje, že za předmětnou nemovitost řádně zaplatil daň z nemovitosti za období, za které mu vznikla daňová povinnost.

5. Povinnost mlčenlivosti

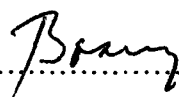
- 5.1. Smluvní strany jsou povinny zachovávat mlčenlivost o obsahu této smlouvy včetně všech příloh, jakož i o všech skutečnostech, které se dozvěděly v souvislosti s uzavřením této smlouvy a o obsahu všech dokumentů, které obdržely od druhé strany v souvislosti s uzavřením této smlouvy a v souvislosti s předmětnou nemovitostí, a mohou použít tyto informace pouze pro účely splnění závazků z této smlouvy. Žádná ze stran není oprávněna zpřístupnit tyto informace jakékoli třetí straně bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany a smí tyto informace poskytnout pouze těm zaměstnancům a poradcům, kteří takové informace potřebují znát, přičemž zajistí, aby tito zaměstnanci a poradci byli vázáni povinností uchovat tyto informace v tajnosti.
- 5.2. Závazek podle předchozího odstavce pozbývá platnosti po zápisu vkladu předmětné nemovitosti do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu. V případě zániku této smlouvy z jakéhokoli důvodu je kupující povinen předat prodávajícímu veškeré originály i kopie dokumentů, vztahujících se k předmětné nemovitosti, včetně záznamů na nosičích informací v elektronické podobě, které od prodávajícího převzal, do 15 dnů od zániku této smlouvy.
- 5.3. V případě porušení povinnosti mlčenlivosti dle tohoto článku na straně kupujícího, je prodávající oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč (slovy: jednototísíc korun českých) za každé takové porušení.
- 5.4. V případě porušení povinnosti mlčenlivosti dle tohoto článku na straně prodávajícího, je kupující oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč (slovy: jednototísíc korun českých) za každé takové porušení.

6. Závěrečná ustanovení

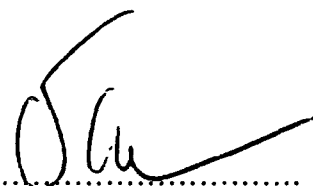
- 6.1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.
- 6.2. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy ukáže později jako neplatné nebo neúčinné, nezpůsobuje neplatnost nebo neúčinnost tohoto ustanovení neplatnost nebo neúčinnost smlouvy jako celku. Smluvní strany se tímto zavazují nahradit bez prodlení po vzájemné dohodě neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením novým, jež nejbližší odpovídá úmyslu smluvních stran v době uzavření této smlouvy.
- 6.3. Veškeré změny ve smlouvě a doplňky smlouvy lze provádět pouze písemně a jsou platné po podpisu oběma smluvními stranami.
- 6.4. Spory mezi stranami, které vzniknou v souvislosti s realizací této smlouvy, budou řešeny vzájemnou dohodou smluvních stran. V případě, že se nepodaří vyřešit takový spor smírnou cestou, může se kterákoli ze smluvních stran obrátit na příslušný soud.
- 6.5. Tato smlouva je sepsána v šesti vyhotoveních, z nichž každé má povahu originálu. Po jednom vyhotovení obdrží jak prodávající, tak kupující, a čtyři vyhotovení budou podána příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž na jednom vyhotovení budou podpisy obou smluvních stran úředně ověřeny. Po provedení vkladu práva do katastru nemovitostí obdrží jedno vyhotovení prodávající a jedno vyhotovení kupující.
- 6.6. Smluvní strany se vzájemně přesvědčily o identitě druhé smluvní strany i že její označení uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídá aktuálnímu stavu.

6.7. Strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tato smlouva tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich pravé vůli, kterou si vzájemně projevily vážně, srozumitelně a zcela svobodně, a na důkaz toho připojují své podpisy.

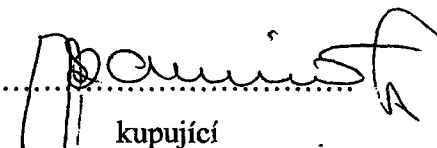
V Praze dne 8.6.2005


.....

prodávající
České dráhy, a.s.
Ing. Josef Bazala
předseda představenstva


.....

kupující
CD CENTRUM, a.s.
Ing. Pavel Šrom
předseda představenstva


.....

kupující
CD CENTRUM, a.s.
Ing. František Sekanina
člen představenstva

Ověření – legalizace

Běžné číslo ověřovací knihy O *I 1215, 1221, 1227/2005*

Ověřuji, že se přede mnou na této listině vlastnoručně podepsali:-----

1. **Ing. František Sekanina, r.č. 39-03-10/425, bytem Prostějov, Jasanová 345/1**-----

2. **Ing. Pavel Šrom, r.č. 58-06-10/0157, bytem Brno, ulice Kosmonautů 415/7**-----

3. **Ing. Josef Bazala, r.č. 56-02-29/1497, bytem Samotíšky, Bří Lumierů 45/19**-----

Jejichž totožnost jsem zjistila dle jejich platných úředních průkazů.-----

V Praze dne 08.06.2005-----

Hana Pacáková
Notářská tajemnice
Pověřena notářem





Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně
Katastrální pracoviště Brno-město

Vklad práva povolen rozhodnutím sp. zn. V-8296/2005-202

Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne 7.9.2005

Právní účinky vkladu vznikly dnem 29.6.2005

F-9. IX. 2005



Bc. Kateřina Novotná
Za správnost doložky

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ
PODOBY

Identifikace: 101447014011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

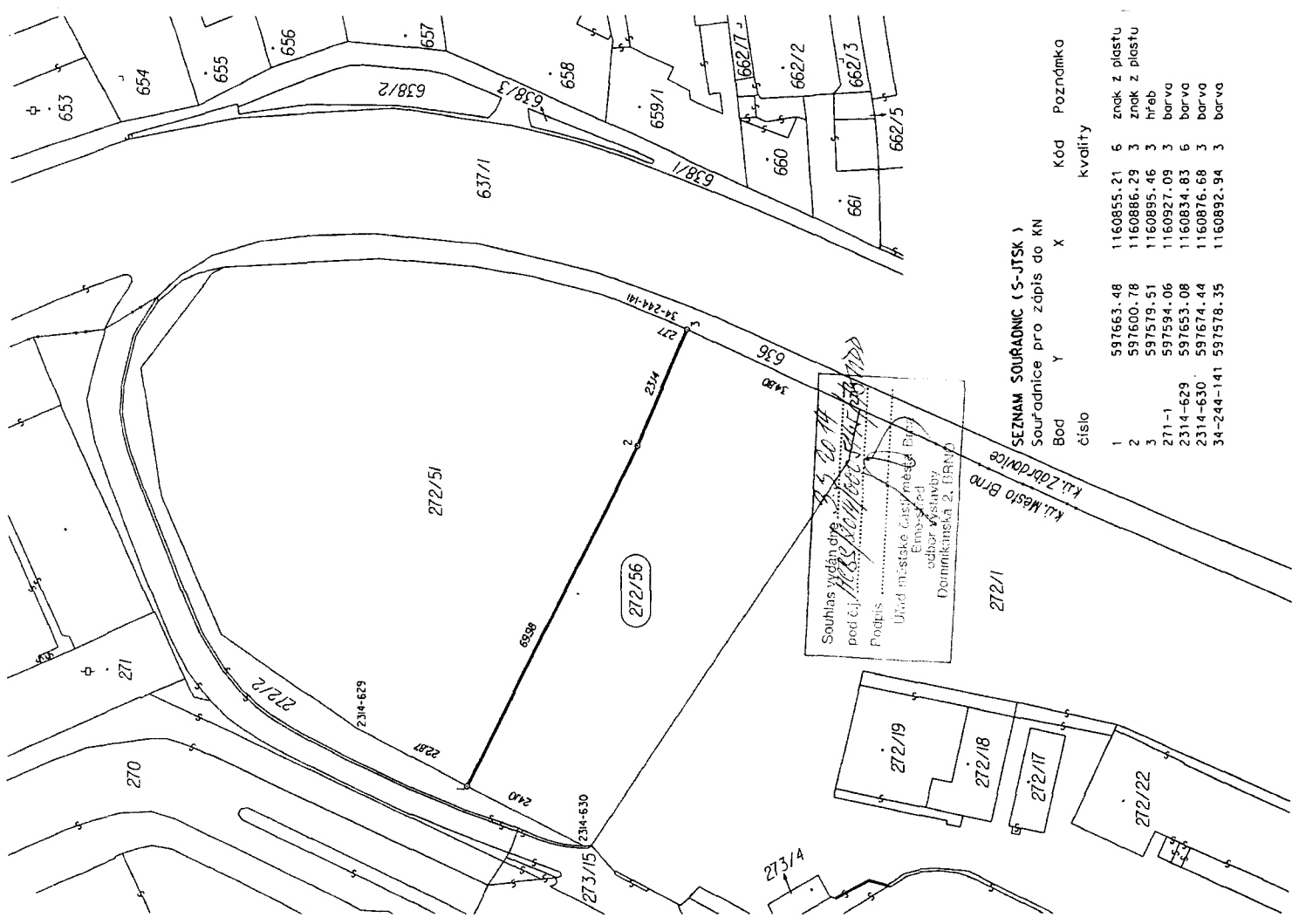
Vyhotoveno dne: 01.08.2018

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVEHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTI

Dosavadní stav		Nový stav		Druh pozemku		Výměra parcely		Označení parc. částem		Díl přechází z pozemku		Porovnávat se stavem evidence příslušných vztahů	
Označení pozemku parc. částem	Výměra parcely ha	Ost. plocha ha	Způsob využití	Ost. plocha ha	Způsob využití	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²
272/51	92; 74	ost. plocha	ost. plocha	272/51	ost. plocha	63; 57	0	272/51	63; 57	716	716	63; 57	63; 57
	92; 74	ost. plocha	ost. plocha	272/56	ost. plocha	29; 17	0	272/56	29; 17	716	716	29; 17	29; 17
	92; 74	ost. plocha	ost. plocha		ost. plocha	92; 74			92; 74				



GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku

Vyhotořil: IGM Brno, s.r.o.
 Palackého 121, 612 00 Brno
 Číslo plánu: 587-44/2012
 Okres: Brno-město
 Obec: Brno
 Kat. území: Město Brno
 Mapový list: DKM
 Řeč způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 Vyhlášky č. 26/2007 Sb.
 Dosavadním vztahům pozemků byla poskytnuta možnost seznámení se v terénu a publikovaní naměřených nových hranic. Účastníci byli osázeni přešpanými spárami.

Dělení nebo scoloval pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením. Náležitostmi a přesností odpovídá právními předpisy. Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s oddělením parcel.

Ing. Nina Kogosová
 Číslo: 230/2013
 Dne: 6. 12. 2013

Ing. Bc. Vladimír Konvalina
 Číslo: 2856/2013
 Dne: 9. XII. 2013

SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)
 Souřadnice pro zónpis do KN

Bod	Y	X	Kód kvality
1	597663.48	1160855.21	6 znak z plánu
2	597600.78	1160886.29	3 znak z plánu
3	597579.51	1160895.46	hr/bb
271-1	597594.06	1160927.09	3 barva
2314-629	597653.08	1160834.83	6 barva
2314-630	597674.44	1160876.68	3 barva
34-244-141	597578.35	1160892.94	3 barva

Informace o řízení

Číslo řízení:	Z-22489/2014
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město
Datum přijetí:	29.07.2014 14:25
Stav řízení:	Řízení ukončeno

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Město Brno (610003)

Účastníci řízení

Jméno	Typ
CD Centrum,a.s.	Oprávněný

Provedené operace

Operace	Datum
Založení řízení	29.07.2014
Zaplombování	30.07.2014
Výzva k doplnění se stanovením lhůty usnesením	30.07.2014
Provedení záznamu	20.08.2014
Ukončení řízení	20.08.2014

Předměty řízení

Typ předmětu řízení
Změna jiných údajů KN

Podrobnější informace o průběhu řízení Vám sdělí pouze [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#).
Uživatelská podpora těmito informacemi nedisponuje.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.08.2018 15:00:00.

Ohlášení změny údajů o pozemku k zápisu do katastru nemovitostí

Spisová značka

Z-22 489/14-702

vyplní katastrální úřad

Katastrální pracoviště -7- Brno-město	
Došlo: 29-07-2014	Hod. 14,25
Číslo pod. deníku: 41364/14	
Počet listů: 1	Příloh: 2

Ohlášení se podává:

Katastrálnímu úřadu pro Město Brno

Katastrální pracoviště Brno- město

Žádám (žádáme) o zápis změny:

- druhu pozemku*)
- způsobu využití pozemku*)
- způsobu ochrany nemovitosti*)
- geometrického určení hranic pozemků z důvodu ^{ROZDĚLENÍ POZEMKU} ~~sloučení dvou a více pozemků*)~~
- doplnění pozemku dosud evidovaného zjednodušeným způsobem do souboru geodetických informací (do katastrální mapy)*)

podle přiložených podkladů do katastru nemovitostí:

Katastrální území: Město Brno

1a. Dosavadní údaje o pozemku evidovaném v katastru nemovitostí

parcela				LV
parcelní číslo	druh pozemku	způsob využití pozemku	způsob ochrany nemovitostí	
272/51	Ostat. plocha	Jiná plocha		716

1b. Nové údaje o pozemku

parcela				LV
parcelní číslo	druh pozemku	způsob využití pozemku	způsob ochrany nemovitostí	
272/51	Ostat. plocha	Jiná plocha		716
272/56	Ostat. plocha	Jiná plocha		716

Další pozemky, jsou uvedeny na formuláři „Příloha I – Další pozemky k ohlášení změny údajů o pozemku k zápisu do katastru nemovitostí“, který je nedílnou součástí tohoto ohlášení

ano ne

II. Údaje o ohlašovatelí

1.

příjmení nebo název	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ *
CD CENTRUM, a.s.				262 34 122
ulice	č.p. / č.e.*	č.orient.	část obce	
Lidická	2030	20	Brno-střed	
městská část (obvod)	obec			
	Brno			
PSC	název pošty	e-mail, telefon		
602 00		545 115 736		
ING. MEKVIČOVA [REDACTED]				

2.

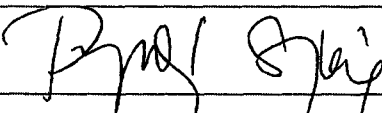
příjmení nebo název	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ *
ulice	č.p. / č.e.*	č.orient.	část obce	
městská část (obvod)	obec			
PSC	název pošty	e-mail, telefon		

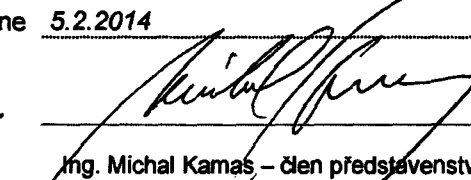
Další osoby, které ohlašují změnu, jsou uvedeny na formuláři „Příloha E – Seznam vlastníků a jiných oprávněných“, který je nedílnou součástí tohoto ohlášení ano ne

CD CENTRUM, a.s.
IČ: 26234122
Lidická 2030/20
602 00 Brno

III. Podpisy

V(e) Brně dne 5.2.2014

1. 
Ing. Sylvie Pyszková – předseda představenstva

2. 
Ing. Michal Kamas – člen představenstva

IV. Přílohy

- ⊙ geometrický plán č. 587-44/2012 potvrzený katastrálním úřadem dne 19.12.2013
- ⊙ souhlas s dělením nebo scelováním pozemků*):
ze dne 3.3.2014 č.j. MCBS/2014/0005145/BUDD
- ⊙ listina dokládající nový druh pozemku*): _____
- ⊙ listina dokládající nový způsob využití pozemku*): _____
- ⊙ listina dokládající způsob ochrany nemovitosti*): _____

*) Nehodící se škrtněte.

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ
PODOBY

Identifikace: 101817112011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 09.08.2018

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem



Úřad městské části města Brna
Brno-střed

B R N O

Odbor výstavby
Dominikánská 2, 601 69 Brno
Pracoviště: Měniňská 4, 601 92 Brno

Číslo jednací: MCBS/2014/0005145/BUDD
K podání: MCBS/2014/0003236
Spisová značka: 3200/MCBS/2014/0003236
Oprávněná úřední osoba: Ing. arch. Danuše Budíková, tel.: 542526420

V Brně dne 03.03.2014

SDĚLENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil podle § 82 odst. 3 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o dělení pozemku, kterou dne 07.02.2014 podala společnost

CD CENTRUM, a.s., IČO 26234122, Lidická č.p. 2030/20, 602 00 Brno

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení sděluje, že pro dělení pozemku parc. č. 272/51 v katastrálním území Město Brno, obec Brno, z důvodu

vydání územního rozhodnutí č. 226, č.j. 130039763/ZEDJ/VUR/002, kterým byly na dotčeném pozemku parc. č. 272/51, v katastrálním území Město Brno, obec Brno, umístěny dvě samostatné stavby - budovy

není třeba stanovit podmínky, a že navrhovaný záměr dle předložené grafické přílohy – kopie geometrického plánu č. 587- 44/2012, který byl odsouhlasen Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno – město, dne 19.12.2013, pod č. 2056/2013-702

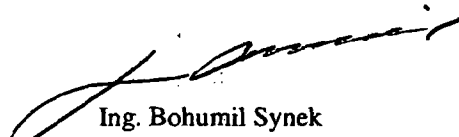
s c h v a l u j e .

Určení nových hranic pozemků je vyznačeno v kopii GP č. 587 – 44/2012.

Žádost o dělení pozemků byla podána všemi vlastníky všech dotčených pozemků.

Stavební úřad vydává sdělení místo rozhodnutí o dělení pozemků, protože nebylo třeba stanovit podmínky pro dělení pozemků.

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI MĚSTA BRNA,
BRNO-STŘED
odbor výstavby
Dominikánská 2, 601 69 Brno
pracoviště: Měniňská 4
261


Ing. Bohumil Synek
vedoucí odboru výstavby

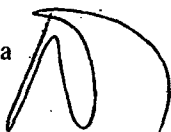
Příloha: 1x ověřená grafická příloha/ ověřená kopie GP č. 587 – 44/2012

Obdrží:

1) CD CENTRUM, a.s., Lidická č.p. 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno 2 + příloha

Dále obdrží:


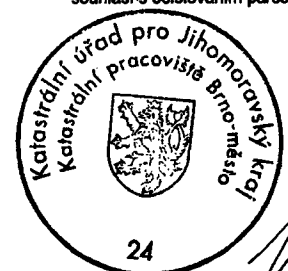

2) oprávněná úřední osoba
3) spis

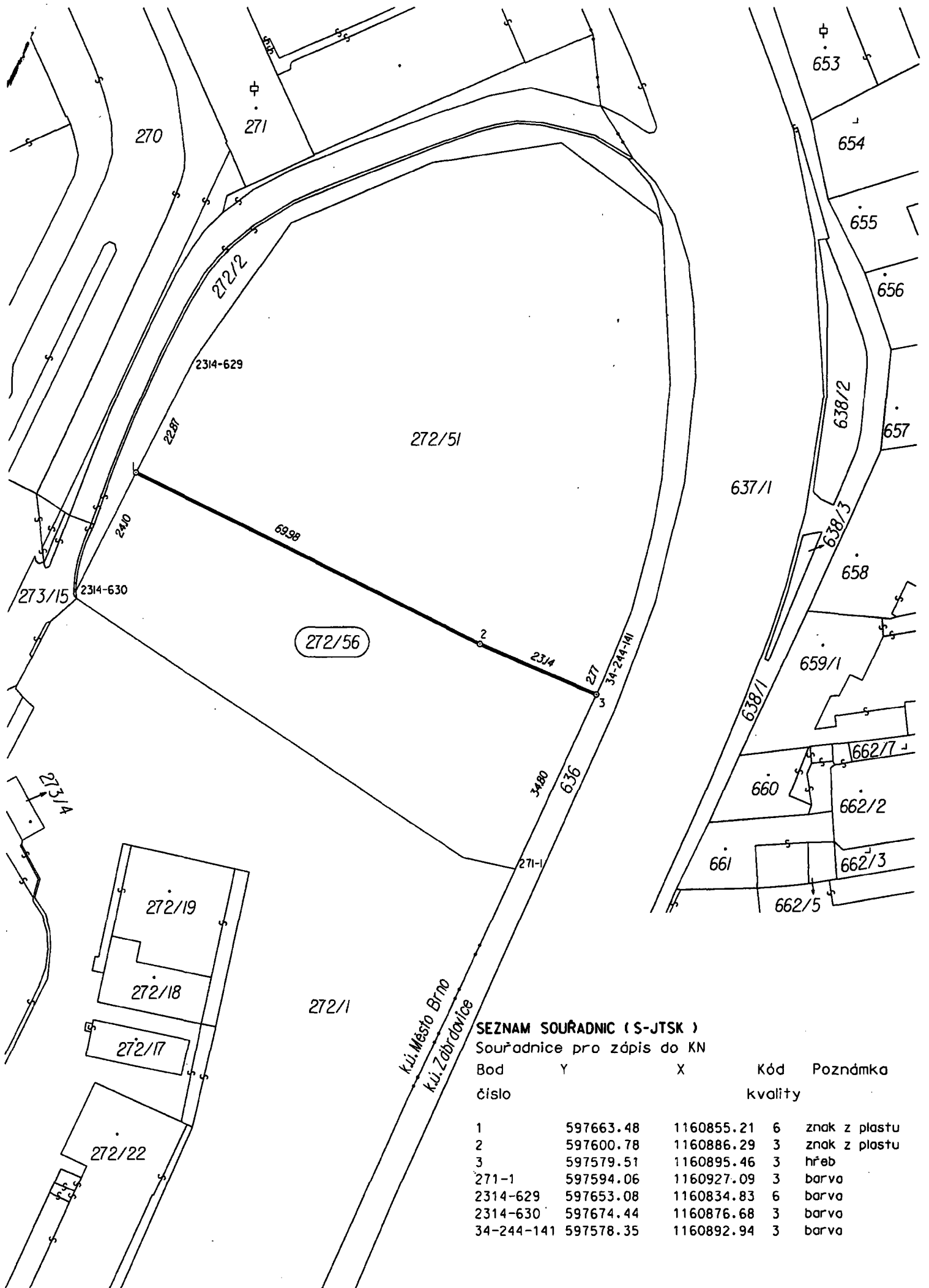


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz.	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha : m ²
272/51	92	74	ostat.pl. jiná plocha	272/51	63	57	ostat.pl. jiná plocha		0	272/51	716	63	57
				272/56	29	17	ostat.pl. jiná plocha		0	272/54	716	29	17
	92	74			92	74							

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

<p>GEOMETRICKÝ PLÁN</p> <p>pro rozdělení pozemku</p> <p>Vyhotovil: IGM Brno, s.r.o. Palackého 121, 612 00 Brno</p> <p>Číslo plánu: 587-44/2012</p> <p>Okres: Brno-město</p> <p>Obec: Brno</p> <p>Kat. území: Město Brno</p> <p>Mapový list: DKM</p> <p>Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.</p> <p>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:</p>	<p>Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.</p> 	<p>Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.</p>  <p>24</p> 
	<p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p> <p align="center">Ing. Nina Kogosová</p>	<p>Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrzil:</p> <p align="center">Ing. Bc. Vladimír Konvalina</p>
	<p>Dne: 6.12.2013</p> <p>Číslo: 23/2013</p>	<p>Dne: 9. XII. 2013</p> <p>Číslo: 2056/2013-702</p>
	<p>Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.</p>	<p>Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.</p>



SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Bod číslo	Y	X	Kód kvality	Poznámka
1	597663.48	1160855.21	6	znak z plastu
2	597600.78	1160886.29	3	znak z plastu
3	597579.51	1160895.46	3	hřeb
271-1	597594.06	1160927.09	3	barva
2314-629	597653.08	1160834.83	6	barva
2314-630	597674.44	1160876.68	3	barva
34-244-141	597578.35	1160892.94	3	barva



VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ
PODOBY

Identifikace: 101817114011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 09.08.2018

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

copy



Odbor výstavby
Dominikánská 2, 601 69 Brno
Pracoviště: Měniňská 4, 601 92 Brno

Číslo jednací: MCBS/2014/0005145/BUDD
K podání: MCBS/2014/0003236
Spisová značka: 3200/MCBS/2014/0003236
Oprávněná úřední osoba: Ing. arch. Danuše Budíková, tel.: 542526420

V Brně dne 03.03.2014

SDĚLENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil podle § 82 odst. 3 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o dělení pozemku, kterou dne 07.02.2014 podala společnost

CD CENTRUM,a.s., IČO 26234122, Lidická č.p. 2030/20, 602 00 Brno

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení sděluje, že pro dělení pozemku parc. č. 272/51 v katastrálním území Město Brno, obec Brno, z důvodu

vydání územního rozhodnutí č. 226, č.j. 130039763/ZEDJ/VUR/002, kterým byly na dotčeném pozemku parc. č. 272/51, v katastrálním území Město Brno, obec Brno, umístěny dvě samostatné stavby - budovy

není třeba stanovit podmínky, a že navrhovaný záměr dle předložené grafické přílohy – kopie geometrického plánu č. 587- 44/2012, který byl odsouhlasen Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno – město, dne 19.12.2013, pod č. 2056/2013-702

s c h v a l u j e .

Určení nových hranic pozemků je vyznačeno v kopii GP č. 587 – 44/2012.
Žádost o dělení pozemků byla podána všemi vlastníky všech dotčených pozemků.
Stavební úřad vydává sdělení místo rozhodnutí o dělení pozemků, protože nebylo třeba stanovit podmínky pro dělení pozemků.

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI MĚSTA BRNA,
BRNO-STŘED
odbor výstavby
Dominikánská 2, 601 69 Brno
pracoviště: Měniňská 4
261

Ing. Bohumil Synek
vedoucí odboru výstavby

Příloha: 1x ověřená grafická příloha/ ověřená kopie GP č. 587 – 44/2012

Obdrží:

1) CD CENTRUM,a.s., Lidická č.p. 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno 2 + příloha

Dále obdrží:

- 2) oprávněná úřední osoba
- 3) spis



Úřad městské části města Brna
Brno-střed

B R N O

Odbor výstavby
Dominikánská 2, 60169 Brno
Pracoviště: Měnínská 4, 601 92 Brno

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 20.12.2013

Úřad městské části města Brna,
Brno-střed
odbor výstavby
stavební úřad
Dominikánská 2, BRNO
pracoviště: Měnínská 4

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Oprávněná úřední osoba: Ing.arch. Jana Zedníčková, tel.: 542526414, fax: 542526499

Ověřil dne: 6.1.2014

V Brně dne 14.11.2013

CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno, IČ 26234122

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ Č. 226

měnicí územní rozhodnutí č. 136 vydané dne 18.9.2003 pod č.j.
STU/01/0305164/000/005

Dne 10.5.2013 podala a dne 31.7.2013 doplnila společnost CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno, IČ 26234122, žádost na změnu územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005.

Uvedeným dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o změně územního rozhodnutí.

- Pro stavbu nazvanou: „ Palác CD “ umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova bylo zdejší stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí č.136 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 dne 18.9.2003, které nabylo právní moci dne 14.10.2003.
- Pro stavbu nazvanou „PALACE CD – I. etapa, umístěná mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovském nám. A bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, Brno“ bylo zdejší stavebním úřadem vydáno stavební povolení č.j. STU/01/0502270/000/002 dne 26.10.2005, které nabylo právní moci dne 19.11.2005 a rozhodnutí zdejšího stavebního úřadu o prodloužení platnosti stavebního povolení a termínů dokončení stavby
- Pro vybrané části stavby byla vydána stavební povolení speciálních stavebních úřadů. Stavba byla zahájena.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby, (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen stavební zákon), posoudil v územním řízení výše uvedenou žádost a po jejím projednání podle ust. § 94 odst. 1 stavebního zákona v rozsahu navrhované změny, a na základě jejího posouzení podle ust. § 90 stavebního zákona, vydává podle ust. § 92 stavebního zákona a ust. § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, v platném znění,

územní rozhodnutí č. 226

pro stavbu nazvanou: „ Palác CD “ – umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova,

kterým se *mění* územní rozhodnutí č. 136 vydané dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 pro stavbu s názvem: „ Palác CD “ – umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova

Změna navrhovaného stavebního záměru spočívá v:

Dochází k rozdělení stavby na dva samostatné celky :

- Stavby 1 a 2 budou konstrukčně samostatné – v podzemních podlažích budou oddílatovány.

Nadzemní část bude tvořena samostatnými budovami

- Stavba 1 (objekt „A“ a „B“) – administrativně komerční objekt; komerční plochy budou zredukovány, v objektech není uvažováno s velkoprodejnou ani s rozsáhlými restauračními provozy

- Stavba 2 (objekt „C“) – administrativní objekt; nebude realizován hotel, ale administrativní budova

- Nebude realizováno atrium včetně zastřešení propojujícího jednotlivé objekty; volný prostor mezi nimi bude tvořen dvoranou

Polohové umístění nadzemní části objektů (stavba 1 i stavba 2) zůstává zachováno stejně jako maximální výška staveb 1 i 2; objemové řešení a umístění objektů (s výjimkou atria) i vzdálenosti od hranic sousedních pozemků jsou v souladu s již vydaným územním rozhodnutím.

- Vzhledem k novému využití objektů a k nižšímu požadovanému normovému počtu parkovacích míst bylo zrušeno 4. a 5. podzemní podlaží určené pro parkování

- Se snížením počtu parkovacích míst a podzemních podlaží byl zrušen sjezd pomocí ramp z ulice Koliště od křižovatky Křenová. Zrušením středových sjezdových ramp odpadla i realizace některých dalších stavebních objektů

- Dochází k úpravě komunikace vedené podél navrhovaných objektů souběžně s ulicí Koliště, ze které jsou navrženy samostatné vjezdy do stavby 1 a stavby 2 – v projektové dokumentaci označované příjezdová/obslužná/“kolektorová“ komunikace

- Jsou navrženy nové trasy přeložek stávajících inženýrských vedení v ulici Koliště (vzhledem ke změně dopravního řešení)

- Dojde k rozdělení energocentra na jednotlivé stavby

- Je nutné vybudování nové vodovodní přípojky pro stavbu 2 z ulice Benešova

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Přehled stavebních objektů vycházející z původní dokumentace pro ÚR a SP a přehled změn:

SO 02 Přeložky	
02.100 Vodovod – přeložky	
02.101 vodovod přeložka DN 400	změna, nebude realizováno
02.102. vodovod přeložka DN 600	změna, nebude realizováno
02.200 plyn přeložka STL DN 350	změna, nebude realizováno
02.300 elektro přeložka VN a NN vedení	změna
02.400 přeložka VO	změna
02.500 kanalizační štoka Koliště (stoka DN 1000/15000, DN 1600/500/1000)	změna, provedeno
SO 03 Provizorní stavby	změna, nebude realizováno
SO 04 Hrubé terénní úpravy, výkopy, pažení stavební jámy	změna
SO 05 Vlastní objekt PALACE CD – stavba 1 (blok „A“, blok „B“)	změna
V bloku „A“ a „B“ došlo k vypuštění převážné části obchodních jednotek, restauračních provozů a hlavně hypermarketu. Objekt je převážně administrativní s doprovodnými komerčními službami.	
SO 06 Vlastní objekt PALACE CD - stavba 2 (objekt „C“)	změna
V bloku „C“ došlo k záměně funkční náplně; místo provozu hotelu bude čistě administrativní provoz	
SO 07 Vodovod DN 200	beze změny
SO 08a Vodovodní přípojka – stavba 1	beze změny
SO 08b Vodovodní přípojka – stavba 2	změna, nová přípojka
SO 09 Kanalizace venkovní vč. dešťové stoky podél budovy MMB	
09.100a ul. Koliště – stoka DN 300	změna
09.100b ul. Koliště - stoka DN 500/300	změna
09.200 podél budovy MMB	beze změny
SO10 Kanalizační přípojky	
10.100 ul. Benešova – stavba 1	změna
10.101 ul Koliště I. stavba 2	změna
10.102 ul. Koliště – stavba 1	změna
SO 11 Plynovodní přípojka stavba 1	beze změny
SO 12 Parovodní přípojka (před objektem bude rozdvojena pro stavbu 1 a stavbu 2)	změna
SO 13 VN přípojka	změna
SO 15 Trafostanice, náhradní zdroj (bude samostatný pro každou stavbu)	změna
SO 16 Veřejné osvětlení	změna
SO 17 Trolejové vedení	změna
SO 18 Komunikace ul. Benešova	beze změny
a „spojovací“ komunikace, změna šikmého stání na podélné	změna
SO 19 Chodník kolem objektu v ul. Benešová	beze změny
SO 20 Chodník kolem navrženého objektu v ul. Koliště	změna
SO 21 Ul. Koliště	změna
SO 22 Sjízdne rampy v ul. Koliště	změna ; nebude realizováno
SO 23 Přemostění	změna; nebude realizováno
SO 24 Vjezd a výjezd pro zásobování a parkování z ul. Koliště („kolektorová komunikace“)	změna
SO 25 PALACE CD – pěší lávka přes ul. Koliště	beze změny
SO 26 Sadové úpravy	změna
SO 30 Úprava budovy Magistrátu města Brna, Malinovského nám. 3	beze změny

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Objekty, které jsou předmětem územního řízení o změně územního rozhodnutí, budou dotčeny pozemky:

Stavbou „PALACE CD“ (Stavba 1 a 2): pozemek par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno, přesahem části stavby: pozemek par. čís. 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno

Dopravními stavbami a inženýrskými sítěmi: pozemky par. čís. 94, 270, 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno, pozemky par. čís. 636, 637/1, 638/1, 638/3, k.ú. Zábrdovice, obec Brno

Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny:

Pozemek par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno - ostatní plocha, jiná plocha

Pozemky par. čís. 94, 270, 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno - ostatní plocha, ostatní komunikace

Pozemky par. čís. 636, 637/1, 638/1, 638/3, k.ú. Zábrdovice, obec Brno - ostatní plocha, ostatní komunikace

Jako území dotčené vlivy stavby stanovil stavební úřad plochu shodnou s plochou pozemků a staveb, ke kterým mají vlastnická nebo jiná věcná práva účastníci řízení vymezení v odůvodnění tohoto rozhodnutí.

Popis jednotlivých objektů:

SO 02.300 elektro přeložka VN a NN vedení změna
Kabely budou na ulici Koliště přerušeny, na přerušené kabelu budou naspojkovány nové kabely, které budou dále vedeny chráničkou pod ul. Koliště směrem k plánované stavbě. Následně vstoupí do kabelovodu a budou vedeny novou obslužnou komunikací směrem k ulici Cejl. Po přechodu spojovací komunikace mezi ul. Benešovou a ul. Koliště, budou kabely naspojkovány na kabely stávající.

SO 02.400 přeložka VO změna
V souvislosti s úpravou dopravního řešení na ulici Koliště dojde k nutnosti změny přeložení stávajícího veřejného osvětlení. Celkem 8 ks nových sloupů s výložníkem a silničním stínidlem bude osazeno podél nově navržené příjezdové a obslužné komunikace souběžné s ulicí Koliště (v prostoru mezi oběma komunikacemi). Nové osvětlovací stožáry budou v provedení „Brno“.

SO 05 Vlastní objekt PALACE CD – stavba 1 (objekt „A“, objekt „B“) změna
V objektu/bloku „A“ a „B“ došlo k vypuštění převážné části obchodních jednotek, restauračních provozů a hypermarketu. Objekt bude převážně administrativní s doprovodnými komerčními službami. Jednotlivá podlaží objektu/bloku „A“ a „B“ budou stavebně a provozně propojena.
V 1.NP (±0,000=206,100m n.m.) je navrhováno umístění halových kancelářských ploch, plochy komerční a služby.

2.NP - 9.NP administrativní plochy

1.PP – parkování, sklady pro administrativu, technické zázemí, technické zařízení budovy (výměňíková stanice, strojovna vzduchotechniky, klimatizace a chlazení apd.).

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

2. PP – 3.PP (úroveň podlahy -9,90) parkování, technické místnosti, sklady
Jednosměrný okruh systému parkovacích stání se samostatným vjezdem a výjezdem na novou obslužnou/příjezdovou komunikaci umožňuje plynulý provoz bez křížení.
Maximální výška bloku „A“ (ustoupené dvoupatrové nástavby) bude +34,00m od ±0,000 = 240,100m n.m.
Maximální výška bloku „B“ bude +27,70m od ±0,000 = 233,80m m n.m. a +31,40m od ±0,000 = 237,50m n.m. (akustické zástěny umístěné na části střechy)

SO 06 Vlastní objekt PALACE CD - stavba 2 (objekt „C“) změna
V objektu/bloku „C“ došlo k záměně funkční náplně; místo provozu hotelu je navržen čistě administrativní provoz

1.NP (±0,000=206,100m n.m.) – recepce, správa budovy, technické místnosti, sklady, administrativa

2. NP – 7. NP oboustranně administrativní plochy

8.NP (ustoupené) jednostranně administrativní plochy

1.PP – parkování, sklady, technické zázemí, technické zařízení budovy (výměňková stanice, strojovna vzduchotechniky, klimatizace a chlazení, náhradní zdroj apd.)

2. PP – 3.PP parkování, technické místnosti, sklady

Jednosměrný okruh systému parkovacích stání se samostatným vjezdem a výjezdem na novou obslužnou/příjezdovou komunikaci umožňuje plynulý provoz bez křížení.

Maximální výška objektu „C“ (ustoupeného podlaží) bude +31,60 od ±0,000 = 237,700m n.m.

SO 08b Vodovodní přípojka – stavba 2 změna, nová přípojka

Pro požadovanou potřebu vody pro stavbu 2 je nutné vybudovat novou vodovodní přípojku DN 100. Tato přípojka bude napojena na stávající vodovodní řad DN 150 v ulici Benešova. Vodovodní přípojka bude mít délku 53,40m (po vnější líc obvodové stěny) a ukončena vodoměrnou sestavou v 1.PP objektu v samostatné místnosti.

SO 09.100a ul. Koliště – stoka DN 300 změna

Stoka DN 300 délky 17,6m bude začínat ve stávající šachtě kanalizační stoky v ulici Koliště označované Š5 a bude ukončena šachtou ŠP1 v prostoru nové obslužné/příjezdové komunikace. Do této stoky bude napojena kanalizační přípojka DN 300 stavby 2 (administrativní objekt „C“) a uliční vpusti z nové komunikace.

SO 09.100b ul. Koliště - stoka DN 500, 400 změna

Stoka DN 500 délky 17,3m bude začínat ve stávající šachtě kanalizační stoky v ulici Koliště označované Š8 a bude ukončena šachtou ŠP2 v prostoru nové obslužné/příjezdové komunikace. Do této stoky bude napojena kanalizační přípojka DN 300 stavby 1 (administrativně komerční objekt „A“ a „B“), dešťová kanalizace DN 400/DN300 vedoucí podél budovy Malinovského nám. 3 a uliční vpusti z nové komunikace.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

SO10 Kanalizační přípojky

Odpadní vody z objektu budou odváděny třemi kanalizačními přípojkami

SO 10.100 ul. Benešova – stavba 1

změna

Kanalizační přípojka DN 300 bude zaústěna do stávajícího sběrače v ulici Benešova profilu DN 2200 v šachtě Š91 a bude odvádět vody objektu PALACE CD – stavba 1 – administrativně komerční objekt ŠR 3. Do této šachty budou svedeny i dešťové vody ze zpevněných ploch. Vyústění z objektu bude ve 2.PP. Délka kanalizační přípojky od revizní šachty k ose sběrače profilu DN 2200/1950 činí 11,8m.

SO 10.101 ul. Koliště I. - stavba 2

změna

Napojení kanalizační přípojky „KOLIŠTĚ I“ do stoky venkovní kanalizace DN 300 bude v šachtě ŠP1. Do stoky venkovní kanalizace I – DN 300 bude v šachtě ŠP 1 napojena i kanalizační větev s uličními vpustěmi z nové obslužné/příjezdové komunikace. Vyústění z objektu bude v 2.PP objektu. Délka kanalizační přípojky od místa vyústění z objektu k zaústění do šachty ŠP1 činí 4,8m.

SO 10.102 ul. Koliště – stavba 1

změna

Napojení kanalizační přípojky „KOLIŠTĚ II“ do stoky venkovní kanalizace DN 300 bude v šachtě ŠP2. Na kanalizační přípojce v objektu PALACE CD – stavba 1 – administrativně komerční objekt je osazen lapač tuků. Do stoky venkovní kanalizace II – DN 300 bude v šachtě ŠP2 napojena i kanalizační větev s uličními vpustěmi z nové obslužné/příjezdové komunikace. Vyústění z objektu bude v 2.PP objektu. Délka kanalizační přípojky od místa vyústění z objektu k zaústění do šachty ŠP2 činí 4,2m.

SO 12 Parovodní přípojka (před objektem bude rozdvojena pro stavbu 1 a stavbu 2)

změna

Pára spolu s kondenzátem pro výměňkovou stanici bude přivedena bezkanalovým systémem z předizolovaného potrubí z hlavního parovodního řadu nacházejícího se na ulici Benešova. Přípojka (odbočka) z tohoto řadu dl. 7,0m bude provedena přes stavební šachtu. V této šachtě bude rozdělena na dvě samostatné větve (samostatné měření) a budou instalovány dva hl. uzávěry a další příslušenství dle požadavku dodavatele tepla. Parovodní přípojky budou pokračovat až do prostoru výměňkových stanic umístěných za obvodovou zdí jednotlivých staveb.

SO 13 VN přípojka

změna

Komplex PALACE CD bude připojen na primární městskou síť VN 22 kV smyčkovým přívodem délky 7,0m zaústěným do objektu „C“ – stavba 2 - do společného rozvaděče pro obě stavby.

SO 15 Trafostanice, náhradní zdroj (bude samostatný pro každou stavbu)

změna

V rozvodně VN v 1.PP bude umístěn rozvaděč VN v majetku distributora elektrické energie. Bude se jednat o dvě přívodní kabelová pole a jedno pole podélného dělení pro každou stavbu. Přístup do rozvodny VN bude z venkovního, veřejně přístupného prostoru.

SO 16 Veřejné osvětlení

V souvislosti se změnou dopravního řešení je navržena i změna umístění veřejného osvětlení, které včetně stožárů bude vedeno v prostoru mezi „kolektorovou komunikací“ a ulicí Koliště s přechodem přes propojovací komunikaci mezi ulicí Benešovou a ulicí Koliště a následně v hraně chodníku až po křižovatku Koliště x Cejl.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

SO 17 Trolejové vedení změna
Ulice Koliště – 4 kusy trakčních stožárů budou zapuštěny do vybudovaných betonových hranolových základů. Mezi novými stožáry po obou stranách komunikace budou zřízeny lanové převěsy, na které budou pružnými závěsy převěšeny stávající trolejové stopy.
Ul. Benešova – stávající trakční stožár č. 38/3 bude nahrazen novým, situovaným vedle přechodu přes komunikaci. Nový stožár je navržen s úpravou pro VO. Ze stožáru bude zřízen nový převěs na protější stranu komunikace kotvený na stávající stožár č. 29/3.

SO 18 „spojovací“ komunikace ul. Benešova, Koliště, změna šikmého stání na podélné
Podél jednosměrné spojovací komunikace mezi ul. Benešovou a Kolištěm je navrženo 7 podélných příležitostných stání. V dolní části komunikace u budovy MMB jsou navržena 4 kolmá stání.

SO 20 Chodník kolem navrženého objektu v ul. Koliště změna
Chodník se nachází z větší části na stropní desce garáží. Součástí objektu je rovněž zídka, která vyrovnává výškový rozdíl mezi chodníkem a komunikací. Z plochy chodníku mezi vjezdy do garáží bude prováděno i zásobování objektů, z tohoto důvodu bude rovněž navržen podél fasády v ulici Koliště v zesílené konstrukci.

SO 21 Ul. Koliště změna
Novou organizací dopravy v řešeném úseku ulice Koliště vzniká potřeba úpravy komunikace v tomto úseku. V místě mezi novým napojením obslužné/příjezdové komunikace k objektu a výjezdem z ní se ulice Koliště zúží tak, aby zůstaly zachovány dva jízdní pruhy šířky 3,25m. Za výjezdem z obslužné komunikace zůstane zachován stávající profil komunikace. Před budovou Magistrátu bude vytvořen záliv pro zastávku autobusu MHD mimo jízdní pruh.

SO 22 Sjízdné rampy v ul. Koliště změna ; nebude realizováno
SO 23 Přemostění změna; nebude realizováno

SO 24 Vjezd a výjezd pro zásobování a parkování z ul. Koliště změna
Příjezd ke vjezdům do garáží stavby 1 a stavby 2 tvoří samostatný jízdní pruh odbočující z ulice Koliště ve směru k ulici Křenová. V začátku se na něj napojuje také komunikace vedoucí od ul. Benešovy, která zajišťuje příjezd do podzemních garáží z ul. Benešovy („spojovací komunikace za budovou Magistrátu“). Nová komunikace je od ulice Koliště oddělena dělicím převýšeným ostrůvkem a částečně i stávající opěrnou zídou.

SO 26 Sadové úpravy změna
Stromořadí ve zpevněné ploše chodníku za budovou „Magistrátu“ je navrženo z 9 malokorunných alejových stromů. Ve zpevněné ploše před objektem PALACE CD je v Benešově ulici navržena pětice vzrostlejších alejových stromů. Počet stromů za budovou „Magistrátu“ byl snížen z důvodu situování vjezdu do objektu „Magistrátu“ a přítomnosti stávajících podzemních objektů inženýrských sítí.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Základní údaje o kapacitě stavby:

Stavba 1:

Celková plocha podlaží 3.PP – 9.NP	43 354m
Garáž, parkovací a dopravní plocha	14 782m
Administrativa	20 403m
Komerční plochy	1 867m
Schodiště komunikace	2 431m
Dvorana	1 557m
Počet parkovacích míst 1.PP – 3.PP	367stání (z toho 17 pro imobilní)

Jedná se o stavbu pro administrativu a parkování s doprovodnými službami.

Stavba 2:

Celková plocha podlaží 3.PP – 8.NP	21 257,7m
Garáž, parkovací a dopravní plocha	6 502m
Administrativa	8 797m
Komerční plochy	1 867m
Schodiště komunikace	943m
Počet parkovacích míst 1.PP – 3.PP	150 stání (z toho 7 pro imobilní)

Jedná se o stavbu pro administrativu a parkování s doprovodnými službami.

Komplex PALACE CD – celková hrubá podlažní plocha 64 611,7m

Počet parkovacích stání 517 stání

Pro využití území, pro přípravu stavby a realizaci části stavby stavební úřad stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna podle dokumentace vypracované v lednu 2013 společnostmi SIAL, architekti a inženýři spol. s r.o., U besedy 8/414 46001 Liberec a 1. ČERNOPOLNÍ, architektonicko-stavební atelier, Slovinská 29, 612 00 Brno a ověřené stavebním úřadem v řízení o změně územního rozhodnutí. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.

Stavba nazvaná: „ Palác CD “ umístěný mezi ulicemi Benešova, Koliště a budovami MMB na Malinovského nám. a bývalým autobusovým nádražím na ul. Benešova, bude umístěna:

Stavba 1 a 2 (stavba hlavní) bude umístěna na pozemku par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno, přesahem stavby bude dotčen pozemek par. čís. 272/2, k.ú. Město Brno. Dopravní stavby a inženýrské sítě budou umístěny na pozemcích par. čís. 94, 270, 272/2, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a pozemcích par. čís. 636, 637/1, 638/1, 638/3, 654, k.ú. Zábrdovice, obec Brno

2. Projektová dokumentace pro změnu stavby před dokončením bude vypracovaná podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění, a bude obsahovat i bod 2. Inženýrské objekty. Projektová dokumentace bude zpracována v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a vyhlášky č. 268/32009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění, tak, aby byly respektovány právem chráněné zájmy a práva dotčených osob vztahující se k nemovitostem a tak, aby bylo zajištěno co nejmenší narušování užívání sousedních nemovitostí a omezení hlukových a prachových exhalací.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002
K podání: DD130039763
Spisová značka: VUR011300470

3. Projektová dokumentace pro změnu stavby před dokončením bude zpracována v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, v platném znění.

4. Dle ust. § 103 odst. 1 písm. e) bod 4., 5., 6., 7., 8., 10. stavebního zákona veškerá vedení sítí (splňující požadavky těchto ustanovení) nevyžadují v dalším stupni stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu.

5. Při realizaci venkovních rozvodů sítí nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu budou dodrženy podmínky vlastníků a správců stavbou dotčených inženýrských objektů (sítí a komunikací) nebo jejich ochranných pásem. Tzn., před zahájením prací s nimi projednejte navrhovaný postup prací; vyžádejte si výtýčení křížení i souběh inž. sítí, informujte je o pravděpodobné době zahájení prací. Případným připomínkám vyhovte. Při provádění zemních prací musí být dodržena ČSN 733050 "Zemní práce." Při realizaci stavby bude dodržena ČSN 736005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" včetně křížení kabelů.

Obnažené zařízení musí být zajištěno před poškozením. Před provedením záhozu musí být přizván odpovědný pracovník k provedení kontroly neporušenosti dotčené inženýrské sítě. Výsledek запиšte do stavebního deníku.

Budou dodrženy realizační podmínky týkající se prováděcí dokumentace, výkopových prací, provádění prací, kontrol a případného následného předání obsažené v těchto vyjádřeních a stanoviscích vlastníků a správců inženýrských sítí:

- Brněnské komunikace, a.s., vyjádření zn. 3100-Nov-137/13 ze dne 17.4.2013, zn. 3100-Ma-445/11 ze dne 25.2.2011, /300-St-150/11 ze dne 2.5.2011 a zn. /3100-Ma-1710/04 ze dne 23.7.2004
- Technické sítě Brno, akciová společnost, vyjádření zn. 5800-Min-32/13 ze dne 24.4.2013
- Dopravní podnik města Brna, vyjádření zn. 3341/2013/5040 ze dne 10.4.2013, vyjádření č.j. 4848/2013/5040 ze dne 22.4.2013 a vyjádření VO690/03 ze dne 23.4.2003, V0245/04 ze dne 17.2.2004 a V0727/04 ze dne 5.5.2004
- Teplárny Brno, a.s., vyjádření zn. T309/13/T163/TR ze dne 19.3.2013
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., vyjádření zn. 722/006149/2013/Dmi ze dne 22.3.2013 a 722/008943/2013/DMi ze dne 3.5.2013
- RWE, Jihomoravská plynárenská a.s., stanovisko zn. 5000765626 ze dne 3.4.2013 a zn. 5000775689 ze dne 22.4.2013
- E.ON Česká republika, s.r.o. zn. T6779-Z061309817 ze dne 28.3.2013
- Telefonica Czech Republic, a.s., vyjádření č.j. 579794/13 ze dne 15.5.2013
- Drážní úřad, sekce stavební, vyjádření zn. MO-OKO0008/13-29/Os, DUCR-19191/13/Os ze dne 11.4.2013
- GTS Czech s.r.o. zastoupená společností SITEL, spol. s r.o. (aliatel) zn.331301511 ze dne 15.3.2013
- ČD-Telematika, a.s., vyjádření zn. 5582/2013 ze dne 18.3.2013
- Magistrát města Brna, Odbor technických sítí č.j. MMB/0096400/2013 ze dne 30.4.2013

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

6. Budou dodrženy podmínky stanoviska Odboru obchodu, dopravy a služeb ÚMČ Brno-střed, č.j. 110026604/ADAM/SSU/001 ze dne 6.4.2011:

- Příjezdové trasy na staveniště vč. tonáže použitých vozidel budou před vydáním stavebního povolení projednána s Brněnskými komunikacemi a.s. Renneská tř.1a, Brno.
- Při výkopu vozovky je nutno zachovat jeden jízdní pruh o min šíři 3,5m.
- Budou zajištěny bezpečné vstupy a vjezdy do objektů.
- Bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce v šíři min. 1,5m, příp. pochůznými lávkami.
- O zvláštní užívání komunikace a uzavírku komunikace požádá zhotovitel min. 30 dní před zahájením prací příslušný silniční správní úřad.
- Vyžádejte si stanovisko a.s. Brněnské komunikace, Renneská tř. 1a, Brno, která stanoví rozsah obnovy komunikací.
- O vyjádření a stanovení podmínek požádejte také Úřad městské části města Brna, Brno – střed, OŽP.
- Akce musí být posouzena a projednána s koordinačním pracovištěm Odboru technických sítí MMB z hlediska koordinačního postupu a zařazena do koordinačního harmonogramu vedeného tímto odborem.
- O vyjádření a stanovení podmínek požádejte také Odbor dopravy Magistrátu města Brna Kounicova 67, Brno, MMB OPP, Husova 12, MMB OÚPR Kounicova 67, Brno.

7. Stavební materiál a zemina nesmí být skladovány na veřejném prostranství, ale musí být zajištěn okamžitý odvoz. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude příslušný silniční správní orgán požádán předem o souhlas (zábor veřejného prostranství či zvláštní užívání komunikace).

8. Při provádění stavby (výkopových prací) musí být zajištěna bezpečnost, provedeny přechody pro pěší a zajištěn bezpečný vstup a vjezd do objektů. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě. Podzemní hydranty nesmí být zastavovány materiálem; zabezpečte možnost plynulého odvozu odpadků apd.

Po dobu realizace je nutné eliminovat dopady na životní prostředí (zejména zvýšená prašnost), které jsou vyvolány jak vlastními pracemi na realizaci díla, tak i provozem vozidel stavby přijetím a aplikací účinných organizačních a technických opatření.

9. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění - díl 6 § 30-36 a nařízení vlády č.272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

10. Při stavebních pracích je třeba postupovat dle NV č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky a NV č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích dle zákona č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, v platném znění, kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

11. Do projektové dokumentace pro změnu stavby před dokončením bude zařazeno:

Z hlediska ochrany ovzduší: kapitola týkající se opatření proti prašnosti, jejího snižování v průběhu přípravy území a vlastní výstavby a kompenzace případného vzniklého znečištění dotčených ploch a používaných komunikací.

Z hlediska odpadového hospodářství a hydrogeologie: Do projektové dokumentace pro změnu stavby před dokončením bude zpracován přehled předpokládaných druhů a množství odpadů, které vzniknou při stavbě a provozu, včetně zařazení odpadů dle Katalogu odpadů (vyhláška MŽP č. 381/2001 Sb., v platném znění) a uveden způsob nakládání s těmito odpady (např. odstranění, energetické využití, recyklace apod.)

S odpady, vzniklémi při stavbě a provozu bude nakládáno v souladu s podmínkami, stanovenými zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a souvisejícími právními předpisy - především vyhláška č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, v platném znění, vyhláška č. 294/2005 Sb., o podmínkách ukládání odpadů na skládky, v platném znění.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny a z hlediska ochrany a tvorby zeleně:

Je nutné dodržet ČSN 839061 Vegetační úpravy – ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech, ČSN 839021 Technologie vegetačních úprav v krajině – rostliny a jejich výsadba a ČSN 839031 Trávníky a jejich zakládání. Bude respektováno ochranné pásmo památného stromu platanu javorolistého rostoucího na křižovatce ulic Benešova a Divadelní. V tomto pásmu není dovolena žádná pro památný strom škodlivá činnost.

12. K žádosti o změnu stavby před dokončením budou doložena povolení speciálních stavebních úřadů dle jejich kompetencí – příslušných silničních správních úřadů v oblasti dopravy, vodoprávního úřadu v oblasti vodních děl a nakládání s vodami a drážního úřadu z hlediska SO 17 trolejového vedení.

13. Projektová dokumentace pro změnu stavby před dokončením bude zpracována v souladu s požadavky Nařízení vlády č.361/2007, Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů, vč. ČSN 734108 Šatny, umývárny, záchody.

V dalším stupni dokumentace je třeba předložit doklad, že během realizace navržené stavby bude u nejbližších obytných jednotek zajištěn reálný předpoklad nepřekročení hygienických limitů hluku upravených NV č. 272/2011 Sb., pro chráněné venkovní prostory staveb, s uvedením časového harmonogramu jednotlivých prací, etap stavby, vyčlenit nejhlučnější operace, příp. navrhnout účinná protihluková opatření tak, aby navržený způsob provádění stavby splňoval požadavky NV č. 272/2011 Sb. pro chráněné venkovní prostory staveb a doklad, že stavba je navržena tak, že provozem VZT bude v nejzatíženějších obytných jednotkách zajištěn reálný předpoklad nepřekročení hygienických limitů hluku upravených NV č. 272/2011 Sb., pro chráněné venkovní prostory staveb.

14. Budou dodrženy podmínky Odboru památkové péče Magistrátu města Brna uvedené v závazném stanovisku č.j. MMB/0199912/2013 ze dne 8.7.2013:

Každý další stupeň projektové dokumentace bude v průběhu zpracování projednán na Národním památkovém ústavu územním odborném pracovišti (NPÚ ÚOP) v Brně a předložen k vydání závazného stanoviska OPP MMB.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

15. Budou dodrženy podmínky uvedené v závazném stanovisku Odboru dopravy Magistrátu města Brna 25.4.2013 MMB/0117170/2013 ze dne 25.4.2013:

- Projektová dokumentace musí být zkoordinována se studií rekonstrukce ulice Benešova a tramvajové tratě ul. Benešova.
- Součástí stavby budou i odpovídající opatření proti nadměrnému hluku z pozemní dopravy, která bude hradit investor stavby. Dodatečné požadavky na protihluková opatření nebude řešit vlastník dopravní infrastruktury.
- O povolení změny stavby komunikačních staveb požádá stavebník příslušný speciální stavební úřad. Dokumentace bude zpracována autorizovaným projektantem pro dopravní stavby a v souladu s ČSN 736110, ČSN 736102, vyhl.č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérově užívání staveb. Za zpracování dokumentace a realizaci stavby v souladu s výše citovanými ČSN, vyhláškou a platnou legislativou zodpovídá projektant. V dokumentaci budou prověřeny parametry spojovací komunikace mezi ul. Benešova a Koliště včetně připojení za účelem možnosti průjezdu autobusů. S ohledem na výškový rozdíl souběžných komunikací – místní komunikace ul. Koliště a účelové komunikace objektu bude prověřeno umístění bezpečnostního zařízení s odpovídající mírou zadržení podél účelové komunikace.
- K dokumentaci a k přepravním trasám stavby včetně tonáže vozidel si vyžádejte vyjádření společnosti Brněnské komunikace a.s. V rámci stavebních prací a následného užívání objektu je nezbytně nutné dodržovat časová a technická omezení vyplývající z organizace dopravy. Pokud nebude možné dodržet max. celkovou hmotnost 7,5t musí být podrobně písemně odsouhlasené Odborem technických sítí MMB a společností Brněnské komunikace a.s. a předloženy Odboru dopravy MMB k odsouhlasení.
- Povolení o změně připojení účelové komunikace na ulici Koliště bylo vydáno Magistrátem města Brna, Odborem dopravy pod č.j. MMB/0349122/2011, Zn.: OD-5/72/0349122/11/PM ze dne 16.11.2011, platnost končí dne 16.12.2013.

16. Budou dodrženy podmínky uvedené v závazném stanovisku ČR - Státní energetické inspekce, územního inspektorátu pro JmK zn. 1544/13/062.103/St. ze dne 15.8.2013:

V dalším stupni řízení je třeba respektovat podmínky platných prováděcích vyhlášek a další podmínky:

- Vyhl.č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov. Splnění podmínek stanovených touto vyhláškou je třeba doložit SEI v rámci dalšího stupně projektové dokumentace průkazem energetické náročnosti budovy.
- Vyhl.č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele a potřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům.
- Konstrukce navrhované stavby musí splňovat požadavky ČSN 730540-2 „Tepelná ochrana budov – Část 2: „Požadavky“ zejména pak musí vyhovovat požadovaným hodnotám součinitelů prostupu tepla.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

- V souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. je třeba respektovat omezení v provádění stanovených činností v ochranných pásmech energetických zařízení určených k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob a v bezpečnostních pásmech plynárenských zařízení určených k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií těchto zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob.

17. Bude dodržena podmínka Majetkového odboru Magistrátu města Brna uvedená ve vyjádření č.j. MMB/124954/2013 ze dne 17.4.2013:

K řízení o změně stavby před dokončením doloží stavebník doklad o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene pro stavbu nové vodovodní přípojky na pozemku p.č. 270 k.ú. Město Brno, stavbu nových sloupů trakčního vedení na pozemcích p.č. 638/3 a 636 k.ú. Zábrdovice a pro stavbu přeložky VN, NN a přípojky VN a pro stavbu kanalizace na pozemcích p.č. 636 k.ú. Zábrdovice.

Doložena bude rovněž uzavřená smlouva o právu provést stavbu kolektorové komunikace na pozemku p.č. 636 k.ú. Zábrdovice.

18. Budou dodrženy podmínky společnosti Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 1a, uvedené ve vyjádřeních zn. 3100-Nov-137/13 ze dne 17.4.2013, zn. 3100-Ma-445/11 ze dne 25.2.2011, /300-St-150/11 ze dne 2.5.2011 a zn. /3100-Ma-1710/04 ze dne 23.7.2004:

- Po realizaci budou do majetku města a správy a.s. Brněnské komunikace předány komunikační stavby v rozsahu projednaném na koordinačním jednání ze dne 29.1.2013

Z hlediska odvodnění zůstává v platnosti naše stanovisko zn. 3100-Ma-445/11 ze dne 25.5.2011. Uliční vpust DV 14 slouží odvodnění kolektorové komunikace a nebude předmětem předání do správy a.s. Brněnské komunikace. Před realizací UV je nutné prověřit průtočnost a stavební stav stávající přípojky, která má být dle PD využita.

- Vyjádření zn. 3100-Ma-445/11 ze dne 25.2.2011, /300-St-150/11 ze dne 2.5.2011 a zn. /3100-Ma-1710/04 ze dne 23.7.2004 týkající se projektové a realizační přípravy stavby zůstávají v platnosti.

19. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., zn.722/006149/2013/Dmi ze dne 22.3.2013 a zn. 722/008943/2013/Dmi ze dne 3.5.2013:

- Dodržte ochranná pásma vodovodů a kanalizací dle zákona č. 274/2001 Sb. v platném znění (v šířce 1,5 m při průměru do 500 mm včetně a 2,5 m při průměru nad 500 mm; u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm včetně, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m, měřeno horizontálně na každou stranu od vnějšího líce potrubí). V tomto pásmu není dovoleno vysazovat stromy a keře, budovat stavby trvalého charakteru, skladovat jakýkoliv materiál a zvyšovat či snižovat terén, bez předchozího souhlasu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

- Požadujeme provést na vnitřní kanalizaci jednotlivých objektů vhodná opatření k ochraně před vzdutou vodou v kanalizaci pro veřejnou potřebu v souladu s Městskými standardy pro kanalizační zařízení a v nich uvedenými normami. Jedná se zejména o následující normy:

- ČSN EN 12056 - (1-5) Vnitřní kanalizace - Gravitační systémy (Část 1-5)
- ČSN 75 6760 - Vnitřní kanalizace

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Jako úroveň hladiny vzduší uvažujte úroveň povrchu komunikace v místě napojení kanalizační přípojky.

- Dodržte Městské standardy pro kanalizační zařízení a Městské standardy pro vodovodní síť a v nich uvedenou normu ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
- K vodoměrné sestavě musí být zajištěn volný přístup pro zaměstnance Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. - vodoměrné šachty není možné umístit do uzavřených nebo jinak nepřístupných prostor, případně prostor určených ke komerčnímu využití, do garáží a skladů, na parkoviště a do jiných exponovaných prostranství. Návrh vodoměrných šachet proveďte dle výše uvedených Městských standardů pro vodovodní síť.
- Hodnoty znečištění vypouštěných odpadních vod musí odpovídat povoleným limitům dle Kanalizačního řádu. Projekt pro vodoprávní řízení proto konzultujte s Ing. Přikrylem, technická sekce - pracoviště Pisárky, tel. 545 433 299.
- Investor před vydáním vodoprávního povolení doloží vodohospodářskému orgánu doklad o vztahu k pozemku dotčenému stavbou vodohospodářského díla.
- Stavba kanalizace bude vodoprávně projednána.
- Projektová dokumentace kanalizace pro vodoprávní řízení bude odsouhlasena pracovníkem provozu kanalizační sítě p. ing. Králem, tel. 543 433 356.
- Nové kanalizační stoky budou provedeny dle zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášky č. 428/2001 Sb., v souladu s Městskými standardy pro kanalizační zařízení a v nich uvedených normách ČSN 75 6101, ČSN 73 6005, s trasou vedenou ve veřejném prostranství a se zajištěním příjezdu čistících mechanismů. Pokud nelze tuto podmínku splnit bude nutné zřídit u dotčených parcel věcné břemeno se zápisem do katastru nemovitostí.
- Nová kanalizační stoka bude uložena ve veřejném prostranství. Pokud nelze tuto podmínku splnit, požadujeme, aby byla stoka specifikována jako kanalizace pro veřejnou potřebu v soukromém pozemku, ke kterému je nutno zřídit u majitele kanalizační sítě, tj. Magistrátu města Brna (resp. obce) věcné břemeno s přesnou specifikací podmínek. Výpis z katastru nemovitostí se zapsaným věcným břemenem předložte ke kolaudačnímu řízení.
- Navrhované řešení platí za předpokladu, že vodovodní řad (kanalizační stoka) bude dnem uvedení do provozu předán do majetku statutárního města Brna a následně k provozování Brněnským vodárnám a kanalizacím, a.s. Veškeré stavební objekty sloužící k odvodnění komunikací, parkovišť a ostatních veřejných ploch nebudou Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. přebírat k provozování. Dokumentaci pro stavební povolení nám předložte k vyjádření.

20. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření společnosti Teplárny Brno, a.s., zn. T309/13/T163/TR ze dne 19.3.2013:

- Budou respektována příslušná ustanovení zákona č. 458/2000Sb. v platném znění (Energetický zákon)
- Budou dodržena příslušná ustanovení prostorové normy ČSN 73 6005
- Dokumentace pro stavební řízení stavebních objektů „SO 12 Parovodní přípojka“ a provozních souborů“ Parní výměňkové stanice“ nám bude předložena k odsouhlasení.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

21. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s., 10.4.2013 3341/2013/5040 ze dne 10.4.2013:

V souvislosti s uvažovaným protlakem pod tramvajovou tratí požadujeme vedení krycí roury chráničkového tělesa v minimální hloubce 2,0 m od temene kolejnice.

a dodatku k vyjádření č.j. 3341/2013/2040 ze dne 22.4.2013 4848/2013/5040

- Při použití ocelové chráničky DN 300 musí být protlak pod tramvajovou tratí veden v hloubce minimálně 250 cm pod temenem kolejnice.
- Při výstavbě objektů SO 08a, SO 08b - Vodovodní přípojky požadujeme dodržet odstup minimálně 40 cm od přilehlého krajního kabelu DPMB tak, aby vznikla dostatečná prostorová rezerva pro umístění kabelovodu SITEL, které je předpokládáno v rámci připravované investiční akce „Rekonstrukce ulice Benešovy“ (Statutární město Brno).
- Umístění objektu SO 07 Vodovod venkovní, DN 250 musí respektovat souběh se stávající kabelovou trasou. Konkrétní řešení souběhu výše uvedených objektů musí garantovat zajištění ochrany kabelové trasy. V rámci stavby musí být dodrženo ochranné pásmo kabelové trasy DPMB a ČSN 73 6005 včetně norem souvisejících. V místech křížení musí být zařízení kladeno pod kabely nebo kabelovod DPMB s dodržáním výškového odstupu minimálně 50 cm. Ochránění nově zřizovaných zařízení musí být provedeno tvrdou chráničkou (betonová, kameninová roura) s přesahem 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

22. Budou dodrženy podmínky společnosti E.ON Česká republika, s.r.o., uvedené ve vyjádření T6779-Z061309817 ze dne 28.3.2013:

- Stavba Palace CD, Brno –Koliště, Benešova musí být koordinována s přeložkou kabelového vedení VN 221, VN 222 a sdělovacího vedení dle uzavřené smlouvy o přeložce č. BM/2004/055
- Připojení nových odběrných míst, dle příslušných ustanovení zákona č. 458/2000 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění bude provedeno dle Smlouvy o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí č. 029100441
- Budou dodrženy všeobecné podmínky pro činnost v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy obsažené ve výše uvedeném vyjádření.

23. Budou dodrženy podmínky Odboru technických sítí Magistrátu města Brna uvedené ve stanovisku č.j. MMB/0096400/2013 ze dne 30.4.2013:

- Stavba bude zařazena do koordinačního harmonogramu výkopových prací ve městě Brně pod číslem 18059 v termínu od 1.6.2013 do 30.11.2015.
- Při projednávání a provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 8/2009 statutárního města Brna.
- Výkopové práce na veřejném prostranství nesmí být realizovány v zimním období, tj. od 1.12. kalendářního roku do 28.2. následujícího kalendářního roku.
- Rampa Benešova na Koliště je v ochranné lhůtě do 21.10.2013, vozovka Koliště je v ochranné lhůtě do 31.7.2016. Realizaci stavby nesmí dojít k narušení nových komunikačních ploch (vozovky).

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

- Stavba bude navržena v souladu se zpracovanou dopravně urbanistickou studií ulice Benešova včetně Malinovského náměstí, zpracovatel Atelier RAW spol.s.r.o., Domažlická 12, 612 00 Brno a Rekonstrukcí kanalizace a vodovodu, investor BVK, a.s.
- Stavba bude koordinována s těmito dalšími stavbami zařazenými v koordinačním harmonogramu výkopových prací:
 - optický propoj Brno-Ponávka, Palác CD, investor GTS Czech s.r.o.
 - Parovodní přípojka Palác CK, investor Teplárny Brno, a.s.
 - Dopravní telematika 2014-2018, Rekonstrukce SSZ Cejl kříž Koliště, investor BKOM a.s.
 - RKT Malinovského nám, investor DPMB, a.s.
 - Optická trasa NetDataComm, s.r.o. Brno-Koliště, investor NetDataComm, s.r.o.
 - Polyfunkční objekt s převahou parkovacích stání – Koliště/Vlhká, investor K+ Vlhká s.r.o., Jugoslávská 1006/26, 741 01 Nový Jičín.
- Při projektování stavby bude dodržena ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení
- Bude respektováno vyjádření správce vodohospodářské infrastruktury společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
- Vodovod a kanalizace v PD uvedené jako venkovní budou pro veřejnou potřebu
- Trasování vodovodních přípojek SO 08 DN 100 a DN 150 bude provedeno mimo objekty podzemních kasemat IV. Bastionu ze 17. století (viz situace).
- SO 02.400 Přeložka veřejného osvětlení – požádejte o vyjádření správce VO spol TSB, a.s. a respektujte jejich požadavky. Dokumentaci úprav VO v dalším stupni předložte k odsouhlasení na MMB OTS.
- Dokumentace pro povolení nebo ohlášení stavby dle vyhlášky 499/2006 Sb. O dokumentaci staveb bude předložena OTS k vydání stanoviska před zahájením řízení.
- Stavebník podá na OTS žádost o souhlas záboru veřejného prostranství pro výkopové práce dle čl. 5 vyhlášky 8/2009 nejpozději 30 dnů před zahájením užívání veřejného prostranství.
- Stavebník předá na OTS zaměření skutečného provedení stavby.

24. Budou dodrženy podmínky společnosti Technické sítě Brno uvedené ve vyjádření zn. 5800-Min-32/13 ze dne 24.4.2013:

- Požadujeme zpracovat a předložit k odsouhlasení dokumentaci veřejného osvětlení (SO 02.400 a SO 16) pro stavební povolení a realizaci stavby, kterou ve fázi zpracování konzultujte s pracovníky naší společnosti. Projektová dokumentace včetně jednopólového schématu zapojení musí být zpracována v souladu se Standardy veřejného osvětlení města Brna a musí být odsouhlasena naší společností, která je správcem veřejného osvětlení města Brna.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

- Bez předložené a naší společností odsouhlasené projektové dokumentace přeložek veřejného osvětlení SO 02.400 a SO 16 nesouhlasíme se zahájením realizace výše uvedené stavby.

- Dopravní značka bude ze sítě veřejného osvětlení pouze napájena a to na základě uzavřené smlouvy o odběru elektrické energie uzavřené mezi jejím vlastníkem a naší společností TSB, a.s. Toto zařízení bude ve správě a údržbě jeho vlastníka. Pro uzavření smlouvy o odběru elektrické energie kontaktujte našeho pracovníka.

- Souběžně s realizací veřejného osvětlení SO16 a SO 02.400 bude ve společném výkopu provedena obnova kabelů veřejného osvětlení v rozsahu od zapínacího rozvaděče Z-222 po stožár -073 na náklady TSB, a.s.

- Dle předložené projektové dokumentace bude rovněž vybudováno osvětlení podél chodníku u objektu na ul. Benešova. Toto je řešeno jako osvětlení venkovní a součástí objektu, které nebude připojeno k síti veřejného osvětlení města Brna, nebude v majetku města Brna a nebude ve správě a údržbě naší společnosti TSB, a.s. Osvětlení bude napájeno z rozvodů NN objektu Paláce CD. Zařízení venkovního osvětlení bude ve správě a údržbě investora. Z tohoto pohledu se k řešení tohoto osvětlení nevyjadřujeme.

- Do dalšího stupně projektové dokumentace zapracujte následující:

Stožáry veřejného osvětlení požadujeme v provedení Brno s ochrannou PVC manžetou po spodní okraj stožárových dvířek.

Nové kabely veřejného osvětlení požadujeme CYKY 4Jx16mm² uložené v celé svojí délce do chráničky Kopoflex 63, která bude zatažena až do stožárů, pod komunikací a vjezdy navíc do chráničky AROT 110 a 160.

Jako stožárové elektrovýzbroje bude použito svorkovnic GURO EKM 2035.

Jelikož dojde k posunu světelných míst požadujeme projekt přeložek veřejného osvětlení doložit světelně technickým výpočtem v souladu s normami ČSN CEN/TR 13201

Je nutné dodržovat ustanovení normy ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

- K nově budovanému veřejnému osvětlení komunikací máme následující požadavky:

Stožáry, kabely a zařízení veřejného osvětlení doporučujeme zbudovat na veřejných pozemcích a komunikacích, volně dostupných pro obsluhu a údržbu. Případné oplocení a drobné stavby musí být budovány ve vzdálenosti minimálně 60 cm od trasy kabelů a hrany stožárových základů.

Respektujte ochranné pásmo kabelů a stožárů veřejného osvětlení, které činí minimálně 60 cm od osy stožáru a kabelů (30cm minimálně od hrany stožárového základu). V ochranném pásmu nesmí být zřizovány pevné stavby, ploty a zídky.

- Dle předložené projektové dokumentace je zřejmé, že bude v předmětné oblasti vysazována veřejná zeleň. Při návrhu jejího a při návrhu umístění sloupů veřejného osvětlení uvažujte v budoucnu vzrostlou zeleň, která nesmí zastiňovat veřejné osvětlení.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Zeleň nesmí být vysazována nad kabelovou trasou. Při návrhu výsadby nových stromů požadujeme respektovat požadavek na jejich umístění dle Standardů pro veřejné osvětlení města Brna a to v minimální vzdálenosti 3 metry od jednotlivých světelných míst a minimálně 1,5 metru od osy kabelových rozvodů veřejného osvětlení. Nelze-li toto splnit požadujeme umístit ke kořenovému systému zeleně antikořenovou fólii jako ochranu před poškozením zařízení veřejného osvětlení a uložit kabel do zdvojené chráničky Kopoflex63 + 110. Konkrétní místa nutno s pracovníky TSB, a.s. řešit samostatně.

Požadujeme projekt veřejného osvětlení doložit světelně technickým výpočtem v souladu s normami ČSN CEN/TR 13201.

Vyjádření střediska správy kolektorové sítě:

- Vzhledem k přímé souvislosti mezi plánovanou realizací polyfunkčního objektu a stávající stavbou primárního kolektoru požadujeme provést statické posouzení vlivu plánované stavby na primární kolektor ve vztahu ke statickému zatížení, s tímto je spojeno provádění konvergenčního měření.
- Pokud bude statickým posudkem zjištěno nadměrné zatížení kolektorové stavby, veškeré náklady spojené s jejím definitivním zajištěním nese investor stavby.
- Monitoring kolektoru v místě dotčení požadujeme po celou dobu výstavby polyfunkčního objektu včetně průběžného konvergenčního měření.
- Navržený postup monitoringu požadujeme konzultovat s TSB a.s. se zpracovatelem pasportizace primárního kolektoru před zahájením realizace stavby.
- Veškeré výstupy z monitoringu požadujeme zpracovat do stávající pasportizace primárního kolektoru zpracovatelem této dokumentace.
- Dále budou dodrženy podmínky tohoto vyjádření týkající se případného uložení kabelů do kolektoru.

V projektové dokumentaci pro změnu stavby před jejím dokončením bude podrobně řešen vliv založení stavby a jejího provádění na primární kolektor včetně navržených případných opatření.

25. Budou dodrženy podmínky společnosti Telefónica O2 Czech Republic, a.s., uvedené ve vyjádření 579794/13 ze dne 15.5.2013:

- Přeložení SEK zajistí její vlastník, společnost Telefónica. Stavebník, který vyvolal překládku SEK je dle ustanovení § 104 odst. 16 zákona č. 0127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů povinen uhradit společnosti Telefónica veškeré náklady na nezbytné úpravy dotčeného úseku SEK, a to na úrovni stávajícího technického řešení.
- Pro účely přeložení SEK dle bodu (3) tohoto Vyjádření je stavebník povinen uzavřít se společností Telefónica Smlouvu o realizaci překládky SEK.
- Bez ohledu na všechny shora v tomto Vyjádření uvedené skutečnosti je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba povinen řídit se Všeobecnými podmínkami ochrany SEK společnosti Telefónica, které jsou nedílnou součástí tohoto Vyjádření.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

26. Budou dodrženy podmínky společnosti ČD - Telematika, a.s., 18.3.2013 uvedené ve vyjádření 5582/2013 ze dne 18.3.2013:

Při realizaci výše uvedené akce dojde ke styku s telekomunikačním vedením a zařízením, která jsou chráněna ochranným pásmem dle §102 zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích; stavba bude prováděna podle „Všeobecných podmínek pro činnosti na kabelech v majetku Správy železniční dopravní cesty s.o.“.

27. Budou dodrženy podmínky společnosti GTS Novera, a.s., (GTS Czech zastoupená SITEL, spol. s r.o.) uvedené ve vyjádření zn. 331301511 ze dne 15.3.2013:

- Dokumentace pro provádění stavby bude předložena společnosti GTS Czech k odsouhlasení. V projektové dokumentaci bude podzemní komunikační vedení a zařízení veřejné komunikační sítě (dále jen PV) včetně jeho ochranného pásma 1,5m zohledněno a řešeno jeho případné dotčení podle „Obecných podmínek“.

V případě nutnosti přeložení, manipulace nebo úprav PV:

- Bude uzavřena smlouva o přeložce s vlastníkem PV

- Práce spojené s přeložením, manipulací nebo úpravou PV budou provedeny společností SITEL (servisní organizace spol. GTS Czech) včetně vypracování Dokumentace pro provádění stavby na objednávku Stavebníka.

- Nedílnou součástí přeložení nebo úpravy PV jsou také kontrolní zkoušky PV (OK a HDPE), vypracování dokumentace skutečného provedení stavby a její zapracování do stávající dokumentace, a to v papírové i DGN formě dle předpisu vlastníka PV a další související činnosti.

- Stavebník zajistí veřejnoprávní a majetkové vypořádání (příslušné povolení dle Stavebního zákona, práva věcných břemen ap.).

28. Budou dodrženy podmínky společnosti Masarykova univerzita uvedené ve vyjádření č.j. MU/41840/2013/RMU ze dne 26.8.2013:

Bude-li stavba zahájena po více než 12 měsících od vydání tohoto vyjádření, je třeba před zahájením stavby ověřit na Ústavu výpočetní techniky Masarykovy univerzity, Botanická 68a, 602 00 Brno.

29. Budou dodrženy podmínky společnosti RWE, Jihomoravská plynárenská, a.s. uvedené ve vyjádření zn. 5000765626 ze dne 3.4.2013 a zn. 5000775689 ze dne 22.2.2013

K případným změnám oproti schválené projektové dokumentaci je třeba si vyžádat nové stanovisko k existenci a zabezpečení zařízení ve správě JMP, a.s.

Při realizaci uvedené stavby budou dodrženy podmínky pro provádění stavební činnosti v ochranném pásmu plynárenského zařízení.

30. Pěší lávka přes ulici Koliště bude navržena tak, aby mohla být při oboustranné zástavbě ulice Koliště dokončena jako bezbariérová.

31. V projektové dokumentaci pro změnu stavby před dokončením bude určen rozsah případného dotčení vzdušných spojů a možný způsob jejich ochrany včetně projednání s jejich vlastníky.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

32. Stavební úřad ruší podmínky č. 1.,2.,3.,8.,11.,21.,22. územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005.

33. Ostatní podmínky územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 zůstávají v platnosti.

Za splnění podmínek zodpovídá žadatel, případně jeho právní nástupce.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 85 stavebního zákona a vymezeným v souladu s ustanovením § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění, je: společnost CD CENTRUM,a.s., Lidická 20, 639 00 Brno, IČ 26234122.

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

K žádosti o vydání územní rozhodnutí o změně územního rozhodnutí byla doložena vyjádření společností T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/4, 149 00 Praha zn. 317-13-M-PJ ze dne 15.7.2013 a společnosti Vodafon Czech Republic a.s. Vinohradská 167, 100 00 Prah zn. IIG/047/29/2013/Palace CD ze dne 29.7.2013 obsahující informaci, že v prostoru stavby se vyskytují ve výškách 30m a 37m (společnost Vodafon) a ve výškách 32m – 42m (společnost T-Mobile) vzdušné spoje MW; souhlas se stavbou je podmíněn nedotčením vzdušných spojů stavbou či stavební mechanizací. Vyjádření obsahují upozornění, že v případě nutnosti přesměrování některého spoje budou náklady s tímto spojené hrazené investorem.

Vzhledem k tomu, že je s ohledem na navrhovanou výšku stavby možné dotčení vzdušných sítí, posoudil stavební úřad obsah těchto vyjádření jako námitky a rozhodl o nich takto:

Námitka společnosti T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/4, 149 00 Praha obsažená ve vyjádření zn. 317-13-M-PJ ze dne 15.7.2013 a týkající se požadavku, v případě dotčení vzdušného spoje, na přeložení spoje na náklady stavebníka - **se zamítá.**

Námitka společnosti Vodafon Czech Republic a.s. Vinohradská 167, 100 00 Prah obsažená ve vyjádření zn. IIG/047/29/2013/Palace CD ze dne 29.7.2013 a týkající se požadavku, v případě dotčení vzdušného spoje, na přeložení spoje na náklady stavebníka - **se zamítá.**

- O d ů v o d n ě n í

Dne 10.5.2013 podala a dne 31.7.2013 doplnila společnost CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno, žádost na změnu územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005, které nabylo právní moci dne 14.10.2003.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Uvedeným dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o změně územního rozhodnutí.

Stavební úřad ve smyslu ust. § 94 odst. 4 stavebního zákona v souladu s ust. § 87 odst. 2 stavebního zákona, oznámil dne 17.8.2013 formou veřejné vyhlášky zahájení územního řízení o změně územního rozhodnutí č. 136 vydaného dne 18.9.2003 pod č.j. STU/01/0305164/000/005 opatřením č.j. 130039763/ZEDJ/VUR/001 a stanovil lhůtu pro uplatnění námitek účastníků řízení a připomínek veřejnosti do 24.9.2013, kdy proběhlo na stavebním úřadě v dané věci ústní jednání.

Stavební úřad nařídil veřejné ústní jednání dle ust. § 87 odst. 2 stavebního zákona, neboť se v daném případě jedná o záměr, který byl před zahájením původního územního řízení posuzován ve zjišťovacím řízení.

Žádost byla doložena těmito rozhodnutími, závaznými stanovisky, stanovisky a vyjádřeními:

Magistrát města Brna, Odbor dopravy – rozhodnutí o změně připojení – sjezdu na místní komunikaci ul. Koliště č.j. MMB/0349122/2011 ze dne 16.11.2011

Magistrát města Brna, Odbor dopravy – rozhodnutí o zvláštním užívání komunikace (uložení sítě) č.j. MMB/0174179/2013 ze dne 10.6.2013

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových - smlouva o souhlasu s umístěním stavby a realizací stavby na pozemcích ČR č.j. UZSVM/B/44622/2012-HSPH ze dne 24.4.2013 a dodatek č.1 č.j. UZSVM/B/14711/2013-HSPM ze dne 15.5.2013

- Hasičský záchranný sbor, závazné stanovisko ev.č.HSBM-73-1-442/1-OPST-2013 ze dne 9.4.2013

Krajská hygienická stanice, závazné stanovisko č.j. KHSJM10392/2013/BM/HOK ze dne 9.4.2013

- Magistrát města Brna, Odbor památkové péče, závazné stanovisko č.j. MMB/0199912/2013 ze dne 8.7.2013

- Magistrát města Brna, Odbor dopravy, vyjádření zn. MMB/0036649/2013 ze dne 12.2.2013 + prohlášení investora ze dne 23.4.2013

Magistrát města Brna, Odbor dopravy vyjádření č.j. MMB/0117170/2013 ze dne 25.4.2013

- Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, vyjádření č.j. MMB/0203422/2013/Piš ze dne 27.6.2013

- ČR - Státní energetická inspekce závazné stanovisko zn. 1544/13/062.103/St. Ze dne 15.8.2013

ÚMČ Brno-střed, Úsek ochrany obyvatelstva, stanovisko č.j. 130062173/SPAP/MIM/001 ze dne 26.7.2013

- Magistrát města Brna, Odbor majetkový č.j. MMB/124954/2013 ze dne 17.4.2013 a doplnění č.j.MMB/178567/2013 ze dne 22.5.2013

- Dopravní podnik města Brna, a.s., vyjádření č.j. 3341/2013/5040 ze dne 10.4.2013 a dodatek k vyjádření č.j. 3341/2013/2040 ze dne 22.4.2013 4848/2013/5040

- Magistrát města Brna, Odbor technických sítí č.j. MMB/0096400/2013 ze dne 30.4.2013

- Brněnské komunikace, a.s., vyjádření zn. 3100-Nov-137/13 ze dne 17.4.2013, zn. 3100-Ma-445/11 ze dne 25.2.2011, /300-St-150/11 ze dne 2.5.2011 a zn. /3100-Ma-1710/04 ze dne 23.7.2004

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

- Technické sítě Brno, akciová společnost, vyjádření zn. 5800-Min-32/13 ze dne 24.4.2013
- Dopravní podnik města Brna, vyjádření zn. 3341/2013/5040 ze dne 10.4.2013, vyjádření č.j. 4848/2013/5040 ze dne 22.4.2013 a vyjádření VO690/03 ze dne 23.4.2003, V0245/04 ze dne 17.2.2004 a V0727/04 ze dne 5.5.2004
- Teplárny Brno, a.s., vyjádření zn. T309/13/T163/TR ze dne 19.3.2013
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., vyjádření zn. 722/006149/2013/Dmi ze dne 22.3.2013 a 722/008943/2013/DMi ze dne 3.5.2013
- RWE, Jihomoravská plynárenská a.s., stanovisko zn. 5000765626 ze dne 3.4.2013 a zn. 5000775689 ze dne 22.4.2013
- E.ON Česká republika, s.r.o. zn. T6779-Z061309817 ze dne 28.3.2013
- Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa Brno (VUSS), stanovisko č.j. 1928/34474/2013-1383-ÚP-BR ze dne 19.3.2013
- Telefonica Czech Republic, a.s., vyjádření č.j. 579794/13 ze dne 15.5.2013
- Drážní úřad, sekce stavební, vyjádření zn. M0-OKO0008/13-29/Os, DUCR-19191/13/Os ze dne 11.4.2013
- UPC Česká republika, s.r.o., vyjádření ze dne 9.4.2013
- SELF servis, spol. s r.o., vyjádření č. 13/000961 ze dne 27.8.2013
- GTS Czech s.r.o. zastoupená společností SITEL, spol. s r.o. (aliatel) zn.331301511 ze dne 15.3.2013
- Maxprogres, s.r.o., vyjádření zn. BM12040646 ze dne 21.3.2013
- SMART Comp. a.s., vyjádření zn. V-163/2013/MJ ze dne 25.3.2013
- Policie ČR-oddělení správy nemovitého majetku, vyjádření KRPB-4309-138/ČJ-2013-0600MN-VOL ze dne 27.3.2013
- ČD-Telematika, a.s., vyjádření zn. 5582/2013 ze dne 18.3.2013
- Policie ČR- dopravní inspektorát, stanovisko č.j. KRPB-14269-1/ČJ-2011-060206 ze dne 7.2.2011
- T-mobile Czech Republic a.s., stanovisko zn. 317-13-M-PJ ze dne 15.7.2013
- Vodafone Czech Republic a.s., vyjádření zn. 29.7.2013 IIG/07/29/2013/Palace CD ze dne 29.7.2013
- Masarykova univerzita, provozní odbor, vyjádření č.j. MU/41840/2013/RMU ze dne 26.7.2013
- Obvodní báňský úřad, stanovisko zn. SBS/21559/2013 ze dne 3.9.2013
- ÚMČ Brno-střed, Odbor obchodu, dopravy a služeb, stanovisko č.j. 110026604/ADAM/SSU/001 ze dne 6.4.2011

Okruh účastníků územního řízení byl stanoven v souladu s ust. § 85 stavebního zákona. Při vymezení okruhu účastníků územního řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší žadateli a současně vlastníkově pozemku par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno - společnosti CD CENTRUM, a.s., Lidická 20, 602 00 Brno, obci, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. Statutárnímu městu Brno zastoupenému primátorem Bc. Romanem Onderkou, MBA, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno a ostatním účastníkům řízení:

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Vlastníkovi stavbou dotčených pozemků par. čís. 94, 270, k.ú. město Brno, obec Brno a pozemků par. čís. 636, 638/3, k.ú. Zábrdovice, obec Brno a současně vlastníkově sousedních pozemků par. čís. 271, 273/1, 273/15, k.ú. Město Brno, obec Brno a budovy Malinovského nám. 3, č.p. 624, pozemek par. čís. 271, k.ú. Město Brno, obec Brno - statutárnímú městu Brno zastoupenému Majetkovým odborem MMB, Malinovského nám, 3, 601 67 Brno

Vlastníkovi stavbou dotčených pozemků par. čís. 637/1, 638/1, k.ú. Zábrdovice, obec Brno a pozemku par. čís. 272/2, k.ú. Město Brno, obec Brno - České republice zastoupené Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, Příkop 11, 604 47 Brno

Vlastníkovi sousedního pozemku par. čís. 272/1, k.ú. Město Brno, obec Brno - společnosti České dráhy, a.s., nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha

Vlastníkovi sousedního pozemku par. čís. 269, k.ú. Město Brno, obec Brno a stavby Malinovského nám. 1, č.p. 603, pozemek par. čís. 269, k.ú. Město Brno, obec Brno - společnosti Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů, nám. Winstona Churchilla 1800/2, 113 59 Praha

A dále vlastníkům a správcům inženýrských sítí, kterými jsou společnosti:

Brněnské komunikace a.s., Renneská tř. 1a, 657 68 Brno

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno

RWE, Jihomoravská plynárenská, a.s., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno

E.ON Česká republika, s.r.o., F.A. Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice

Technické sítě Brno, a.s., Barvířská 5, 602 00 Brno

Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 151, 656 46 Brno

Teplárny Brno, a.s., Okružní 25, 638 00 Brno

Magistrát města Brna OTS, Kounicova 67, 601 67 Brno

Telefónica Czech Republic, a.s., Za Brumlovkou 2, 140 22 Praha

Self servis, spol. s r.o., Pálavské náměstí 11, 628 00 Brno

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 43, 130 00 Praha zastoupená společností SITEL, spol. s r.o.,

Nad Elektrárnou 1526/45, 106 00 Praha

Správa železniční dopravní cesty s.o., Malletova 10/2363, 190 00 Praha zastoupená ČD -

Telematika a.s., Nezamyslova 20a, 615 00 Brno

České radiokomunikace, U nákladového nádraží 3144, 130 00 Praha

T- mobil Czech Republic, a.s., Tomíčkova 1, 149 00 Praha

Vodafone Czech Republic, a.s., Vinohradská 167, 100 00 Praha

Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 9, 601 77 Brno

Stavební úřad zahrnul do podmínek územního rozhodnutí dle ust. § 92 odst. 1 stavebního zákona i podmínky pro realizaci záměru, a to z toho důvodu, že část stavby - veškerá vedení venkovních sítí nevyžadují dle ust. § 103 odst. 1 písm. e) bod 5., 6., 7., 8., 10., stavebního zákona stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu.

Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a podmínky stanovené těmito orgány byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

K žádosti o vydání územní rozhodnutí o změně územního rozhodnutí byla doložena vyjádření společností T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/4, 149 00 Praha zn. 317-13-M-PJ ze dne 15.7.2013 a společnosti Vodafon Czech Republic a.s. Vinohradská 167, 100 00 Praha zn. IIG/047/29/2013/Palace CD ze dne 29.7.2013 obsahující informaci, že v prostoru stavby se vyskytují ve výškách 30m a 37m (společnost Vodafon) a ve výškách 32m – 42m (společnost T-Mobile) vzdušné spoje MW; souhlas se stavbou je podmíněn nedotčením vzdušných spojů stavbou či stavební mechanizací. Vyjádření obsahují upozornění, že v případě nutnosti přesměrování některého spoje budou náklady s tímto spojené hrazené investorem.

Vzhledem k tomu, že je s ohledem na navrhovanou výšku stavby možné dotčení vzdušných sítí, posoudil stavební úřad obsah těchto vyjádření jako občanskoprávní námítky a jako o takových o nich rozhodoval.

Své posouzení a rozhodnutí o zamítnutí námitek stavební úřad odůvodňuje takto:

Jedná se o námítky občanskoprávní povahy a dle ust. § 89 odst. 6 stavebního zákona, nedošlo-li k dohodě o námítce občanskoprávní povahy, učiní si stavební úřad o ní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.

Předmětný stavební záměr je projednáván stavebním úřadem v řízení o změně územního rozhodnutí a předmětem řízení o změně umístění stavebního záměru není projednání změny výšek budov ani poloha jejich výškových částí. Toto hledisko bylo posouzeno v původním územním řízení, jehož výsledkem je územní rozhodnutí č.136 vydané pod č.j. STU/01/0305164/000/005 dne 18.9.2003, které nabylo právní moci dne 14.10.2003. Navrhovaná a projednávaná změna stavby je z hlediska výšky stavby a jejího prostorového řešení (umístění maximálního objemu) s tímto územním rozhodnutím v souladu.

Stavební úřad není oprávněn rozhodovat o škodách způsobených prováděním stavby ani ukládat povinnost nahrazení škod vzniklých v daném případě např. umístěním jeřábu.

V případě nutnosti přeložení vzdušných spojů stavební úřad nemůže stavebníkovi uložit povinnost zásahu do majetku jiného vlastníka (např. nemůže ve stavebním povolení uložit povinnost přeložení vzdušných sítí ani uhrazení nákladů s tím souvisejících); takový úkon není v jeho kompetencích.

Pokud nedojde k dohodě mezi účastníky řízení o těchto požadavcích - námítkách občanskoprávní povahy, které nespádají do kompetence stavebního úřadu, je možné je řešit např. soudní cestou.

Dále:

Stavební úřad přiznal výše uvedeným společnostem postavení účastníka řízení a účastníci řízení ve svých vyjádřeních uvedli dotčení svého práva, ale dle názoru stavebního úřadu, nebyl dostatečně doložen vznik tohoto práva; tzn. nebyly doloženy ani uvedeny dokumenty, ze kterých vyplývají údaje o povolení umístění vzdušných spojů: identifikační údaje, datum vzniku oprávnění, údaje o ochranném pásmu apd.

Poznámka:

Vzhledem k chybějícím údajům, shledává stavební úřad za možné, že vzdušné spoje mohly být povoleny až po vydání územního rozhodnutí pro předmětnou stavbu.

Na základě všeho výše uvedeného si stavební úřad učinil v dané věci úsudek a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

Současně stavební úřad podmínkou č. 31 tohoto rozhodnutí uložil stavebníkovi povinnost k žádosti o povolení změny stavby před jejím dokončením doložit doklad o přesném dotčení vzdušných spojů včetně projednání s jejich vlastníky.

V průběhu ústního jednání, které se konalo v dané věci dne 24.9.2013 uplatnil zástupce společnosti Majetková, správní a delimitační unie odborových svazů, nám. Winstona Churchilla 1800/2, 113 59 Praha, požadavek, týkající se vlivu navrhované změny stavby na hydrogeologii v lokalitě stavby.

K dané věci stavební úřad uvádí:

Tato problematika byla řešena v průběhu stavebního řízení, které probíhalo v roce 2004 a to v rámci vodoprávního povolení „Kombinovaného drenážního systému pro objekt Palace CD Brno“. Obdobně bude v dalším stupni povolování předmětné stavby postupováno i v rámci řízení o změně stavby před dokončením.

Podle schváleného Územního plánu města Brna, jeho závazné části, vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, v platném znění a podrobnější územně plánovací dokumentace - Regulačního plánu Městské památkové rezervace, vyhlášky statutárního města Brna č. 28/2006, v platném znění, je předmětný pozemek (pozemek par. čís. 272/51, k.ú. Město Brno, obec Brno) součástí stavební návrhové smíšené funkční plochy centrálního charakteru SJ, sloužící převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, s mírou využití území danou indexem podlažní plochy IPP 1,5-2,2 a současně nestavební návrhové funkční plochy městské zeleně, ploch parků ZP.

Jedná se o území, na kterém je současně uplatněn regulativ řízené zástavby a které bylo v minulosti určeno k řešení veřejnou urbanistickoarchitektonickou soutěží - na základě které bylo vydáno původní územní rozhodnutí.

Projednávaná změna územního rozhodnutí nemá zásadní vliv na posouzení souladu navrhovaných změn stavby s územně plánovací dokumentací: parkování je umístěno v podzemí v dostatečném počtu, dopravní napojení podzemních garáží se zjednodušilo, index podlažní plochy (IPP) se, ustoupením od záměru výstavby centrálního vnitřního atria, snížil, nově navrhované využití objektů (administrativa, parkování a související provozy - malé prodejny, služby, apd. současně s novou podobou dvorany - volného prostoru mezi objekty prostorově otevřeného parterem do ulice Benešova, která má charakter zahradního prostoru sloužícího jako klidová zóna) vyhovuje požadavkům územně plánovací dokumentace.

Stavební úřad posoudil návrh na změnu územního rozhodnutí v souladu s ust. § 94 odst. 1 stavebního zákona v rozsahu této změny v územním řízení podle ust. § 90 stavebního zákona.

Dle ust. § 90 stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Číslo jednací: 130039763/ZEDJ/VUR/002

K podání: DD130039763

Spisová značka: VUR011300470

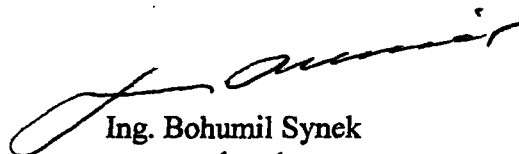
Navržený stavební záměr posuzovaný z těchto hledisek vyhovuje obecným technickým požadavkům na výstavbu stanoveným vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění a vyhláškou č. 398/2009 Sb., o technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, v platném znění.

Na základě posouzení navrhovaného stavebního záměru podle ust. § 90 stavebního zákona stavební úřad závěrem konstatuje, že navrhovaná stavba svým objemem, architektonickým řešením včetně počtu podlaží a řešením zastřešení, nenaruší charakter okolní zástavby, nenaruší architektonické a urbanistické hodnoty v území, je v souladu se záměry územního plánování v dotčeném území, se schváleným ÚPmB; je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s obecnými požadavky na využívání území, nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, je v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a proto je přípustná.

Toto územní rozhodnutí platí dva roky ode dne, kdy nabude právní moci. Nepozbude však platnosti, bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno rozhodnutí o změně stavby před dokončením nebo jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo zvláštních právních předpisů.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí mohou podat účastníci řízení odvolání do 15-ti dnů ode dne jeho oznámení k Odboru územního a stavebního řízení Magistrátu města Brna, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno podáním učiněným prostřednictvím správního orgánu, který toto rozhodnutí vydává, tj. Úřadu městské části města Brna, Odbor výstavby, stavební úřad, pracoviště Měnická 4, 601 92 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. Bohumil Synek
vedoucí
odboru výstavby



Ověření - vidimace


Ověřuji, že tento opis složený z 2 - 14 -

listů doslovně souhlasí s listem,

z něž byl pořízen, složenou z 26 - listů.

V Brně dne: **13 -08- 2014**

JUDr. Klára Hejtmánková
notářka v Brně


Soňa Röslerová
notářská tajemnice
pověřená notářkou





VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ
PODOBY

Identifikace: 101817116011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 09.08.2018

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

COMS – centrální objekt magistrátních služeb

Magistrát města Brna plánuje realizovat investiční záměr a postavit novou budovu – COMS. Pro výstavbu nové budovy se uvažuje lokalita v centru města nacházející se vedle brněnské okružní třídy Koliště na pomezí ulic Benešova a Koliště. Jedná se o existující projekt tzv. objektu CD PALACE, jehož současným vlastníkem pozemků je společnost CD Centrum, a.s. Podrobný popis výběru lokality byl popsán v materiálech předložených v rámci schválení záměru pořízení, tedy se dokument bude dále zabývat jednotlivými aspekty realizace stavby, řízení a organizace pořízené společnosti.

Specifikace území

Brněnská okružní třída „ring“ se formovala v druhé polovině 19. století po zrušeném barokním opevnění města. V těchto plochách, kromě parků, vznikala výstavba významných budov města. V jižní části tohoto ringu pak i plochy a budovy sloužící Hlavnímu nádraží.

Navrhovaný objekt COMS se nachází v území městské památkové regulace, v těsné blízkosti historického jádra města, v nezastavěném místě brněnské okružní třídy. V územní plánu města Brna se objekt nachází v ploše jádrové tj. smíšené plochy centrálního charakteru - slouží převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury.

Pozemek pro výstavbu COMS pak v této ploše těsně sousedí s kancelářskou budovou úřadu na Malinovského náměstí a palácem Morava. Tyto objekty zde tvoří blokovou strukturu zástavby.

Navrhovaný objekt budovy COMS také svou blokovou strukturou pak vhodně zapadá do kontextu těchto významných budov na „ringu“ Vytváří soustavu objektů mezi stávajícím parkem na Kolišti a parkem, který má nově vzniknout pro přesunutém nádraží.

Stavba je rozdělena do dvou samostatných objektů A+B a C. Celý objekt má tři podzemní podlaží a devět nadzemních podlaží. Podzemní podlaží slouží zejména pro parkování s kapacitou 517míst. Tyto podzemní podlaží vyrovnávají výškové převýšení mezi Benešovou třídou a ulicí Koliště. Z Benešovy třídy je přímý na 1. np, z ulice Koliště je nástupní úroveň 2.pp. Nadzemní podlaží tvoří variabilní kancelářské prostory se středovým komunikačním a sociálním traktem, čímž návrh umožňuje maximální dispoziční uzpůsobení kancelářských a reprezentativních. prostor vhodných pro funkci magistrátu.

Budova by měla udávat, jako hlavní budova magistrátu města Brna, současný architektonický směr a zároveň by měla splňovat maximální požadavky budovy s energeticky nízkonákladovým provozem šetrným k životnímu prostředí, kdy tyto parametry budou významně ovlivněny specifickými provozem MMB.

Předmětný stav projektu se nachází v situaci pravomocného územního rozhodnutí s vazbou na pravomocné stavební povolení s vyjádřením stavebního úřadu, že došlo k zahájení stavby, dále pak změnového pravomocného územního rozhodnutí, na které pak bude navazovat vydání změny stavby před dokončením či obdobných povolení nezbytných pro realizaci stavby (tato část je pak jednou z podmínek kupní smlouvy).

Shrnutí základních povolení k realizaci výstavby

Bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí č. 136 z roku 2005, pravomocné stavební povolení z roku 2005; a dále pravomocné územní rozhodnutí č. 226 z roku 2013, kterým se mění územní rozhodnutí č. 136 a podle stavebního povolení z roku 2005 došlo k zahájení stavby. Na straně prodávajícího je

závazek dodat pravomocnou změnou stavby před dokončením na podkladu územního rozhodnutí č. 226.1 O změnu stavby před dokončením prozatím požádáno v současnosti nebylo.

Potřeba řešit centralizaci agend MMB do nového objektu vychází zejména z následujících principů:

- dostupnost a přívětivost poskytovaných služeb pro občany zejména v důsledku prostorové roztříštěnosti pracovišť magistrátu;
- stávající nepříznivý stav objektů MMB, neumožňující plnění legislativních požadavků a norem na budovy s administrativním provozem;
- vysoké provozní výdaje, dané technickým stavem objektů, a potřeba značných investičních nákladů na kompletní rekonstrukce stávajících objektů.
- efektivnost a kvalita poskytovaných služeb spolu s nevyhovujícím pracovním prostředím pro zaměstnance magistrátu.

Realizací nového, centrálního objektu magistrátu, získá Brno moderní a centrální úřad, který:

- bude v samém centru města, a přesto výborně dostupný MHD, pěšky, na kole, autem...
- nabídne občanům i podnikatelům nadstandardní služby na jednom místě
- umožní snížení nákladů na provoz magistrátu
- zvýší operativnost poskytování služeb pro obyvatele i návštěvníky města Brna
- standardizuje přepážkové proozy Magistrátu města Brna (MMB)
- sníží provozní náklady MMB
- standardizuje administrativní prostory pro pracovníky MMB

Před zahájením výstavby dojde k dopracování podkladových studií, a to z pohledu přesunu pracovišť a pracovníků, přesunu IT a nalezení optimálního využití obnovitelných zdrojů vzhledem k lokalitě jako takové a také vzhledem k připravované okolní výstavbě. Výstavba samotná je pak připravována v systému Design&Build.

Akvizicí společnosti CD-COMS (odštěpené z výše jmenované společnosti CD Centrum a.s.) budou pořízeny pozemky spolu s projektem stavby kancelářského objektu. Na převodu akcií se budou podílet MMB se společností BKOM (předběžně MMB 65 %, BKOM 35 %), což odpovídá poměru podlahových ploch kancelářských prostor a parkoviště.

- CD-COMS bude jako zadavatel realizovat výstavbu objektu magistrátních služeb ve spolupráci s vlastníky firmy, tedy SMB a BKOM;
- Po výstavbě bude uzavřena buď nájemní smlouva k užívání objektu COMS mezi SMB a BKOM a CD-COMS za předpokladu dalšího fungování společnosti nebo bude odsouhlasena jiný forma provozu;
- Financování výstavby objektu COMS se primárně předpokládá z cizích zdrojů a tento bude buď umořován z příjmů firmy nebo v rámci vypořádání vlastníků firmy;
- CD-COMS může mít primárně tyto cíle
 - Zajištění výstavby budovy COMS
 - Provoz kancelářské a komerční části objektu COMS
 - Poskytování služeb v oblasti facility managementu pro MMB alt. v rámci koncernu městských firem (viz níže)

¹ Součástí budou veškerá povolení potřebná k realizaci stavby dle územního rozhodnutí č. 226.

Tento dokument se zaměřuje na nastavení procesů, organizační struktury a systému řízení nové společnosti po jejím převzetí a nastiňuje možnosti náplně nově pořízené městské společnosti, jejíž faktické odsouhlasení bude rozhodnuto v rámci kolektivních orgánů nového volebního období.

Cíle společnosti

Hlavním cílem společnosti CD-COMS a.s. je příprava a realizace stavby centrálního objektu magistrátních služeb (COMS) a jeho následný provoz. Provoz celého objektu bude poměrně náročný a zahrnuje celou škálu služeb a činností. Touto činností by se měl zabývat projektový manažer za součinnosti výkonného ředitele, tento by měl být aktivní součástí společnosti již od jejího začátku.

V průběhu stavby bude čas dobře připravit personální i organizační zajištění. Z tohoto pohledu se nabízí tyto služby na více či méně komerční bázi nabídnout ostatním společnostem v rámci koncernu městských firem, ale zejména i městu Brnu a jeho organizacím. Jde zejména o následující služby:

- Správa městského majetku (facility management)
- Facility management v rámci koncernu městských společností
- Energetické úspory, EPC projekty, atd.
- Pasportizace majetku a nákladů

V návaznosti na přípravu výše uvedených služeb, je navržena v rámci organizační struktury pozice "projektového manažera pro služby FM", jehož nástup se předběžně uvažuje k 1. 1. 2019 a jeho úkolem by bylo připravit právě systém poskytování výše uvedených služeb. Jde o možný zajímavý zdroj výnosů pro společnost CD-COMS, ale současně i potenciální prostor pro úsporu nákladů v provozu městských objektů a firem.

Řízení společnosti

Společnost COMS bude řízena dualistickým systémem řízení, z důvodu existence dvou vlastníků (SMB a BKOM), tedy představenstvem a dozorčí radou. Předseda představenstva bude současně výkonným ředitelem společnosti odpovědným za její chod.

- Představenstvo společnosti – 3 členové
- Dozorčí rada – 9 členové

Stanovy společnosti budou vycházet ze stanov, které jsou používány v rámci koncernu městských společností a budou schváleny na prvním jednání valné hromady společnosti po jejím převzetí a budou obsaženy v materiálu do kolektivních orgánů. Úprava stanov oproti běžné zvyklosti budou pouze v možnosti svolat valnou hromadu ihned po pořízení společnosti (je uvedeno i v usnesení). Za společnost budou vždy podepisovat 2 členové představenstva, a to vždy předseda představenstva společně s jedním z členů představenstva. Následně bude také schválen souhlas s přistoupením ke koncernu.

Sídlo společnosti je pro začátek plánováno v sídle Brněnských komunikací a.s., také budou ze startu využity volné kapacity jejich kancelářských prostor.

Organizace společnosti

- Výkonný ředitel společnosti a předseda představenstva
 - Strategické řízení společnosti
 - Řízení představenstva společnosti
 - Komunikace s akcionáři
 - Komunikace v rámci koncernu městských společností
 - Řízení externích služeb (účetnictví, právní služby, ...)
- Asistentka
 - Administrativní zázemí společnosti
 - Objednávky, faktury, podklady pro účetnictví
 - Vedení dokumentace, archiv
- Projektový manažer pro stavbu
 - Příprava dokumentace a participace na přípravě výběrových řízení
 - kontrola technické realizace stavby, účast na jednáních s investory
 - příprava smluv a kontrola dodržování jejich veškerých ustanovení
 - zajišťování subdodavatelů a dodavatelů materiálů stavby a důsledné uplatňování systému jejich výběru
 - kontrola průběhu stavebních prací, kontrola kvality práce
 - vedení a kontrola stavební dokumentace
- Projektový manažer facility management
 - Příprava zajištění a realizace komplexního provozu budovy COMS
 - Příprava a realizace budoucích služeb společnosti v oblasti FM (viz níže)

Externí služby

Cílem je minimalizovat náklady na zajištění provozu společnosti. Tedy přednostně budou využívány služby od akcionářů, zejména spolupráce se společností BKOM, případně v rámci koncernu městských společností. Níže je uveden hrubý přehled podstatných externích služeb, které je třeba zajistit co nejdříve po akvizici společnosti CD-COMS.

- Účetnictví – externě u BKOM nebo na základě poptávkového řízení
- Bankovní služby - poptávka
- Mzdy – viz účetnictví
- Právní služby běžná agenda – výběrové řízení
- Právní služby zakázky – výběrové řízení (společnost je veřejným zadavatelem)
- IT – v rámci koncernu nebo výběrové řízení
- Audit – výběrové řízení
- Správce stavby - výběrové řízení
- Pronájem kanceláří – využití kanceláří MMB nebo BKOM

Harmonogram

Viz samostatný soubor – prezentace projektu

Předběžná kalkulace provozních nákladů CD – COMS

Návrh pro rok 2018 s předpokladem zapojení i výše popsaných činností FM

Pro zahájení činnosti je počítáno s půjčkou vlastníka, respektive Brněnských komunikací a.s., dle níže uvedeného předpokladu. Se zahájením činnosti se počítá ihned po pořízení společnosti a jmenování vedení společnosti, odhadována je druhá polovina října 2018. Ve stejnou dobu bude najmut projektový manažer a asistent, stejně tak bude zahájena příprava podkladových studií. Ke konci roku by pak mělo dojít k posílení týmu o dalšího pracovníka, jehož hlavní náplní bude oblast facility managementu, bude-li se tímto směrem firma profilovat.

Pozn: K DPH se bude hlásit nově převzatá společnost.

položka	srp	říjen	listopad	prosinec	Celkem 2018
Spotřeba materiálu	0	70 000	70 000	10 000	150 000
Spotřeba energie	0	2 000	2 000	2 000	6 000
Opravy	0	0	0	5 000	5 000
Cestovné	0	10 000	10 000	10 000	30 000
Náklady na reprezentaci	0	5 000	5 000	5 000	15 000
nájemné kancelář vč. služeb	0	25 000	25 000	25 000	75 000
externí účetnictví a mzdy, audit	0	25 000	25 000	25 000	75 000
správa IT	0	5 000	5 000	5 000	15 000
právník - běžný provoz	0	100 000	100 000	100 000	300 000
kopírování (papír/tonery)	0	5 000	5 000	5 000	15 000
internet, komunikace	0	3 000	3 000	3 000	9 000
ostatní (parkovné, poštovné, ...)	0	10 000	10 000	10 000	30 000
operativní leasing	0	0	0	0	0
PHM, provozní materiál auto	0	0	0	0	0
Celkem - provoz kanceláře	0	260 000	260 000	205 000	725 000
Personální náklady zaměstnanci	0	160 000	160 000	160 000	480 000
Sociální a zdravotní pojištění zaměstnanci	0	56 000	56 000	56 000	168 000
Personální náklady představenstvo a DR	0	90 000	90 000	90 000	270 000
Soc. a zdr. pojištění představenstvo a DR	0	31 500	31 500	31 500	94 500
Celkem - osobní náklady	0	337 500	337 500	337 500	1 012 500
výběr administrátora veřejných zakázek	0	0	200 000	200 000	400 000
IT studie (insourcing v rámci koncernu TSB)		300 000	300 000	300 000	900 000
Celkem - příprava a realizace projektů	0	300 000	500 000	500 000	1 300 000
Daň silniční	0	0	0	0	0
Daň z nemovitostí	0	0	0	0	0
Ostatní daně a poplatky	2 000	2 000	2 000	2 000	8 000
Ostatní provozní náklady	10 000	10 000	10 000	10 000	40 000
Úroky					0
Ostatní finanční náklady	5 000	5 000	5 000	5 000	20 000
Celkem - daně a poplatky	17 000	17 000	17 000	17 000	68 000
Provozní náklady celkem	17 000	914 500	1 114 500	1 059 500	3 105 500

Návrh pro rok 2019 s předpokladem zapojení i výše popsaných činností FM

Pro tento rok je počítáno s dokončením podkladových studií, realizací výběrových řízení na zhotovitele a správce stavby. Firma jako taková by měla stabilizovat pracovní tým s ohledem na plán hospodaření, zatím se kalkulováno se zaměřením na facility management a tomu také odpovídá návrh provozních nákladů uvedených níže. Vlastníci se zavazují ke kofinancování nebo ručení stavby.

položka	leden	únor	března	dubna	květen	červen	červenec	srpen	zář	říjen	listopad	prosinec	celkem 2019
Spotřeba materiálu	55 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	165 000
Spotřeba energie	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	24 000
Opravy	0	0	0	5 000	0	0	0	5 000	0	0	0	0	15 000
Cestovné	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	120 000
Náklady na reprezentaci	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	60 000
nájemné kancelář	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	240 000
externí účetnictví a mzdy	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	300 000
správa IT	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	60 000
právník - běžný provoz	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	1 200 000
kopírování	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	60 000
internet, komunikace	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	36 000
ostatní (parkovné, poštovné, ...)	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	120 000
operativní leasing	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	216 000
PHM, provozní materiál auto	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	120 000
Celkem - provoz kanceláře	268 000	223 000	223 000	228 000	223 000	223 000	223 000	228 000	223 000	223 000	223 000	228 000	2 736 000
Personální náklady zaměstnanci	265 000	265 000	265 000	265 000	265 000	265 000	265 000	265 000	265 000	265 000	265 000	265 000	3 180 000
Sociální a zdravotní pojištění zaměstnanci	92 750	92 750	92 750	92 750	92 750	92 750	92 750	92 750	92 750	92 750	92 750	92 750	1 113 000
Personální náklady představenstvo a DR	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	1 080 000
Soc. a zdr. pojištění představenstvo a DR	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	378 000
Celkem - osobní náklady	479 250	479 250	479 250	479 250	479 250	479 250	479 250	479 250	479 250	479 250	479 250	479 250	5 751 000
IT studie - dokončení (TSB)	100 000												100 000
dislokační studie - výběr zhotovitele	250 000												500 000
využití obnovitelných zdrojů v objektu COMS - výběr zhotovitele	250 000												500 000
výběr správce stavby	200 000	200 000	200 000	200 000									800 000
náklady na správcu stavby					625 000	625 000	625 000	625 000	625 000	625 000	625 000	625 000	5 000 000
dislokační studie - zpracování		400 000	400 000	400 000	400 000								1 600 000
využití obnovitelných zdrojů v objektu COMS - zpracování		500 000	500 000	500 000	500 000								1 500 000
výběrové řízení na zhotovitele stavby						250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	1 500 000
Celkem - příprava a realizace projektů	550 000	700 000	850 000	1 100 000	1 525 000	1 525 000	875 000	875 000	875 000	875 000	875 000	875 000	11 500 000
Dan z nemovitosti	5 400												5 400
Dan z nemovitosti		65 000											65 000
Ostatní daně a poplatky	5 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	27 000
Ostatní provozní náklady	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	120 000
Úroky													0
Ostatní finanční náklady	60 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	170 000
Celkem - daně a poplatky	80 400	87 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	387 400
Provozní náklady celkem	1 377 650	1 489 250	1 574 250	1 829 250	2 249 250	2 249 250	1 599 250	1 604 250	1 599 250	1 599 250	1 599 250	1 604 250	20 374 400

Výhled návrhu rozpočtu pro roky 2020 – 2023 s předpokladem zapojení i výše popsaných činností FM

V návrhu uvedených let se předpokládá realizace výstavby COMS a rozvoj služeb oblastí facility management, firma pak má stabilizované personální osazení, stanoven business plán a je schopna splácet půjčku vlastníka. Dále dochází ke splnění závazku vlastníků z předchozího roku ke kofinancování nebo ručení stavby, a to dle výše vysoutěžené ceny. Jsou dohodnuty parametry budoucího užívání budovy a je zahájeno nastavení správy, či komerčních podnájmů v budově (drobné služby jako kavárna, trafika, kafeterie, a podob., jak je běžný zvykem v obdobných komplexech). Dále je pak počítáno s rozvojem činností facility managementu.

položka	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Spotřeba materiálu	150 000	165 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Spotřeba energie	6 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000
Opavy	5 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Cestovné	30 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Náklady na reprezentaci	15 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
nájemné kancelář	75 000	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000
externí účetnictví a mzdy	75 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
správa IT	15 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
právník - běžný provoz	300 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
kopírování	15 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
internet, komunikace	9 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
ostatní (parkovné, poštovné, ...)	30 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
operativní leasing	0	216 000	216 000	216 000	216 000	216 000
PHM, provozní materiál auto	0	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Celkem - provoz kanceláře	725 000	2 736 000	2 721 000	2 721 000	2 721 000	2 721 000
Personální náklady zaměstnanci	480 000	3 180 000	3 180 000	3 180 000	3 180 000	3 180 000
Sociální a zdravotní pojištění zaměstnanci	168 000	1 113 000	1 113 000	1 113 000	1 113 000	1 113 000
Personální náklady představenstvo a DR	270 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Soc. a zdr. pojištění představenstvo a DR	94 500	378 000	378 000	378 000	378 000	378 000
Celkem - osobní náklady	1 012 500	5 751 000	5 751 000	5 751 000	5 751 000	5 751 000
výběr administrátora veřejných zakázek	400 000	0				
IT studie (insourcing v rámci koncernu TSB)	900 000	100 000				
dislokační studie - výběr zhotovitele	0	500 000				
využití obnovitelných zdrojů v objektu COMS - výběr zhotovitele	0	500 000				
výběr správce stavby	0	800 000				
náklady na správce stavby	0	5 000 000	15 000 000	15 000 000	10 000 000	5 000 000
dislokační studie - zpracování	0	1 600 000				
využití obnovitelných zdrojů v objektu COMS - zpracování	0	1 500 000				
výběrové řízení na zhotovitele stavby	0	1 500 000				
zemní a terénní práce, archeologický průzkum	0	0	150 000 000			
Spodní stavba, podzemní parkovací dům	0	0	170 000 000	300 000 000		
Vrchní stavba	0	0	0	0	1 250 000 000	
Dokončovací práce, zeleň, stěhování, ..	0	0	0	0	0	200 000 000
Celkem - příprava a realizace projektů	1 300 000	11 500 000	335 000 000	315 000 000	1 260 000 000	205 000 000
Daň silniční	0	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400
Daň z nemovitostí	0	65 000	65 000	65 000	65 000	500 000
Ostatní daně a poplatky	8 000	27 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Ostatní provozní náklady	40 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Úroky	0	0				
Ostatní finanční náklady	20 000	170 000	170 000	170 000	2 000 000	2 000 000
Celkem - daně a poplatky	68 000	387 400	390 400	390 400		2 655 400
Provozní náklady celkem	3 105 500	20 374 400	343 862 400	323 862 400	1 268 472 000	216 127 400

COMS – dosavadní a připravované znalecké posudky o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemků p.č. 272/51 p.č. 272/53 k.ú. Město Brno

- **Rok 2015** - Určení obvyklé ceny Znaleckým ústavem ESTIMO s.r.o. Praha

Zpracovatel: Znalecký ústav ESTIMO s.r.o.
Objednatel: CD Centrum, a.s. jako podklad pro vyjednávání o kupní ceně pozemků
Účel posudku: Určení obvyklé ceny pozemků pro potřebu prodeje, případně směně pozemků
Použitá metoda: Porovnávací, odvozena ze srovnání 5 podobných reprezentantů, které byly v minulosti obchodovány v totožné lokalitě jako jsou nemovité věci oceňovány

Závěr zpracovatele:

Výsledná obvyklá cena pozemků:	160.000.000,- Kč
Cena za 1m ²	17.304,- Kč

- **Rok 2016** - Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí

Zpracovatel: Ing. Tomáš Janas
Objednatel: SMB
Účel posudku: Určení obvyklé ceny pozemků ve variantě
a. Při využití vydaných správních rozhodnutí
b. Pro případ, kdy vydaná rozhodnutí nejsou využita či pozbydou platnosti
Použitá metoda: Porovnáním se stejnými nemovitými věcmi a jejich skutečně realizovanými cenami

Závěr zpracovatele:

a) Za předpokladu, že na předmětných pozemcích jsou vydaná právoplatná povolení na polyfunkční dům, byl průzkum trhu zaměřen na prodej pozemků tohoto typu

a) Porovnávací hodnota pozemků s vydanými povoleními	112.975.868,- Kč
Cena za 1m ²	12.182,- Kč

b) Za předpokladu, že vydaná rozhodnutí pozbydou platnosti nebo nebudou využita stanovil znalec hodnotu nemovitých věcí – pozemků s ohledem na možnosti výstavby dle ÚPmB, kdy je nutno pozemek rozdělit na část jádrové smíšené plochy centrálního charakteru a plochy parků.

Porovnávací hodnota části pozemků v ploše jádrové, smíšené	41.306.610,- Kč
Porovnávací hodnota části pozemků v ploše parků činí	10.481.250,- Kč
b) Porovnávací hodnota pozemků bez platných povolení	51.787.860,- Kč

- **Rok 2017** - Revizní znalecký posudek o ceně obvyklé nemovité věci

Zpracovatel: VUT Brno fakulta stavební
Objednatel: SMB
Účel posudku:
a) Stanovení tržní hodnoty pozemků při zohlednění využití vydaných správních rozhodnutí (ÚR a SP)
b) Provedení revize na již vydané znalecké posudky zpracované:
- Ing. Tomášem Janasem z roku 2016
- Znaleckým ústavem ESTIMO s.r.o. z roku 2015
Použitá metoda: Porovnávací se stejnými nemovitými věcmi

Závěr zpracovatele:

a) Výsledná tržní hodnota pozemků:	139.000.000,- Kč
Cena za 1m ²	15.000,- Kč

Zpracovatel se ztotožňuje s oběma posudky, jak s posudkem Ing. Tomáše Janase, tak se znaleckým ústavem ESTIMO s.r.o. Praha v popisné části posudku a uvedení tržních aspektů, rozdíl ve výsledné hodnotě pozemků je dán jednoznačně rozdílnými nemovitostmi použitými pro srovnání a jejich vyhodnocením ve vztahu k oceňovaným pozemkům.

• **Červen 2018** – znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí (aktualizace)

Zpracovatel: Ing. Tomáš Janas
Objednatel: SMB
Účel posudku: Určit obvyklou cenu pozemků a určení obvyklé ceny bez zohlednění skutečnosti, že na pozemky je vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení
Použitá metoda: Porovnáním ceny, která byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v téže lokalitě, s podobným funkčním využitím, objemem stavby.
Oceněním metodou zbytku, která se používá u pozemků, které jsou vhodné pro nové stavební využití.
Závěr zpracovatele: Za předpokladu, že vydaná rozhodnutí pozbydou platnosti nebo nebudou využita stanovil znalec hodnotu nemovité věci – pozemků s ohledem na možnosti výstavby dle stávajícího ÚPmB a podkladových dokumentů, kdy je nutno pozemek rozdělit na část jádrové smíšené plochy centrálního charakteru a plochy parků.

Porovnávací hodnota části pozemků v ploše jádrové, smíšené	60 138 729,- Kč
Porovnávací hodnota části pozemků v ploše parků číni	14 625 000,- Kč
Hodnota pozemků pro výstavbu stanovená metodou zbytku	64 231 997,- Kč
Porovnávací hodnota pozemků bez platných povolení	75 000 000,- Kč

Daší znalecké posudky, které jsou ve fázi zpracování s cílem dokončení srpen 2018, kdy tyto byly vyvolány požadavkem na posouzení pořizované společnosti a dále vyplynuly další otázky k posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí

- Finanční, daňová a právní hloubková prověrka („due diligence“) společnosti CD CENTRA a zpracování ocenění jmění a obvyklé ceny akcií CD Centrum COMS, a.s. vč. znaleckého posudku
Zpracovatel : KPMG Česká republika, s.r.o., Praha
Objednatel : MMB ORF na základě schůze Rady města Brna R7/173 konané dne 12.06.2018 s cílem dokončení a předání do 15.8.2018
- Analýza změn obvyklé ceny pozemků p.č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno v souvislosti se způsobem jejich využití
Zpracovatel: Ing. Tomáš Janas
Objednatel: MMB OI, na základě objednávky o návaznosti na předcházející znalecký posudek z června 2018 o ocenění nemovitých věcí bez platnosti územního rozhodnutí a stavebního povolení

Otázky, které je nezbytné zodpovědět a závěry budou zpracovány do materiálu předkládaného do orgánů města:

1. Cena pozemků při využití platnosti vydaných správních rozhodnutí-ocenění dvou pozemků při využití metody "zbytku", kdy pro zjednodušený developerský výpočet bude využito záměru, představovaného povolenou budovou CD paláce

2. Cena práva stavby-ocenění práva stavby na stavbě objektu podzemního parkovacího domu
3. Cena pozemků při možnosti optimálního využití pro výstavbu při současné změně územně plánovací dokumentace-určení obvyklé ceny pozemků metodou zbytku při využití k optimálnímu záměru zástavby bez vlivů omezení daných územně plánovací dokumentací (UP bude dle potřeby upraven)

Důvodová zpráva

Záměrem statutárního města Brna (dále jen SMB) je realizovat výstavbu Centrálního objektu magistrátních služeb (dále jen COMS) na pozemcích parc. č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno, které jsou ve vlastnictví společnosti CD CENTRUM, a.s. (dále jen CDC). Na základě výsledků jednání o možnostech způsobu prodeje společnost CDC vyhotovila projekt odštěpení všech aktiv spojených s projektem COMS (pozemky, rozhodnutí, projektová dokumentace) do samostatné společnosti s názvem CD-COMS a nabídla SMB prodej společnosti CD-COMS formou nákupu akcií nově vzniklé společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

Primárním zájmem SMB je maximálně navázat na existující dokumentace a rozhodnutí, která v průběhu doby zajistil stávající vlastník pozemků, tj. územní rozhodnutí a stavební povolení a změnu územního rozhodnutí z roku 2013.

Řešený projekt je navržen na pozemcích v k.ú. Město Brno o celkové výměře 9 274 m²:

– pozemek parc. č. 272/51 o výměře 6 357 m²

– pozemek parc. č. 272/56 o výměře 2 917 m²

mezi ulicemi Benešova, Koliště, budovami MMB na Malinovského náměstí a bývalým autobusovým nádražím na ulici Benešova.

Celý projekt je připravován společně s Brněnskými komunikacemi a.s. (dále jen BKOM), jelikož se objekt sestává jak z administrativní nadzemní části, využitelné pro potřeby MMB, tak z podzemního parkování, které by provozovala společnost BKOM.

Zastupitelstvo města Brna na Z7/40. zasedání konaném dne 19.6.2018:

a) souhlasilo se záměrem nabytí akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., do které bude odštěpeno jmění společnosti CD CENTRUM, a.s., které na straně aktiv představuje

- nabytí pozemků p.č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno

- projektovou a smluvní dokumentaci s vydanými územními rozhodnutími a stavebními povoleními

b) uložilo RMB zajistit zpracování návrhu kupní smlouvy na odkup akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., a to ve spolupráci se společností Brněnské komunikace, a.s.

c) zajistit zpracování znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé pozemků p. č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno bez zohlednění existence územních rozhodnutí a stavebních povolení.

d) předložit návrh kupní smlouvy na odkup akcií a zakladatelského dokumentu spolu se souvisejícími dokumenty, v případě společného nabytí akcií se společností Brněnské komunikace a.s. včetně návrhu na delegování zástupce statutárního města Brna na valnou hromadu společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. Zastupitelstvu města Brna.

Podklady pro zpracování Smlouvy o převodu akcií CD CENTRUM COMS, a.s.:

- Znalecké posudky o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku parc.č. 272/51 a pozemku p.č. 272/56 k.ú. Město Brno, které zpracoval znalecký ústav ESTIMMO s.r.o. pro společnost CD Centrum, na základě kterého byla stanovena navrhovaná prodejní cena.

Výsledná obvyklá cena pozemků:	160.000.000,- Kč
Cena za 1m ²	17.304,- Kč

Město Brno zadalo v roce 2016 kontrolní znalecký posudek Město Brno jako srovnávací posudek, který zpracovala znalecká poradenská kancelář Janas & partner, a to na určení obvyklé ceny pozemků ve variantě

- a. Při využití vydaných správních rozhodnutí
 - b. Pro případ, kdy vydaná rozhodnutí nejsou využita či pozbydou platnosti
- a) Za předpokladu, že na předmětných pozemcích jsou vydaná právoplatná povolení na polyfunkční dům, byl průzkum trhu zaměřen na prodej pozemků tohoto typu

a) Porovnávací hodnota pozemků s vydanými povoleními	112.975.868,- Kč
Cena za 1m ²	12.182,- Kč

- b) Za předpokladu, že vydaná rozhodnutí pozbydou platnosti nebo nebudou využita stanovil znalec hodnotu nemovitých věcí – pozemků s ohledem na možnosti výstavby dle ÚPmB, kdy je nutno pozemek rozdělit na část jádrové smíšené plochy centrálního charakteru a plochy parků.

Porovnávací hodnota části pozemků v ploše jádrové, smíšené	41.306.610,- Kč
Porovnávací hodnota části pozemků v ploše parků činí	10.481.250,- Kč
b) Porovnávací hodnota pozemků bez platných povolení	51.787.860,- Kč

V roce 2017 SMB zadalo tzv. revizní znalecký posudek o ceně obvyklé nemovité věci, jehož zpracovatelem bylo VUT Brno Fakulta stavební ve smyslu revize obou předcházejících posudků, tedy společnosti ESTIMO a znalecké kanceláře Janas a partner.

Výsledná tržní hodnota pozemků:	139.000.000,- Kč
Cena za 1m ²	15.000,- Kč

V roce 2018 zadalo SMB aktuální posudek u společnosti Janas a partner, jehož úkolem bylo stanovit cenu obvyklou pozemků bez ohledu na skutečnost, že na pozemky bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení.

Porovnávací hodnota části pozemků v ploše jádrové, smíšené	60 138 729,- Kč
Porovnávací hodnota části pozemků v ploše parků činí	14 625 000,- Kč
Hodnota pozemků pro výstavbu stanovená metodou zbytku	64 231 997,- Kč
Porovnávací hodnota pozemků bez platných povolení	75 000 000,- Kč

Tento posudek byl později doplněn o Analýzu vývoje ceny těchto pozemků s ohledem na již vydaná povolení, možnost stavby na cizím pozemku a možnosti pozemky stavebně využít rozsahem zástavby nejvhodnějším způsobem dle zjednodušeného urbanistického návrhu.

Cílem analýzy bylo odpovědět na tři otázky:

1. Jaká je obvyklá cena pozemků parc.č. 272/51 a 272/56, k.ú. Město Brno za předpokladu platnosti ÚR č.226, měnící ÚR 136 pro stavbu Palác CD umístěný mezi ulicemi Benešova a budovami MMB na Malinovského nám a bývalým autobus. nádražím na ulici Benešova

Odpověď: Obvyklá cena pozemků parc.č. 272/51 a 56, k.ú. Město Brno v případě platnosti uvedeného ÚR, při zohlednění výše uvedených omezení a podmínek činí: 157 000 000,00 Kč vč. DPH

2. Jaká je obvyklá cena práva stavby, zřízeného na stavbě parkovacího domu, umístěného pod povrchem pozemků parc.č. 272/51 a 56, a to pro zřízení stavby polyfunkčního objektu v rozsahu ZP max. 5.500 m², HPP nadzemní části max. 34.000 m² s využitím převážně pro administrativu a poskytnutého na 99 let

Odpověď: Obvyklá cena práva stavby, zřízeného na stavbě parkovacího domu, umístěného pod povrchem pozemků parc.č. 272/51 a 56, k.ú. Město Brno pro stavbu limitovanou výše uvedenými parametry na dobu 99 let činí: 114 000 000,00 Kč vč. DPH

3. Jaká je obvyklá cena pozemků parc.č.272/51 a 56, k.ú. Město Brno za předpokladu možnosti pozemky stavebně využít rozsahem zástavby nejvhodnějším způsobem dle urbanistického návrhu, který bude pro tento případ výpočtu simulovat novou územně-plánovací dokumentaci

Odpověď: Obvyklá cena pozemků parc.č. 272/51 a 56, k.ú. Město Brno v případě využití pozemků dle simulované územně – plánovací dokumentace respektující probíhající Změnu ÚPmB B 4/16, při zohlednění výše uvedených omezení a podmínek, činí: 157 000 000,- Kč vč DPH

Obvyklá cena pozemků parc.č. 272/51 a 56, k.ú. Město Brno v případě využití pozemků dle simulované územně – plánovací dokumentace za předpokladu návrhu „Nové změny ÚP“, kdy bude abstrahováno od požadavku na zpracování výsledků soutěže do RP MPR a zní vyplývající budoucí využití pozemků, činí: 200 000 000,00 Kč vč. DPH

- Dalším podkladem pro stanovení hodnoty společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. bylo zpracování kompletního prověření společnost před jejím převzetím, tzv. due diligence, kterou na základě objednávky SMB zpracovala společnost KPMG Česká republika, s.r.o. Tato společnost předložila prověření společnosti rozdělené na:
 - Finanční a daňovou prověrku
 - Ocenění jmění CD CENTRUM COMS, a.s.
 - Zpráva o provedení právní prověrky

Na základě všech uvedených prověření byla předložena hodnota jmění společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

tis.Kč	Netto	Přecenění
<i>Aktiva</i>		
Pozemky	160 440	142 987
Nedokončený DHM	40 847	40 847
Peněžní prostředky v pokladně	2	2
<i>Cizí zdroje</i>		
Ostatní rezervy	12 725	0
Odložený daňový závazek	18 478	0
Hodnota jmění	170 086	183 835

- Technickými podklady byly technické specifikace v podobě projektové dokumentace pro územní a stavební řízení spolu s vydanými povoleními:
 - Stavební povolení na úpravu kolejiště
 - Územním rozhodnutí č.136 z roku 2003
 - Stavební povolení stavbu objektů z roku 2005
 - Územní rozhodnutí č. 226 měnicí Územní rozhodnutí č.136 z roku 2013
 - Usnesení o zastavení řízení o prodloužení platnosti ÚR č.226 z důvodů zahájené stavby
 - Nabývací tituly a LV

Na základě Smlouvy o převodu akcií, včetně nutných příloh této smlouvy, kterou tvoří Protokol o úschově akcií, Smlouva o úschově akcií, Smlouva o jistotním běžném účtu a Stanovy společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., nabyde do svého výlučného vlastnictví

SMB 108 kusů akcií a společnost BKOM a.s. do svého výlučného vlastnictví 57 kusů akcií, které v součtu představují 100% podíl na základním kapitálu společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., jejíž základní kapitál činí 165.000 tis. Kč.

Kupní cena za akcie společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. byla stanovena na 170.000.000,- Kč. SMB uhradí část kupní ceny ve výši 111.272.727,- Kč, která je cenou za akcie ve výlučném vlastnictví SMB a akciová společnost BKOM uhradí část kupní ceny ve výši 58.727.273,- Kč, která je cenou za akcie ve výlučném vlastnictví BKOM a.s.

Obě strany se dohodly, že Kupní cena bude uhrazena ve dvou splátkách. První ve výši 139 000 000,- Kč, která bude složena do úschovy schovatele. Druhá splátka ve výši 31 000 000,- Kč bude uhrazena do třiceti dnů od okamžiku předložení všech listin oběma kupujícími (SMB i BKOM) dle podmínek Smlouvy o převodu akcií.

Nárok na vyplacení druhé splátky tj. 31 000 000,- Kč zaniká, pokud nebude zahájeno řízení o vydání všech Rozhodnutí o změně stavby do dvou let od uzavření Smlouvy nebo nebudou vydána všechna Rozhodnutí o změně stavby včetně nabytí právní moci do tří let od uzavření Smlouvy. SMB uhradí v rámci druhé splátky částku ve výši 20 290 909,- Kč a BKOM uhradí částku ve výši 10 709 091,- Kč.

Na investiční akci ORG 2573 „*Centrální objekt magistrátních služeb – příprava*“ je pro letošní rok v rozpočtu kapitálových výdajů města Brna schváleno UR 2018 27.910 tis. Kč.

Odbor investiční MMB předkládá Radě města Brna ke schválení návrh na převod finančních prostředků ve výši 111.300 tis. Kč z ORG 3437 „*MO – výkupy pozemků a objektů*“ na investiční akci ORG 2573 „*Centrální objekt magistrátních služeb – příprava*“.

R7/182. schůze Rady města Brna
konaná dne 28.8.2018

73. Centrální objekt magistrátních služeb (COMS) - návrh majetkové účasti ve společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., návrh rozpočtového opatření

Anotace

Návrh Smlouvy o převodu akcií vč. rozpočtového opatření

Materiál odevzdán dne 23.8.2018 v 21:04

Návrh usnesení

Rada města Brna

bere na vědomí

- posudek číslo 915-52/2018 o stanovení obvyklé ceny nemovitosti, zpracovaný Ing. Tomášem Janasem
- posudek č. 35/59/2015 o obvyklé ceně nemovitostí, zpracovaný znal. ústavem ESTIMMO s.r.o.
- posudek č. 78/2017 o obvyklé ceně nemovitosti, zpracovaný VUT FAST Brno
- technický popis (prezentace, povolení, nabývací titul)
- Business plán

doporučuje

Zastupitelstvu města Brna

vzít na vědomí

- posudek číslo 915-52/2018 o stanovení obvyklé ceny nemovitosti, zpracovaný Ing. Tomášem Janasem
- posudek č. 35/59/2015 o obvyklé ceně nemovitostí, zpracovaný znal. ústavem ESTIMMO s.r.o.
- posudek č. 78/2017 o obvyklé ceně nemovitosti, zpracovaný VUT FAST Brno
- technický popis (prezentace, povolení, nabývací titul)
- Business plán

schválit

- dle ustanovení § 84 odst. 2 písm. e) účast statutárního města Brna ve společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. spočívající v nabytí a následném vlastnictví 108 kusů akcií CD CENTRUM COMS, a.s.
- Smlouvu o převodu akcií
- Protokol o úschově akcií
- Smlouvu o jistotním běžném účtu
- Stanovy společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

delegovat

v souladu s ust. § 84 odst. 2 písm. f) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, , jako zástupce statutárního města Brna a jako náhradníka k zastupování na valných hromadách společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

souhlasit

se vzdáním se práva statutárního města Brna na včasné svolání valné hromady a svolání způsobem, který stanoví zákon nebo stanovy společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

uložit

- zástupci statutárního města Brna na valné hromadě společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., aby navrhl změnu stávajících stanov, které budou nahrazeny stanovami schválenými ZMB a pro tento návrh hlasoval.
- zástupci statutárního města Brna k zastupování na valné hromadě společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., aby vyslovil dle článku 13.3. stanov společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., souhlas s tím, že bude konána valná hromada bez dodržení lhůty pro svolání valné hromady a vzdal se za statutární město Brno práva na včasné svolání valné hromady a na její svolání způsobem, který stanoví zákon, nebo stanovy společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.
- t: na valné hromadě

navrhnout odvolání

- JUDr. Štefana Malatína z funkce statutárního ředitele
- všech členů správní rady společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

navrhnout zvolení

v souladu s ustanovením § 84 odst. 2 písm. g) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

1. Ing. Martina Itterheima
2. Mgr. Filipa Ledera
3. Ing. Ludka Borového

do funkce člena představenstva společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. za statutární město Brno

- 1...
- 2...
- 3...
- 4...
- 5...
- 6...
- 7...
- 8...

9. Ing. Aleše Kellera

do funkce člena dozorčí rady společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. za statutární město Brno

uložit

- zástupci statutárního města Brna na valné hromadě společnosti CD

CENTRUM COMS, a.s., která bude konána jako první v pořadí po převzetí 108 akcií společnosti společností městem Brnem, navrhnout odvolání pana JUDr. Štefana Malatína z funkce statutárního ředitele společnosti, odvolání všech členů správní rady společnosti a hlasovat pro jejich odvolání a navrhnout jako zástupce statutárního města v představenstvu společnosti osoby uvedené pod body 1 a 2, jako zástupce statutárního města v dozorčí radě společnosti osoby uvedené pod body 1 a 2 a pro jejich zvolení hlasovat.

- zástupci statutárního města Brna na valné hromadě společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., hlasovat pro zvolení po jednom zástupci společnosti Brněnské komunikace, a.s. do představenstva společnosti a dozorčí rady společnosti, a to v souladu s návrhem společnosti Brněnské komunikace, a.s.
- t: na valné hromadě

schválit

- zvýšení celkových rozpočtových nákladů akce ORG 2573 „Centrální objekt magistrátních služeb - příprava“ ze 28.500 tis. Kč na 139.800 tis. Kč

- rozpočtové opatření dle tabulky, za účelem převodu finančních prostředků v rámci rozpočtu kapitálových výdajů města.

Stanoviska

Ing. Pavla Volešová

Bude projednáno v Komisi investiční RMB dne 20.8.2018

Bude projednáno v Komisi majetkové RMB dne 20.8.2018

Bude předloženo Finančnímu výboru ZMB dne 28.8.2018

Podpis předkladatele pro archivaci

Předkladatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Jana Jakubů

vedoucí odboru - Odbor investiční

23.8.2018 v 15:14

Právník

Elektronicky podepsáno

Mgr. Sylvie Zwettlerová

právník - Odbor investiční

23.8.2018 v 20:12

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Pavla Volešová

technik přípravy staveb - Odbor investiční

23.8.2018 v 15:07

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing.arch. Soňa Albrechtová

vedoucí oddělení - Odbor investiční

23.8.2018 v 15:19

Zástupce dotčeného odboru / orgánu

Elektronicky podepsáno

**Ing. Jana Červencová, vz. Mgr. Věslava
Höhnlová**

vedoucí odboru - Odbor rozpočtu a financování

23.8.2018 v 15:15

Zástupce dotčeného odboru / orgánu

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

23.8.2018 v 15:28

Důvodová zpráva

Záměrem statutárního města Brna (dále jen SMB) je realizovat výstavbu Centrálního objektu magistrátních služeb (dále jen COMS) na pozemcích parc. č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno, které jsou ve vlastnictví společnosti CD CENTRUM, a.s. (dále jen CDC). Na základě výsledků jednání o možnostech způsobu prodeje společnost CDC vyhotovila projekt odštěpení všech aktiv spojených s projektem COMS (pozemky, rozhodnutí, projektová dokumentace) do samostatné společnosti s názvem CD-COMS a nabídla SMB prodej společnosti CD-COMS formou nákupu akcií nově vzniklé společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

Primárním zájmem SMB je maximálně navázat na existující dokumentace a rozhodnutí, která v průběhu doby zajistil stávající vlastník pozemků, tj. územní rozhodnutí a stavební povolení a změnu územního rozhodnutí z roku 2013.

Řešený projekt je navržen na pozemcích v k.ú. Město Brno o celkové výměře 9 274 m²:

- pozemek parc. č. 272/51 o výměře 6 357 m²
- pozemek parc. č. 272/56 o výměře 2 917 m²

mezi ulicemi Benešova, Koliště, budovami MMB na Malinovského náměstí a bývalým autobusovým nádražím na ulici Benešova.

Celý projekt je připravován společně s Brněnskými komunikacemi a.s. (dále jen BKOM), jelikož se objekt sestává jak z administrativní nadzemní části, využitelné pro potřeby MMB, tak z podzemního parkování, které by provozovala společnost BKOM.

Zastupitelstvo města Brna na Z7/40. zasedání konaném dne 19.6.2018:

a) souhlasilo se záměrem nabytí akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., do které bude odštěpeno jmění společnosti CD CENTRUM, a.s., které na straně aktiv představuje

- nabytí pozemků p.č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno
- projektovou a smluvní dokumentaci s vydanými územními rozhodnutími a stavebními povoleními

b) uložilo RMB zajistit zpracování návrhu kupní smlouvy na odkup akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., a to ve spolupráci se společností Brněnské komunikace, a.s.

c) zajistit zpracování znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé pozemků p. č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno bez zohlednění existence územních rozhodnutí a stavebních povolení.

d) předložit návrh kupní smlouvy na odkup akcií a zakladatelského dokumentu spolu se souvisejícími dokumenty, v případě společného nabytí akcií se společností Brněnské komunikace a.s. včetně návrhu na delegování zástupce statutárního města Brna na valnou hromadu společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. Zastupitelstvu města Brna.

Podkladem pro zpracování Smlouvy o převodu akcií CD CENTRUM COMS, a.s. byly znalecké posudky o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku parc.č. 272/51 a pozemku p.č. 272/56 k.ú. Město, které zpracoval znalecký ústav ESTIMMO s.r.o. pro společnost CD Centrum, na základě kterého byla stanovena navrhovaná prodejní cena. Město Brno zadalo pro svoje potřeby srovnávací posudek, který zpracovala znalecká poradenská kancelář Janas & partner, jehož úkolem bylo stanovit cenu obvyklou pozemků bez ohledu na skutečnost, že na pozemky bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení. V závěru posudku je obvyklá cena stanovena ve výši 75 mil. Kč. Tento posudek byl doplněn o Analýzu vývoje ceny těchto pozemků s ohledem na již vydaná povolení, možnost stavby na cizím pozemku a možnosti pozemky stavebně využít rozsahem zástavby nejvhodnějším způsobem dle zjednodušeného urbanistického návrhu.

Dalšími podklady byly technické specifikace v podobě projektové dokumentace pro územní a stavební řízení spolu s vydanými povoleními:

- Stavební povolení na úpravu kolejiště
- Územním rozhodnutí č.136 z roku 2003
- Stavební povolení stavbu objektů z roku 2005
- Územní rozhodnutí č. 226 měnící Územní rozhodnutí č.136 z roku 2013
- Usnesení o zastavení řízení o prodloužení platnosti ÚR č.226 z důvodů zahájené stavby
- Nabývací tituly a LV

Na základě Smlouvy o převodu akcií, včetně nutných příloh této smlouvy, kterou tvoří Protokol o úschově cenných papírů, Protokol o úschově peněz a Protokol o úschově listin nabyde do svého výlučného vlastnictví SMB 108 kusů akcií a společnost BKOM a.s. do svého výlučného vlastnictví 57 kusů akcií, které v součtu představují 100% podíl na základním kapitálu společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., jejíž základní kapitál činí 165.000 tis. Kč.

Kupní cena za akcie společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. byla stanovena na 170.000.000,- Kč. SMB uhradí část kupní ceny ve výši 111.272.727,- Kč, která je cenou za akcie ve výlučném vlastnictví SMB a akciová společnost BKOM uhradí část kupní ceny ve výši 58.727.273,- Kč, která je cenou za akcie ve výlučném vlastnictví BKOM a.s.

Na investiční akci ORG 2573 „*Centrální objekt magistrátních služeb – příprava*“ je pro letošní rok v rozpočtu kapitálových výdajů města Brna schváleno UR 2018 27.910 tis. Kč.

Odbor investiční MMB předkládá Radě města Brna ke schválení návrh na převod finančních prostředků ve výši 111.300 tis. Kč z ORG 3437 „*MO – výkupy pozemků a objektů*“ na investiční akci ORG 2573 „*Centrální objekt magistrátních služeb – příprava*“.

Z7/41. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 04.09.2018

Centrální objekt magistrátních služeb (COMS)

- návrh majetkové účasti ve společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.,
- návrh rozpočtového opatření

Obsah:

- Důvodová zpráva
- 1. Posudky
 - 1.a Znalecké posudky (1,2,3)
 - 1.b Ocenění
 - 1.c Due diligence
 - 1.d Analýza vývoje obvyklé ceny pozemků
 - 1.e MKA_CBA
- * 2. Smluvní dokumentace
 - 2.a Kupní smlouva
 - 2.b Přílohy
 - 2.c Úschovní protokoly
- * 3. Technický popis
 - 3.a Presentace
 - 3.b Povolení
 - 3.c Nabývací tituly a LV
- * 4. Bussines plán
 - 4.a Bussines plán
 - 4.b Shrnutí znaleckých posudků
 - 4.c Rozpočtové opatření
- * 5. Korporátní dokumenty
 - 5.a Projekt odštěpení
 - 5.b Stanovy
- * 6. Rozpočtové opatření

Návrh usnesení:

Pro velký rozsah uvedeno na samostatné stránce.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/182 konané 28.08.2018. Stanovisko bude sděleno.
- Finanční výbor ZMB projednal materiál na svém zasedání dne 28.8. 2018.

Zpracováno dne: 16.08.2018

Zpracoval:
Odbor investiční MMB

Předkládá:
Rada města Brna

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

b e r e n a v ě d o m í

- posudek číslo 915-52/2018 o stanovení obvyklé ceny nemovitosti, zpracovaný Ing. Tomášem Janasem
- posudek č. 35/59/2015 o obvyklé ceně nemovitostí, zpracovaný znal. ústavem ESTIMMO s.r.o.
- posudek č. 78/2017 o obvyklé ceně nemovitosti, zpracovaný VUT FAST Brno
- Due diligence - kompletní prověření před převzetím společnosti
- technický popis (prezentace, povolení, nabývací titul)
- Business plán

schvaluje

- dle ustanovení § 84 odst. 2 písm. e) účast statutárního města Brna ve společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. spočívající v nabytí a následném vlastnictví 108 kusů akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.
- Smlouvu o převodu akcií, která tvoří přílohu č....těchto usnesení
- Protokol o úschově akcií, který tvoří přílohu č....těchto usnesení
- Smlouvu o jistotním běžném účtu, která tvoří přílohu č....těchto usnesení
- stanovy společnosti CD CENTRUM COMS a.s., které tvoří přílohu č....těchto usnesení

Ověřené přílohy jsou uloženy na Organizačním odboru MMB

deleguje

v souladu s ust. § 84 odst. 2 písm. f) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, jako zástupce statutárního města Brna a jako náhradníka k zastupování na valné hromadě společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

souhlasí

se vzdáním se práva statutárního města Brna na včasné svolání valné hromady a svolání způsobem, který stanoví zákon nebo stanovy společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

ukládá

- zástupci statutárního města Brna na valné hromadě společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., aby navrhl změnu stávajících stanov, které budou nahrazeny stanovami schválenými ZMB a pro tento návrh hlasoval.
- zástupci statutárního města Brna k zastupování na valné hromadě společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., aby vyslovil dle článku 13.3. stanov společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. souhlas s tím, že bude konána valná hromada bez dodržení lhůty pro svolání valné hromady a vzdal se za statutární město Brno práva na včasné svolání valné hromady a na její svolání způsobem, který stanoví zákon, nebo stanovy společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

navrhuje odvolání

- JUDr. Štefana Malatína z funkce statutárního ředitele
- všech členů správní rady společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

navrhuje zvolení

v souladu s ustanovením § 84 odst. 2 písm. g) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

1. Ing. Martina Itterheima

2. Mgr. Filipa Ledera

3. Ing. Lud'ka Borového

do funkce člena představenstva společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. za statutární město Brno

1...

2...

3...

4....

5...

6...

7...

8...

9. Ing. Aleše Kellera

do funkce člena dozorčí rady společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. za statutární město Brno

ukládá

- zástupci statutárního města Brna na valné hromadě společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., která bude konána jako prvá v pořadí po převzetí 108 akcií společnosti statutárním městem Brnem, navrhnout odvolání pana JUDr. Štefana Malatína z funkce statutárního ředitele společnosti, odvolání všech členů správní rady společnosti a hlasovat pro jejich odvolání a navrhnout jako zástupce statutárního města Brna v představenstvu společnosti osoby uvedené pod body 1 a 2, jako zástupce statutárního města Brna v dozorčí radě společnosti osoby uvedené pod body 1 a 2 a pro jejich zvolení hlasovat.
- zástupci statutárního města Brna na valné hromadě společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., hlasovat pro zvolení po jednom zástupci společnosti Brněnské komunikace, a.s. do představenstva společnosti a dozorčí rady společnosti, a to v souladu s návrhem společnosti Brněnské komunikace, a.s.

schvaluje

rozpočtové opatření dle tabulky za účelem převodu finančních prostředků v rámci rozpočtu kapitálových výdajů města, která tvoří přílohu č...těchto usnesení

- zvýšení celkových rozpočtových nákladů akce ORG 2573 „Centrální objekt magistrátních služeb – příprava“ ze 28.500 tis. Kč na 139.800 tis. Kč

Důvodová zpráva

Záměrem statutárního města Brna (dále jen SMB) je realizovat výstavbu Centrálního objektu magistrátních služeb (dále jen COMS) na pozemcích parc. č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno, které jsou ve vlastnictví společnosti CD CENTRUM, a.s. (dále jen CDC). Na základě výsledků jednání o možnostech způsobu prodeje společnost CDC vyhotovila projekt odštěpení všech aktiv spojených s projektem COMS (pozemky, rozhodnutí, projektová dokumentace) do samostatné společnosti s názvem CD-COMS a nabídla SMB prodej společnosti CD-COMS formou nákupu akcií nově vzniklé společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

Primárním zájmem SMB je maximálně navázat na existující dokumentace a rozhodnutí, která v průběhu doby zajistil stávající vlastník pozemků, tj. územní rozhodnutí a stavební povolení a změnu územního rozhodnutí z roku 2013.

Řešený projekt je navržen na pozemcích v k.ú. Město Brno o celkové výměře 9 274 m²:

– pozemek parc. č. 272/51 o výměře 6 357 m²

– pozemek parc. č. 272/56 o výměře 2 917 m²

mezi ulicemi Benešova, Koliště, budovami MMB na Malinovského náměstí a bývalým autobusovým nádražím na ulici Benešova.

Celý projekt je připravován společně s Brněnskými komunikacemi a.s. (dále jen BKOM), jelikož se objekt sestává jak z administrativní nadzemní části, využitelné pro potřeby MMB, tak z podzemního parkování, které by provozovala společnost BKOM.

Zastupitelstvo města Brna na Z7/40. zasedání konaném dne 19.6.2018:

a) souhlasilo se záměrem nabytí akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., do které bude odštěpeno jmění společnosti CD CENTRUM, a.s., které na straně aktiv představuje

- nabytí pozemků p.č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno

- projektovou a smluvní dokumentaci s vydanými územními rozhodnutími a stavebními povoleními

b) uložilo RMB zajistit zpracování návrhu kupní smlouvy na odkup akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., a to ve spolupráci se společností Brněnské komunikace, a.s.

c) zajistit zpracování znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé pozemků p. č. 272/51 a 272/56 v k.ú. Město Brno bez zohlednění existence územních rozhodnutí a stavebních povolení.

d) předložit návrh kupní smlouvy na odkup akcií a zakladatelského dokumentu spolu se souvisejícími dokumenty, v případě společného nabytí akcií se společností Brněnské komunikace a.s. včetně návrhu na delegování zástupce statutárního města Brna na valnou hromadu společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. Zastupitelstvu města Brna.

Podklady pro zpracování Smlouvy o převodu akcií CD CENTRUM COMS, a.s.:

- Znalecké posudky o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku parc.č. 272/51 a pozemku p.č. 272/56 k.ú. Město Brno, které zpracoval znalecký ústav ESTIMMO s.r.o. pro společnost CD Centrum, na základě kterého byla stanovena navrhovaná prodejní cena.

Výsledná obvyklá cena pozemků:	160.000.000,- Kč
Cena za 1m ²	17.304,- Kč

Město Brno zadalo v roce 2016 kontrolní znalecký posudek Město Brno jako srovnávací posudek, který zpracovala znalecká poradenská kancelář Janas & partner, a to na určení obvyklé ceny pozemků ve variantě

- a. Při využití vydaných správních rozhodnutí

b. Pro případ, kdy vydaná rozhodnutí nejsou využita či pozbydou platnosti

a) Za předpokladu, že na předmětných pozemcích jsou vydaná právoplatná povolení na polyfunkční dům, byl průzkum trhu zaměřen na prodej pozemků tohoto typu

a) Porovnávací hodnota pozemků s vydanými povoleními	112.975.868,- Kč
Cena za 1m ²	12.182,- Kč

b) Za předpokladu, že vydaná rozhodnutí pozbydou platnosti nebo nebudou využita stanovil znalec hodnotu nemovitých věcí – pozemků s ohledem na možnosti výstavby dle ÚPmB, kdy je nutno pozemek rozdělit na část jádrové smíšené plochy centrálního charakteru a plochy parků.

Porovnávací hodnota části pozemků v ploše jádrové, smíšené	41.306.610,- Kč
Porovnávací hodnota části pozemků v ploše parků činí	10.481.250,- Kč
b) Porovnávací hodnota pozemků bez platných povolení	51.787.860,- Kč

V roce 2017 SMB zadalo tzv. revizní znalecký posudek o ceně obvyklé nemovité věci, jehož zpracovatelem bylo VUT Brno Fakulta stavební ve smyslu revize obou předcházejících posudků, tedy společnosti ESTIMO a znalecké kanceláře Janas a partner.

Výsledná tržní hodnota pozemků:	139.000.000,- Kč
Cena za 1m ²	15.000,- Kč

V roce 2018 zadalo SMB aktuální posudek u společnosti Janas a partner, jehož úkolem bylo stanovit cenu obvyklou pozemků bez ohledu na skutečnost, že na pozemky bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení.

Porovnávací hodnota části pozemků v ploše jádrové, smíšené	60 138 729,- Kč
Porovnávací hodnota části pozemků v ploše parků činí	14 625 000,- Kč
Hodnota pozemků pro výstavbu stanovená metodou zbytku	64 231 997,- Kč
Porovnávací hodnota pozemků bez platných povolení	75 000 000,- Kč

Tento posudek byl později doplněn o Analýzu vývoje ceny těchto pozemků s ohledem na již vydaná povolení, možnost stavby na cizím pozemku a možnosti pozemky stavebně využít rozsahem zástavby nejvhodnějším způsobem dle zjednodušeného urbanistického návrhu.

Cílem analýzy bylo odpovědět na tři otázky:

1. Jaká je obvyklá cena pozemků parc.č. 272/51 a 272/56, k.ú. Město Brno za předpokladu platnosti ÚR č.226, měnicí ÚR 136 pro stavbu Palác CD umístěný mezi ulicemi Benešova a budovami MMB na Malinovského nám a bývalým autobus. nádražím na ulici Benešova

Odpověď: Obvyklá cena pozemků parc.č. 272/51 a 56, k.ú. Město Brno v případě platnosti uvedeného ÚR, při zohlednění výše uvedených omezení a podmínek činí: 157 000 000,00 Kč vč. DPH

2. Jaká je obvyklá cena práva stavby, zřízeného na stavbě parkovacího domu, umístěného pod povrchem pozemků parc.č. 272/51 a 56, a to pro zřízení stavby polyfunkčního objektu v rozsahu ZP max. 5.500 m², HPP nadzemní části max. 34.000 m² s využitím převážně pro administrativu a poskytnutého na 99 let

Odpověď: Obvyklá cena práva stavby, zřízeného na stavbě parkovacího domu, umístěného pod povrchem pozemků parc.č. 272/51 a 56, k.ú. Město Brno pro stavbu limitovanou výše uvedenými parametry na dobu 99 let činí: 114 000 000,00 Kč vč. DPH

3. Jaká je obvyklá cena pozemků parc.č.272/51 a 56, k.ú. Město Brno za předpokladu možnosti pozemky stavebně využít rozsahem zástavby nejvhodnějším způsobem dle urbanistického návrhu, který bude pro tento případ výpočtu simulovat novou územně-plánovací dokumentaci

Odpověď: Obvyklá cena pozemků parc.č. 272/51 a 56, k.ú. Město Brno v případě využití pozemků dle simulované územně – plánovací dokumentace respektující probíhající Změnu ÚPmB B 4/16, při zohlednění výše uvedených omezení a podmínek, činí: 157 000 000,- Kč vč DPH

Obvyklá cena pozemků parc.č. 272/51 a 56, k.ú. Město Brno v případě využití pozemků dle simulované územně – plánovací dokumentace za předpokladu návrhu „Nové změny ÚP“, kdy bude abstrahováno od požadavku na zpracování výsledků soutěže do RP MPR a zní vyplývající budoucí využití pozemků, činí: 200 000 000,00 Kč vč. DPH

- Dalším podkladem pro stanovení hodnoty společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. bylo zpracování kompletního prověření společnost před jejím převzetím, tzv. due diligence, kterou na základě objednávky SMB zpracovala společnost KPMG Česká republika, s.r.o. Tato společnost předložila prověření společnosti rozdělené na:
 - Finanční a daňovou prověrku
 - Ocenění jmění CD CENTRUM COMS, a.s.
 - Zpráva o provedení právní prověrky

Na základě všech uvedených prověření byla předložena hodnota jmění společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

tis.Kč	Netto	Přecenění
<i>Aktiva</i>		
Pozemky	160 440	142 987
Nedokončený DHM	40 847	40 847
Peněžní prostředky v pokladně	2	2
<i>Cizí zdroje</i>		
Ostatní rezervy	12 725	0
Odložený daňový závazek	18 478	0
Hodnota jmění	170 086	183 835

- Technickými podklady byly technické specifikace v podobě projektové dokumentace pro územní a stavební řízení spolu s vydanými povoleními:
 - Stavební povolení na úpravu kolejiště
 - Územním rozhodnutí č.136 z roku 2003
 - Stavební povolení stavbu objektů z roku 2005
 - Územní rozhodnutí č. 226 měnící Územní rozhodnutí č.136 z roku 2013
 - Usnesení o zastavení řízení o prodloužení platnosti ÚR č.226 z důvodů zahájené stavby
 - Nabývací tituly a LV

Na základě Smlouvy o převodu akcií, včetně nutných příloh této smlouvy, kterou tvoří Protokol o úschově akcií, Smlouva o úschově akcií, Smlouva o jistotním běžném účtu a Stanovy společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., nabyde do svého výlučného vlastnictví SMB 108 kusů akcií a společnost BKOM a.s. do svého výlučného vlastnictví 57 kusů akcií, které v součtu představují 100% podíl na základním kapitálu společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., jejíž základní kapitál činí 165.000 tis. Kč.

Kupní cena za akcie společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. byla stanovena na 170.000.000,- Kč. SMB uhradí část kupní ceny ve výši 111.272.727,- Kč, která je cenou za akcie ve výlučném vlastnictví SMB a akciová společnost BKOM uhradí část kupní ceny ve výši 58.727.273,- Kč, která je cenou za akcie ve výlučném vlastnictví BKOM a.s.

Obě strany se dohodly, že Kupní cena bude uhrazena ve dvou splátkách. První ve výši 139 000 000,- Kč, která bude složena do úschovy schovatele. Druhá splátka ve výši 31 000 000,- Kč bude uhrazena do třiceti dnů od okamžiku předložení všech listin oběma kupujícími (SMB i BKOM) dle podmínek Smlouvy o převodu akcií.

Nárok na vyplacení druhé splátky tj. 31 000 000,- Kč zaniká, pokud nebude zahájeno řízení o vydání všech Rozhodnutí o změně stavby do dvou let od uzavření Smlouvy nebo nebudou vydána všechna Rozhodnutí o změně stavby včetně nabytí právní moci do tří let od uzavření Smlouvy. SMB uhradí v rámci druhé splátky částku ve výši 20 290 909,- Kč a BKOM uhradí částku ve výši 10 709 091,- Kč.

Na investiční akci ORG 2573 „*Centrální objekt magistrátních služeb – příprava*“ je pro letošní rok v rozpočtu kapitálových výdajů města Brna schváleno UR 2018 27.910 tis. Kč.

Odbor investiční MMB předkládá Radě města Brna ke schválení návrh na převod finančních prostředků ve výši 111.300 tis. Kč z ORG 3437 „*MO – výkupy pozemků a objektů*“ na investiční akci ORG 2573 „*Centrální objekt magistrátních služeb – příprava*“.



**PROJEKT
ROZDĚLENÍ AKCIOVÉ SPOLEČNOSTI FORMOU ODŠTĚPENÍ SE VZNIKEM NOVÉ
SPOLEČNOSTI**

Společnost **CD CENTRUM, a.s.**, IČ: 262 34 122, se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3498

vyhotovila

ve smyslu ustanovení § 15 ve spojení s ustanoveními § 250 a § 290 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů

Projekt rozdělení odštěpením

v následujícím znění:

Statutární ředitel společnosti CD CENTRUM, a.s. sestavil v souladu s ustanovením § 15, § 250 a § 290 zákona č.125/2008 Sb, o přeměnách obchodních společností a družstev ve znění změn a doplňků (dále jen " ZoP") tento:

PROJEKT ROZDĚLENÍ AKCIOVÉ SPOLEČNOST FORMOU ODŠTĚPENÍ SE VZNIKEM NOVÉ SPOLEČNOSTI (dále jen „Projekt“)

Čl.1 Úvodní ustanovení

Tento Projekt je projevem vůle společnosti **CD CENTRUM, a.s.** , (dále jen „CDC“) rozdělit tuto společnost odštěpením se vznikem nové akciové společnosti, a to tak, že část jejího jmění, představovaná nemovitým majetkem-pozemky, a to pozemek p.č.272/51 o výměře 6.357m2 a pozemek p.č.272/56 m2 o výměře 2.917m2, zapsanými na listu vlastnictví číslo 716 v katastrálním území Město Brno, obec Brno a zapsanými u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, včetně části jmění, které s těmito nemovitostmi souvisí, přejde na jednu nově vzniklou společnost s formou akciové společnosti.

Společnost CDC se tímto neruší ani nezaniká a zůstane v důsledku přeměny nezměněna.

Z účetního pohledu bude rozdělení účinné od rozhodného dne (tj. od 1.1.2018).

Z právního pohledu dojde k přechodu odštěpovaného jmění a vzniku nové nástupnické společnosti až okamžikem, kdy bude rozdělení zapsáno do obchodního rejstříku.

Rozdělovaná společnost (CDC) vypracovala dne 30.4.2018 Projekt rozdělení akciové společnosti formou odštěpením se vznikem nové společnosti, ve kterém byla společnost CD CENTRUM, a.s., IČ: 262 34 122, se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno společností rozdělovanou (dále též jen „původní projekt“), kdy původní projekt byl založen do sbírky listin rozdělované společnosti dne 3.5.2018, číslo listiny B 3498/SL73/KSBR. Tento Projekt nahrazuje původní Projekt v plném rozsahu.

Čl.2 Účel přeměny

Cílem procesu odštěpení části jmění ve společnosti **CD CENTRUM, a.s.** je dosáhnout efektivní správy samostatného celku nemovitého majetku od další developerské a jiné činnosti společnosti CDC.

Čl.3 Identifikace rozdělované společnosti

Rozdělovanou společností je společnost **CD CENTRUM, a.s.** IČ: **262 34 122**, se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3498 (dále jen „**Rozdělovaná společnost**“).

Právní forma Rozdělované společnosti-akciová společnost.

Výše základního kapitálu Rozdělované společnosti je 20,000.000,-Kč (slovem: dvacet milionů korun českých). Základní kapitál Rozdělované společnosti je rozvržen na 200 ks (slovem: dvě stě kusů)

kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie 100.000,-Kč (slovem: sto tisíc korun českých). Emisní kurz všech akcií Rozdělované společnosti je ke dni vyhotovení tohoto Projektu zcela splacen.

V souvislosti s rozdělením nedojde ke změně základního kapitálu ani ke změně počtu akcií ani ke změně nominální hodnoty akcií u Rozdělované společnosti.

Rozdělovaná společnost je v souladu s ustanovením § 245 odst. 1 ZoP zúčastněnou společností.

Čl.4

Identifikace nově vzniklé (nástupnické) společnosti

Vyčleněná část jmění Rozdělované společnosti, přejde na nově vzniklou společnost, a to obchodní společnost s obchodní firmou **CD CENTRUM COMS, a.s.**, jejíž sídlo bude v Brně, Černá Pole, Lidická 2030/20, PSČ 602 00 a právní forma této nástupnické společnosti bude akciová společnost (dále jen „**Nástupnická společnost**“).

Základní kapitál Nástupnické společnosti bude činit 165,000.000,-Kč (slovem: sto šedesát pět milionů korun českých). Základní kapitál bude rozvržen na 165 ks (slovem: sto šedesát pět kusů) kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie 1,000.000,-Kč (slovem: jeden milion korun českých).

Převoditelnost akcií Nástupnické společnosti nebude nijak omezena ve smyslu ust. § 290 odst. 1 písm. b) ZOP. Akcie Nástupnické společnosti nebudou po zápisu rozdělení do obchodního rejstříku přijata k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Čl.5

Specifikace přeměny

Předmětem tohoto Projektu je odštěpit vyčleněné části jmění Rozdělované společnosti a pak přechod této části jmění na vznikající Nástupnickou společnost, v souladu s ustanovením § 1 odst. 2, § 243 odst. 1 písm. b) bod 1 a odst. 2 ZoP (dále jen „**Odštěpení se vznikem nové společnosti**“).

Čl.6

Výměnný poměr a pravidla pro přidělení nových akcií

Jediným akcionářem Rozdělované společnosti je:

Společnost **Investmanagement s.r.o., IČ:60699841**, se sídlem Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 14522, která vlastní všech 200 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie 100.000,-Kč (slovem: sto tisíc korun českých) Rozdělované společnosti a má tak 100% podíl na základním kapitálu Rozdělované společnosti.

Emisní kurz všech akcií Rozdělované společnosti je ke dni vyhotovení tohoto Projektu splacen. Jmenovitá hodnota všech akcií ve vlastnictví Investmanagement s.r.o. byla splacena.

Výměnný poměr se stanoví v souladu s ustanovením § 250 odst. 1, písm. c) a § 250 odst. 2 ZoP jako rovnoměrný, tzn., že podíl jediného akcionáře Rozdělované společnosti v Nástupnické společnosti a na jejím základním kapitálu bude stejný, jako byl v Rozdělované společnosti.

Jediný akcionář Rozdělované společnosti tedy nabude na Nástupnické společnosti 100% podíl na základním kapitálu a bude jejím jediným akcionářem vlastnícím všech 165 emitovaných akcií, tedy ke 200 akciím Rozdělované společnosti obdrží jediný akcionář 165 akcií Nástupnické společnosti.

Do 15 dnů od zápisu rozdělení do obchodního rejstříku zajistí Nástupnická společnost vydání svých listinných akcií a jejich neprodlené předání jedinému akcionáři, stejně jako zápis jediného akcionáře do seznamu akcionářů Nástupnické společnosti.

Čl.7

Vliv odštěpení se vznikem nové společnosti na akcie dosavadního akcionáře Rozdělované společnosti

Odštěpení nebude mít žádný vliv na akcie Rozdělované společnosti, tyto nepodléhají výměně ani nedochází k žádné skutečnosti uvedené v § 290 odst.1, písmeno d) ZoP, přičemž všechny akcie Rozdělované společnosti zůstanou ve vlastnictví jediného akcionáře.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyly vydány účastnické cenné papíry nebo zaknihované účastnické papíry, které nejsou akciemi nebo zatímními listy, neobsahuje Projekt údaje dle ustanovení § 290 odst. 1 písm. e) ZoP.

Čl.8

Právo odprodat akcie

Akcionáři Rozdělované společnosti nevzniká právo odprodat akcie Nástupnické společnosti, neboť nejsou splněny předpoklady dle § 308 ZoP a Projekt proto neobsahuje postup pro odprodej akcií dle § 290 odst. 1 písm. f) ZoP.

Čl.9

Rozhodný den

Rozhodným dnem Odštěpení se vznikem nové Nástupnické společnosti je ve smyslu ustanovení § 176 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník stanoven den 1.1.2018 (dále jen „rozhodný den“).

V souladu s ustanovením § 10 odst. 2 ZoP při Odštěpení ve vznikem nové společnosti nastávají účinky rozhodného dne jen ve vztahu k těm jednáním, která se týkají majetku nebo dluhu, jež mají podle Projektu přejít na Nástupnickou společnost.

Čl.10

Práva poskytnuta nástupnickou společností vlastníkům emitovaných dluhopisů, popřípadě opatření, jež jsou pro ně navrhována

Vzhledem k tomu, že Rozdělovaná společnost nevydala žádné dluhopisy ani účastnické cenné papíry nebo zaknihované účastnické cenné papíry, nejsou v Projektu uváděná žádná práva ve smyslu § 250 odst. 1 písm. e) a § 290 odst. 1 písm. e) ZoP, jež by Nástupnická společnost poskytla vlastníkům těchto cenných papírů. Ze stejného důvodu pro ně nejsou navrhována ani žádná jiná opatření.

Čl.11

Den, od kterého vzniká právo na podíl na zisku

Akcionáři Nástupnické společnosti vzniká právo na podíl na zisku Nástupnické společnosti od dne zápisu Odštěpení se vznikem nové společnosti od obchodního rejstříku, a to na základě rozhodnutí valné hromady Nástupnické společnosti v souladu se zákonem o obchodních korporacích a zakladatelskou listinou Nástupnické společnosti.

Zvláštní podmínky nejsou stanoveny.

Čl.12

Zvláštní výhody poskytnuté členům statutárního orgánu a správní rady

Členům statutárního orgánu ani správní rady Rozdělované společnosti nejsou v souvislosti s Odštěpením se vznikem nové společnosti poskytnuty žádné zvláštní výhody, přičemž znalec k přezkoumání Projektu nebyl ustanoven.

Z výše uvedených důvodů proto Projekt neobsahuje údaje ve smyslu ustanovení § 250 odst. 1 písm. g) ZoP.

Čl.13

Určení, kteří zaměstnanci se stávají zaměstnanci Nástupnické společnosti

Žádní zaměstnanci Rozdělované společnosti se nestávají zaměstnanci Nástupnické společnosti, proto Projekt neobsahuje údaje dle § 250 odst. 1 písm. h) ZoP.

Čl.14

Určení majetku, který přechází na Nástupnickou společnost

Na nástupnickou společnost přechází následující odštěpovaná část jmění Rozdělované společnosti: Odštěpovanou část jmění tvoří projekt multifunkčního objektu PALACE CD se všemi souvisejícími věcmi, částmi a příslušenstvím a veškerými právy a povinnostmi, které se k těmto váží (zejména smlouvy, projekty, povolení, rozhodnutí orgánů veřejné moci a projektová dokumentace).

Toto jmění představuje:

a) nemovitý majetek a práva a povinnosti s ním spojené:

aa) pozemek p.č.272/51 o výměře 6.357 m², k.ú.Město Brno, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, včetně všech součástí a příslušenství,

ab) pozemek p.č.272/56 o výměře 2.917 m², k.ú.Město Brno, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha včetně všech součástí a příslušenství, přičemž oba pozemky uvedené shora pod písmeny aa) a ab) jsou zapsané na LV č.716 v k.ú.Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město,

ac) veškerá práva, povinnosti a závazky, která se shora pod písmeno aa) a ab) uvedenými pozemky souvisejí a k těmto se váží.

b) ostatní jmění:

ba) veškerá práva a povinnosti ze smluv uvedených v příloze č.1 tohoto Projektu rozdělení, jakož i hmotně zachycené výsledky plnění ze smluv uvedených v příloze č.1, pokud se nestaly již součástí pozemků uvedených pod písmeny aa) a ab) shora, či pokud nejsou uvedeny v jiných částech tohoto Projektu, a dále veškerá práva a povinnosti k takovým výsledkům, přičemž okamžikem zápisu rozdělení dle tohoto Projektu do obchodního rejstříku se stává Nástupnická společnost účastníkem všech těchto smluv na místo Rozdělované společnosti a je oprávněna k veškerému právnímu jednání, k němuž by byla jinak oprávněna Rozdělovaná společnost, přičemž jakákoliv práva či povinnosti vzniklé po zápisu rozdělení dle tohoto Projektu do obchodního rejstříku již vznikají přímo Nástupnické společnosti,

bb) veškerá práva a povinnosti ze studií a projektů, uvedených v příloze č.1 tohoto Projektu rozdělení a dále ze studií a projektů, které se týkají výstavby na pozemcích uvedených shora pod písmeny aa) a

Pro bližší specifikaci majetku Rozdělované společnosti, jež předcházejí na Nástupnickou společnost se odkazuje na znalecký posudek výše uvedeného znalce č.87-6/18 ze dne 24.4.2018.

Ocenění jmění posudkem znalce je učiněno ke dni předcházejícímu rozhodný den. Ocenění je provedeno na základě řádné účetní závěrky Rozdělované společnosti, tj. k 31.12.2017.

Vyjádření rozdílu z přecenění při odštěpení je uveden níže v tabulce:

	Účetní hodnoty		Po přecenění		Rozdíl z přecenění
	Aktiva	Pasiva	Aktiva	Pasiva	
Pozemky	30 974 272,00		160 440 200,00		129 465 928,00
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	48 144 873,56		40 846 955,03		-7 297 918,53
Peněžní prostředky v pokladně	2 000,00		2 000,00		0,00
Odložená daň	2 316 290,00			18 477 818,99	-20 794 108,99
Ručitelský závazek		0,00		12 725 030,39	-12 725 030,39
Celkem	81 437 435,56	0,00	201 289 155,03	31 202 849,37	88 648 870,10
Vlastní kapitál		81 437 435,56		170 086 305,66	

Účetní hodnota odštěpované části jmění k 31.12.2017: 81,437.435,56 Kč.

Hodnota odštěpované části jmění po přecenění činí: 170,086.305,66 Kč.

Rozdíl z přecenění činí: 88,648.870,10 Kč.

Veškeré výše uvedené přecenění odštěpované části jmění připadá na odštěpovanou část do Nástupnické společnosti.

Do zahajovací rozvahy Nástupnické společnosti jsou převzaty jednotlivé položky majetků a závazků odštěpované části Rozdělované společnosti v účetních hodnotách a tyto položky jsou dále v rámci zahajovací rozvahy Nástupnické společnosti upraveny a přecenění bez vzniku oceňovacího rozdílu.

Pozemky, kterou jsou součástí odštěpované části jmění jsou zastavěny podle zástavních smluv ze dne 12.9.2016, 7.6.2017 a 3.8.2017 zastavěny ve prospěch společnosti UNILEASING a.s., IČ:252 05 552, se sídlem Randova 214, Klatovy I, 339 01 Klatovy, zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 561, jako zástavním věřitelem za dluhy společností RED HOUSE DEVELOPMENT, s.r.o., PERSPEKTIVA Znojmo s.r.o. a Investmanagement s.r.o.

Tato zástavní práva představují ve smyslu shora uvedeného znaleckého posudku podmíněný ručitelský závazek.

Společnost UNILEASING a.s. vyslovila dne 18.4.2018 souhlas s odštěpením pozemků, které jsou předmětem zástavního práva do nově vzniklé Nástupnické společnosti.

Rozdělovaná společnost vykázala v konečné účetní závěrce k 31.12.2017 následující strukturu vlastního kapitálu:

Účet	pol.rozvahy	popis	částka
411010	A.I.1.	Základní kapitál-zapsaný v OR	20,000.000,00
412000	A.I.1.	Emisní užití	13,532.800,32
413100	A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	25,911.794,57
421100	A.III.1.	Zákonný rezervní fond	2,000.000,00
428100	A.IV.1	Nerozdělený zisk minulých let	43,817.705,18

A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období k 31.12.2017	24.504,13
	Vlastní kapitál celkem	105,286.804,20

Položky(část) vlastního kapitálu Rozdělované společnosti, které v rámci odštěpení přechází na nástupnickou společnost mají k 31.12.2017 dle účetní evidence a konečné rozvahy rozdělované společnosti následující strukturu:

Účet	pol.rozvahy	popis	částka
411010	A.I.1.	Základní kapitál-zapsaný v OR	0,00
412000	A.II.1.	Emisní ážio	13,532.800,32
413100	A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	22,062.425,93
421100	A.III.1.	Zákonný rezervní fond	2,000.000,00
428100	A.IV.1	Nerozdělený zisk minulých let	43,817.705,18
	A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období k 31.12.2017	24.504,13
		Vlastní kapitál Nástupnické společnosti před přeceněním celkem:	81,437.435,56
		po přecenění celkem:	170,086.305,66

Položky vlastního kapitálu rozdělované společnosti, které po odštěpení zůstávají na rozdělované společnosti mají k 31.12.2017 následující strukturu:

Účet	pol.rozvahy	popis	částka
411010	A.I.1.	Základní kapitál-zapsaný v OR	20,000.000,00
413100	A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	3,849.368,64
		Vlastní kapitál Rozdělované společnosti po rozdělení celkem	23,849.368,64

Podrobnosti ohledně struktury složek vlastního kapitálu, odštěpované části jmění, přecenění majetku, položek zahajovací rozvahy zúčastněných společností je obsažen v Komentáři k Zahajovací rozvaze se stavené ke dni 1.1.2018 Rozdělované společnosti a v Komentáři k Zahajovací rozvaze sestavené ke dni 1.1.2018 Nástupnické společnosti, které jsou jako příloha č.2 a příloha č.3 nedílnou součástí tohoto Projektu a v tomto rozsahu se na ně odkazuje.

Čl.15

Zakladatelské právní jednání nově vznikající Nástupnické společnosti

V souladu s ust. § 250 odst.1, písm. k) ZoP je zakladatelské právní jednání Nástupnické společnosti následující:

STANOVY NOVĚ VZNIKAJÍCÍ NÁSTUPNICKÉ AKCIOVÉ SPOLEČNOSTI CD CENTRUM COMS, a.s.

Čl. 1

Založení akciové společnosti

1.1 Akciová společnost CD CENTRUM COMS, a.s. (dále jen „společnost“), byla založena zakladatelským právním jednáním při rozdělení odštěpením části jmění společnosti CD CENTRUM, a.s., IČ: 262 34 122, se sídlem v Brně, Černá Pole, Lidická 2030/20, PSČ 602 00 se vznikem nové nástupnické společnosti.

Čl. 2

Obchodní firma a sídlo společnosti

- 2.1. Obchodní firma zní: CD CENTRUM COMS, a.s.
- 2.2. Sídlem společnosti je: Brno

Čl. 3

Předmět činnosti a podnikání

- 3.1. Předmětem činnosti společnosti je:

1. Správa vlastního majetku

- 3.2. Předmětem podnikání společnosti je:

1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Čl. 4

Trvání společnosti

4. 1. Společnost byla založena na dobu neurčitou.

Čl. 5

Způsob a rozsah zastupování společnosti

5. 1. Společnost zastupuje vůči třetím osobám v celém rozsahu statutární ředitel, který jedná samostatně.
- 5.2. Kdo za společnost podepisuje, připojí k jejímu názvu svůj podpis, popřípadě i údaj o své funkci nebo o svém pracovním zařazení. Při jednání na základě pověření příslušného orgánu uvede též odkaz na toto pověření. Neuvedení těchto údajů u podpisu však nezpůsobuje neplatnost právního jednání.

II. ZÁKLADNÍ KAPITÁL, AKCIE A PRAVIDLA ZVYŠOVÁNÍ A SNIŽOVÁNÍ ZÁKLADNÍHO KAPITÁLU

Čl. 6

Základní kapitál a akcie

- 6.1. Základní kapitál akciové společnosti činí 165,000.000,- Kč (slovy: sto šedesát pět miliónů korun českých).
- 6.2. Základní kapitál je rozdělen na 165 kusů (slovy: sto šedesát pět kusů) kmenových listinných akcií ve formě na jméno ve jmenovité hodnotě každé akcie 1,000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých).
- 6.3. Akcie je cenným papírem, s nímž jsou spojena práva akcionáře jako společníka podílet se podle zákona a stanov společnosti na jejím řízení, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku. Počet hlasů akcionáře je určen počtem akcií, tedy s každou jednou akcií o jmenovité hodnotě 1,000.000,-Kč je při hlasování na valné hromadě spojen jeden hlas. Celkový počet hlasů ve společnosti činí 165 hlasů.
- 6.4. Není-li v těchto stanovách určeno jinak, rozumí se akcií i nevydaná nebo nesplacená akcie, hromadná akcie a zatímní list.
- 6.5. Do splacení emisního kursu akcie představují akcionářská práva a povinnosti nesplacenou akcii, nebyl-li vydán zatímní list. Do splacení emisního kursu akcie vydá společnost akcionáři zatímní list, s nímž jsou spojena práva a povinnosti spojená s nesplacenou akcií. Na nesplacené akcie, které nebyly vydány, přestože byl splacen emisní kurs, a na zatímní listy se použijí ustanovení zákona o obchodních korporacích a těchto stanov o akciích, jestliže to nevylučují jejich povaha nebo jiná ustanovení zákona o obchodních korporacích nebo v souladu se zákonem o obchodních korporacích tyto stanovy.
- 6.6. Emisní kurs akcie nesmí být nižší než její jmenovitá hodnota a akcionář, jde-li o peněžité vklady, je povinen jej splatit na účet společnosti způsobem a ve lhůtě určeném v rozhodnutí valné hromady o zvýšení základního kapitálu. Nepeněžité vklady musí být vneseny před podáním návrhu na zápis zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku.

6.7. Je-li akcionář v prodlení s plněním vkladové povinnosti, vyzve jej statutární ředitel, aby ji splnil v dodatečné lhůtě, kterou určí stanovy společnosti, jinak ve lhůtě do 60 dnů ode dne doručení výzvy. Statutární ředitel po marném uplynutí lhůty pro dodatečné splnění vkladové povinnosti, vyloučí ze společnosti prodlévajícího akcionáře pro akcie, ohledně nichž nesplnil vkladovou povinnost a vyzve jej, aby v přiměřené lhůtě odevzdal zatímní list, byl-li vydán. To neplatí, přijme-li statutární ředitel jiné opatření.

6.8. Společnost může vydat více hromadných akcií nebo jednu hromadnou akci, nahrazující jednotlivé akcie. Výměna hromadné akcie za jednotlivé akcie se uskutečňuje na základě písemné žádosti akcionáře doručené statutárnímu řediteli společnosti. Statutární ředitel je povinen zajistit výměnu dle žádosti akcionáře a zaslat akcionáři písemnou výzvu k převzetí jednotlivých akcií ve lhůtě do dvou měsíců ode dne doručení žádosti akcionáře. Výzva musí obsahovat místo a lhůtu k převzetí akcií, přičemž lhůta nesmí být kratší než 30 dnů. Při převzetí akcií akcionářem je akcionář povinen odevzdat hromadnou akcii, jíž se výměna týká.

Čl. 7

Zvýšení základního kapitálu

7.1. Zvýšení základního kapitálu společnosti lze uskutečnit všemi způsoby, které dovoluje zákon o obchodních korporacích. Pro odstranění pochybností se výslovně zdůrazňuje i možnost podmíněného zvýšení základního kapitálu.

7.2. Valná hromada rozhoduje o zvýšení základního kapitálu dvoutřetinovou většinou hlasů přítomných akcionářů společnosti.

7.3. Každý akcionář má přednostní právo upsat část nových akcií v rozsahu jeho podílu na základním kapitálu, má-li být jejich emisní kurs splácen v penězích. Přednostní právo akcionářů na úpis i těch akcií, které neupsal jiný akcionář, se vylučuje ve druhém, případně v každém dalším upisovacím kole.

Čl. 8

Snížení základního kapitálu

8.1. Snížení základního kapitálu společnosti lze uskutečnit všemi způsoby, které dovoluje zákon o obchodních korporacích, včetně snížení základního kapitálu na základě návrhu akcionářů.

8.2. Valná hromada rozhoduje o snížení základního kapitálu dvoutřetinovou většinou hlasů přítomných akcionářů společnosti.

8.3. V důsledku snížení základního kapitálu společnosti nesmí klesnout základní kapitál pod výši stanovenou zákonem o obchodních korporacích.

8.4. Snížením základního kapitálu se nesmí zhoršit dobytost pohledávek věřitelů.

III. AKCIONÁŘI

Čl. 9

Práva a povinnosti akcionáře

9.1 Akcionář má právo na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře. Tento podíl se určuje poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu. Podíl na zisku vyplatí společnost do 30 dnů ode dne rozhodnutí valné hromady na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním převodem na účet akcionáře uvedený v seznamu akcionářů.

9.2 Akcionář má právo na podíl na likvidačním zůstatku podle zákona o obchodních korporacích.

9.3 Právo akcionáře na vrácení splaceného vkladu je vyloučeno.

9.4 Akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady a hlasovat na ní. Rozsah hlasovacího práva akcionáře se řídí jmenovitou hodnotou jeho akcií tak, že jmenovitá hodnota jedné akcie se rovná jednomu hlasu. Akcionář se zúčastňuje valné hromady osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na valné hromadě musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné valné hromadě nebo na více valných hromadách a musí být společnosti doložena při zápisu do listiny přítomných.

9.5. Akcionář je oprávněn požadovat a obdržet na valné hromadě od společnosti vysvětlení záležitostí týkající se společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní. Každý akcionář má pro přednesení své žádosti maximálně pět minut. Je-li žádost akcionáře o vysvětlení podána písemně, musí být podána po uveřejnění pozvánky na valnou hromadu a před jejím konáním.

9.6. Akcionář je oprávněn uplatňovat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady.

9.7. Akcionář nebo akcionáři, kteří mají akcie, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota přesahuje 5% základního kapitálu, se považuje za kvalifikovaného akcionáře a může za podmínek uvedených v zákoně o obchodních korporacích požádat statutárního ředitele o svolání valné hromady k projednání jimi navržených záležitostí, nebo o odvolání či změnu data konání valné hromady svolané na jeho žádost; dále požádat statutárního ředitele o zařazení na pořad valné hromady jimi určenou záležitost. Je také oprávněn požádat správní radu o přezkoumání působnosti statutárního ředitele v záležitostech jím uvedených a uplatnit akcionářskou žalobu.

9.8. Akcionář se může způsobem stanoveným právními předpisy dovolávat neplatnosti usnesení valné hromady, pokud je v rozporu s právními předpisy, těmito stanovami nebo dobrými mravy. Neplatnosti usnesení valné hromady se akcionář nemůže dovolávat, nebyl-li proti usnesení valné hromady podán protest, ledaže nebyl podaný protest zapsán chybou zapisovatele nebo předsedy valné hromady, nebo navrhovatel nebyl na valné hromadě přítomen, případně důvody pro neplatnost usnesení valné hromady nebylo možné na této valné hromadě zjistit.

9.9. V případě, že akcionář způsobil, že není zapsán v seznamu akcionářů nebo že zápis neodpovídá skutečnosti, nemůže se domáhat neplatnosti usnesení valné hromady proto, že mu společnost na základě této skutečnosti neumožnila účast na valné hromadě nebo výkon hlasovacích práv.

9.10. Akcionář je povinen hájit zájmy společnosti, chovat se vůči společnosti čestně a dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a vnitřní předpisy společnosti.

9.11. Akcionář je povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech souvisejících s činností společnosti nebo jejími obchodními partnery, které jsou předmětem obchodního tajemství nebo o skutečnostech, jejichž zveřejnění by mohlo společnosti přivodit újmu nebo jde-li o důvěrnou informaci. Při poskytnutí takových informací akcionářům na valné hromadě jsou statutární ředitel a správní rada povinny je upozornit na jejich charakter.

IV. ORGANIZACE SPOLEČNOSTI

Čl. 10

Systém vnitřní struktury

10.1. Společnost má monistický systém vnitřní struktury.

10.2. Společnost má tyto orgány:

- a) valnou hromadu
- b) správní radu
- c) statutárního ředitele

10.3. Pokud má společnost jediného akcionáře nekoná se valná hromada a její působnost vykonává tento akcionář. Rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady musí mít písemnou formu a musí být podepsáno jediným akcionářem. Forma veřejné listiny se vyžaduje v případě, vyžaduje-li zákon o obchodních korporacích nebo jiný právní předpis, aby rozhodnutí nejvyššího orgánu společnosti bylo osvědčeno veřejnou listinou.

Rozhodnutí přijaté v působnosti valné hromady doručí akcionář buď k rukám jakéhokoliv člena správní rady, statutárního ředitele nebo na adresu sídla společnosti anebo na e-mailovou adresu společnosti. Členové orgánů jsou povinni předkládat návrhy rozhodnutí jedinému akcionáři s dostatečným časovým předstihem. Jediný akcionář může určit lhůtu, v níž mu má být návrh konkrétního rozhodnutí předložen.

10.4. Členy orgánů společnosti mohou být české i zahraniční fyzické osoby.

Čl.11

Valná hromada

11.1. Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti.

11.2. Valná hromada společnosti se koná nejméně jednou za účetní období, zpravidla po uzavření účetního období, nejpozději však do šesti měsíců od posledního dne předcházejícího účetního období.

11.3. Do působnosti valné hromady náleží:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřen správní radou nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností;
- b) rozhodování o zvýšení či snížení základního kapitálu a o pověření statutárního ředitele ke zvýšení základního kapitálu či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu a o schválení návrhu smlouvy o započtení;
- c) rozhodování o vydání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů;
- d) rozhodnutí o nabytí vlastních akcií v případech stanovených zákonem;
- e) volba a odvolání statutárního ředitele;
- f) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami;
- g) schvalování smlouvy o výkonu funkce pro členy orgánů společnosti a rozhodnutí o dalších plnění podle § 61 zákona o obchodních korporacích,
- h) rozhodování o přeměnách společnosti;
- i) určení auditora k ověření účetní závěrky společnosti;
- j) schválení řádné, mimořádné nebo konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví obecně závazný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky;
- k) rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, nebo o úhradě ztráty;
- l) rozhodnutí o přidělech do rezervního fondu a o zřízení dalších účelových fondů naplňovaných ze zisku, jakož i stanovení pravidel jejich doplňování a použití;
- m) rozhodování o podání žádosti k přijetí účastnických cenných papírů společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení těchto cenných papírů z obchodování na evropském regulovaném trhu;
- n) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací;
- o) jmenování a odvolání likvidátora;
- p) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku;
- q) schválení pachtu, převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti společnosti;
- r) rozhodování o změně druhu nebo formy akcií, o změně práv spojených s určitým druhem akcií, o omezení převoditelnosti akcií na jméno nebo zaknihovaných akcií;
- s) rozhodování o vyloučení nebo o omezení přednostního práva na získání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů o umožnění rozdělení zisku jiným osobám než akcionářům podle § 34 odst. 1 zákona o obchodních korporacích;
- t) rozhodování o vyloučení nebo omezení přednostního práva akcionáře při zvyšování základního kapitálu úpisem nových akcií a o zvýšení základního kapitálu nepeněžitými vklady;
- u) rozhodnutí o spojení akcií;
- v) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem;
- w) schválení smlouvy o tichém společenství, včetně schválení jejích změn a jejího zrušení;
- x) další rozhodnutí, která zákon o obchodních korporacích nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

11.4. Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo tyto stanovy.

Čl.12

Účast na valné hromadě

12.1. Právo účastnit se valné hromady mají všichni akcionáři společnosti, kteří jsou k rozhodnému dni zapsáni v seznamu akcionářů.

12.2. Rozhodným dnem účasti na valné hromadě je poslední pracovní den předcházející dni konání valné hromady.

12.3. Valné hromady se vždy účastní statutární ředitel a dále se mohou zúčastnit i další osoby, přizvané statutárním ředitelem společnosti. Tyto přizvané osoby nemají na valné hromadě společnosti hlasovací práva. Jednání valné hromady není přístupné veřejnosti.

Čl. 13

Svolávání valné hromady

13.1. Svolavatel valné hromady je povinen zajistit uveřejnění pozvánky na valnou hromadu, nestanoví-li zákon jinak, nejméně 30 dnů před jejím konáním na internetových stránkách společnosti a současně, nestanoví-li zákon jinak, nejméně 30 dnů před jejím konáním zaslat pozvánku na valnou hromadu akcionářům na adresu sídla nebo bydliště uvedenou v seznamu akcionářů nebo osobním předáním akcionářům.

13.2. Pozvánka na valnou hromadu musí obsahovat zejména firmu a sídlo společnosti, místo, datum a hodinu konání valné hromady, pořad valné hromady, včetně uvedení osoby, je-li navrhována jako člen orgánu společnosti, rozhodný den k účasti na valné hromadě, pokud byl určen a vysvětlení jeho významu pro hlasování na valné hromadě, návrh usnesení valné hromady a jeho zdůvodnění, příp. další náležitosti stanovené zákonem o obchodních korporacích.

13.3. Valná hromada se může konat bez splnění požadavků zákona o obchodních korporacích na svolání valné hromady, souhlasí-li s tím všichni akcionáři společnosti, resp. akcionáři jsou oprávněni vzdát se práva na včasné svolání valné hromady, popř. na její svolání způsobem, který stanoví zákon nebo tyto stanovy.

Čl. 14

Jednání a rozhodování valné hromady

14.1. Valná hromada je organizačně zabezpečována svolavatelem. Jednání valné hromady zahajuje a do zvolení jejího předsedy řídí svolavatel nebo jím určená osoba. Valná hromada zvolí předsedu, zapisovatele, ověřovatele zápisu a osobu nebo osoby pověřené sčítáním hlasů prostou většinou hlasů přítomných akcionářů.

14.2. Valná hromada je usnášeníschopná, pokud přítomní akcionáři nebo jejich zástupci mají akcie, jejichž jmenovitá hodnota nebo počet přesahuje 50 % základního kapitálu společnosti.

14.3. U přítomných akcionářů se запиší do listiny přítomných údaje podle ustan. § 413 zákona o obchodních korporacích.

14.4. Valná hromada rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných akcionářů, ledaže zákon o obchodních korporacích nebo stanovy vyžadují jinou většinu.

14.5. Hlasuje se na výzvu předsedy valné hromady nejprve o návrhu svolavatele valné hromady, a je-li valná hromada svolána na žádost kvalifikovaného akcionáře, hlasuje se o návrhu tohoto kvalifikovaného akcionáře. Není-li tento návrh přijat, hlasuje se o protinávvrzích v pořadí, v jakém byly podány. Přijetím návrhu hlasování končí. Výsledek hlasování zjišťují a oznamují osoby pověřené sčítáním hlasů předsedovi valné hromady. Na valné hromadě se hlasuje aklamací. Výsledky hlasování oznámí valné hromadě její předseda.

14.6. Společnost připouští hlasování o věcech, které spadají do kompetence valné hromady způsobem rozhodování per rollam. Pravidla pro hlasování per rollam upravuje zákon o obchodních korporacích. Záznam o hlasování musí pořádit statutární ředitel na nejbližším jednání a jeho nedílnou součástí je dokumentace o hlasování jednotlivých akcionářů. Se záznamem se nakládá jako se zápisem z valné hromady.

14.7. O průběhu jednání valné hromady se pořizuje zápis. Náležitosti listiny přítomných a náležitosti zápisu včetně jeho uchování se řídí příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích.

Čl. 15

Náhradní valná hromada

15.1. Není-li valná hromada schopná se usnášet do jedné hodiny od doby, na kterou byla svolána v pozvánce na valnou hromadu, statutární ředitel svolá novou pozvánkou, způsobem uvedeným v ustan. § 414 zákona o obchodních korporacích náhradní valnou hromadu, přičemž lhůta pro rozesílání pozvánky se zkracuje na 15 (slovy: patnáct) dnů.

15.2. Náhradní valná hromada musí mít nezměněný program jednání a je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení čl. 14 odst. 14.2 těchto stanov.

Čl. 16

Správní rada společnosti

16.1. Správní rada určuje základní zaměření obchodního vedení společnosti a dohlíží na jeho řádný výkon.

16.2. Členy správní rady volí a odvolává valná hromada společnosti. Opětovné zvolení člena správní rady je možné. Správní rada má jednoho nebo více členů, nejvýše však tři členy, jejichž funkční období činí pět let. O přesném počtu členů správní rady rozhodne valná hromada, pokud klesne počet členů pod stanovený počet. Rozhoduje-li valná hromada o odvolání nebo volbě členů správní rady, rozhodne vždy i o určitém počtu členů správní rady. Má-li správní rada jednoho člena, tento současně vykonává funkci jejího předsedu. O tom kolik členů bude mít správní rada rozhoduje valná hromada. Předsedou a členem správní rady může být statutární ředitel.

16.3. Člen správní rady může ze své funkce písemně odstoupit. Je však povinen to oznámit společnosti. Jeho odstoupení je orgán, který jej zvolil, povinen projednat na nejbližším jednání poté, co se o odstoupení z funkce dozví. Jestliže nebude chválen jiný okamžik zániku funkce člena správní rady, končí výkon funkce odstoupivšího člena správní rady uplynutím lhůty 2 měsíců ode dne doručení odstoupení či ode dne oznámení odstoupení na jednání orgánu, který ho do funkce zvolil.

16.4. Uplyne-li funkční období člena správní rady, odstoupí-li člen správní rady z funkce, popřípadě skončí-li výkon funkce člena správní rady jinak, musí být nový člen správní rady zvolen do dvou měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastala.

16.5. Na člena správní rady se vztahuje zákaz konkurence ve smyslu § 451 zákona o obchodních korporacích.

Čl. 17

Působnost správní rady

17.1. Správní rada určuje základní zaměření obchodního vedení společnosti a dohlíží na jeho výkon.

17.2. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se společnosti, ledaže ji tyto stanovky nebo zákon o obchodních korporacích svěřuje do působnosti valné hromady.

17.3. Do působnosti správní rady náleží vedle dalších práv a povinností stanovených jí těmito stanovami a zákonem o obchodních korporacích, zejména:

- a) určovat základní zaměření obchodního vedení společnosti,
- b) dohlížet na řádný výkon obchodního vedení,
- c) vykonávat kontrolní činnosti spojené s dodržováním obecně závazných právních předpisů, těchto stanov a rozhodnutí valné hromady společnosti; s výsledky své kontrolní činnosti je správní rada povinna seznámit valnou hromadu,
- d) přezkoumávat řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku společnosti nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě,
- e) kontrolovat, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost společnosti je uskutečňována v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady společnosti a v rozsahu tohoto oprávnění nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti a vyžadovat další potřebné informace pro svou činnost od příslušných výkonných orgánů společnosti,

f) určit svého člena, který zastupuje společnost v řízení před soudy a jinými orgány.

Čl. 18

Jednání a rozhodování správní rady

18.1. Správní rada se schází podle potřeby. Jednání svolává, organizuje a řídí předseda správní rady. Předseda správní rady je povinen svolat zasedání správní rady písemnou pozvánkou, v níž je uveden program, místo a doba konání zasedání správní rady, a to zpravidla 3 dny předem. O svolání zasedání správní rady může požádat kterýkoliv člen správní rady. Má-li společnost jednoho člena správní rady a ten je současně statutárním ředitelem, nesvolává se jednání správní rady, avšak o jeho rozhodnutích musí být pořízen zápis.

18.2. Správní rada je schopna se usnášet, je-li na jejím zasedání přítomna většina členů.

K platnosti rozhodnutí je nutný souhlas většiny přítomných členů.

18.3. O průběhu zasedání správní rady a o jejich rozhodnutích se pořizují zápisy. Tyto zápisy podepisuje předseda a zapisovatel. Členy správní rady, nepřítomné na zasedání, je předseda správní rady povinen informovat o obsahu a závěrech zasedání v době co nejkratší. Zaslání zápisů ze zasedání ke splnění této povinnosti postačuje. Veškeré zápisy ze zasedání správní rady soustřeďuje její předseda, který odpovídá za jejich evidenci a archivaci. Zápisy z jednání správní rady musí být archivovány v sídle společnosti po celou dobu její existence.

18.4. V zápisu z jednání správní rady musí být jmenovitě uvedeni členové, kteří hlasovali proti jeho jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. Pokud není prokázáno něco jiného, platí, že členové správní rady hlasovali pro přijetí příslušného usnesení.

Čl. 19

Statutární ředitel

19.1. Statutární ředitel je statutárním orgánem společnosti, řídí její činnost a zastupuje společnost způsobem uvedeným v těchto stanovách.

19.2. Statutární ředitel zabezpečuje obchodní vedení společnosti včetně řádného vedení účetnictví společnosti. Statutární ředitel zastupuje společnost v rozsahu svého pověření samostatně, je však povinen vést evidenci svých právních jednání učiněných za společnost a informovat o svých právních jednáních správní radu. Statutární ředitel je oprávněn zabezpečit výkon činností představující obchodní vedení prostřednictvím zaměstnanců společnosti, a to v jím vymezeném rozsahu.

19.3. Statutárního ředitele volí a odvolává valná hromada společnosti. Opětovné zvolení statutárního ředitele je možné. Statutárním ředitelem může být i předseda správní rady. Funkční období statutárního ředitele činí pět let.

19.4. Statutární ředitel může ze své funkce písemně odstoupit. Je však povinen to oznámit společnosti. Jeho odstoupení je orgán, který jej zvolil projednat na nejbližším jednání poté, co se o odstoupení z funkce dozví. Jestliže nebude chválen jiný okamžik zániku funkce statutárního ředitele, končí výkon funkce odstoupivšího statutárního ředitele uplynutím lhůty 2 měsíců ode dne doručení odstoupení či ode dne oznámení odstoupení na jednání orgánu, který ho do funkce zvolil.

19.5. Uplyne-li funkční období statutárního ředitele, odstoupí-li statutární ředitel ze své funkce, popřípadě skončí-li výkon funkce statutárního ředitele jinak, musí být nový statutární ředitel zvolen do dvou měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastala.

19.6. Na statutárního ředitele se vztahuje zákaz konkurence ve smyslu § 441 zákona o obchodních korporacích.

Čl. 20

Působnost statutárního ředitele

20.1. Statutární ředitel zabezpečuje obchodní vedení společnosti včetně řádného vedení účetnictví a předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě mezitímní účetní závěrku s návrhem na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty.

20.2. Statutární ředitel rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou obecně závaznými právními předpisy nebo těmito stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo správní rady.

20.3. Do působnosti statutárního ředitele náleží vedle dalších práv a povinností stanovených mu těmito stanovami a zákonem o obchodních korporacích, zejména:

- a) zastupovat společnost a zabezpečovat obchodní vedení společnosti,
- b) vykonávat zaměstnavatelská práva,
- c) zajišťovat řádné vedení účetnictví, předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, případně mezitímní účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty,
- d) svolávat valnou hromadu,
- e) svolávat valnou hromadu bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že celková ztráta společnosti na základě jakékoli účetní závěrky dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení z disponibilních zdrojů společnosti by neuhrazená ztráta dosáhla poloviny základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat nebo pokud zjistí, že se společnost dostala do úpadku, a navrhne valné hromadě zrušení společnosti nebo přijetí jiného opatření, nestanoví-li zvláštní právní předpis něco jiného,
- f) zajistit zpracování a předkládat valné hromadě zejména:

1. Návrhy na změnu stanov, návrh koncepce podnikatelské činnosti, návrh na změnu výše základního kapitálu, jakož i na vydání dluhopisů, řádnou, mimořádnou a konsolidovanou účetní závěrku, návrh na rozdělení zisku včetně stanovení výše a způsobu vyplacení podílu na zisku akcionářům (dividendy) a statutárnímu řediteli a správní rady (tantiémy), přidělu do fondů, návrh na způsob krytí ztráty společnosti, zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku, návrh na zvýšení rezervního fondu nad hranici určenou stanovami, návrh na vydání jiného druhu akcií, návrh na změnu druhu nebo formy akcií nebo práv spojených s určitým druhem akcií, návrh na omezení převoditelnosti akcií na jméno, návrh na podání žádosti k přijetí účastnických cenných papírů společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení těchto cenných papírů z obchodování na evropském regulovaném trhu, návrh na rozhodnutí o vyloučení nebo o omezení přednostního práva na získání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů o umožnění rozdělení zisku jiným osobám než akcionářům, o vyloučení nebo omezení přednostního práva akcionáře při zvyšování základního kapitálu úpisem nových akcií a o zvýšení základního kapitálu nepeněžitými vklady, návrh na odměňování statutárního ředitele a členům správní rady a jejich změny, návrh na zrušení společnosti s likvidací, jmenování a odvolání likvidátora a návrh rozdělení likvidačního zůstatku, návrh rozhodnutí o přeměně společnosti dle zákona upravujícího přeměny obchodních korporací, popřípadě o změně právní formy společnosti, návrh schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti společnosti, návrhy na zřízení a zrušení dalších, v těchto stanovách neuvedených orgánů, jakož i na vymezení jejich postavení a působnosti.

2. Vést seznam akcionářů s akciemi na jméno;

3. Zpracovat zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „zpráva o vztazích“) dle bodu 20.4. čl.20 těchto stanov.

4. Upravovat organizačním řádem vnitřní organizaci společnosti;

5. Rozhodovat o udělení prokury;

6. Plnit další povinnosti, které do výlučné působnosti statutárního ředitele svěřuje zákon nebo tyto stanovy.

20.4. Je-li společnost ovládanou osobou ve smyslu zákona o obchodních korporacích, statutární ředitel vypracuje do 3 měsíců od skončení účetního období písemnou zprávu o vztazích za uplynulé účetní období; zpráva musí mít náležitosti dle výše uvedeného zákona. Zpráva o vztazích se připojí k výroční zprávě podle právních předpisů upravujících účetnictví.

V. HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI

Čl. 21

Účetní období

21.1. Účetním obdobím společnosti je kalendářní rok.

Čl. 22

Roční účetní závěrka, rozdělení zisku a úhrada ztráty

22.1. Společnost vede účetnictví předepsaným způsobem a v souladu s právními předpisy, sestavuje řádnou, mimořádnou a konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku. Po přezkoumání správní radou se spolu se stanoviskem auditora, pokud je dle zákona nutný výkon auditora, předkládá ke schválení valné hromadě.

22.2. Správní rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.

22.3. Při rozdělení zisku se hledí především na zájmy společnosti a její další perspektivy. O rozdělení zisku rozhoduje valná hromada na návrh statutárního ředitele v souladu s právními předpisy.

22.4. Ztráta společnosti se uhrazuje především z rezervního fondu. Valná hromada však může rozhodnout o úhradě ztráty i z ostatních fondů společnosti.

Čl. 23

Fondy společnosti

23.1. Společnost vytváří zvláštní rezervní fond, pokud tak stanoví zákon.

23.2. Společnost může vytvářet také jiné fondy. Vytvoření fondu a pravidla jeho použití navrhuje statutární ředitel po předchozím souhlasu správní rady a schvaluje valná hromada.

23.3. Společnost může vytvořit sociální fond a fond odměn. Tvorba a čerpání těchto fondů budou upraveny vnitřními organizačními předpisy.

23.4. Valná hromada může rozhodnout o vzniku kapitálového fondu, do kterého mohou akcionáři poskytnout společnosti peněžité prostředky, které budou vratné na požádání akcionáře který peněžité prostředky poskytl a to ve lhůtě do 90-ti dnů od požádání, pokud nebyla dohodnuta lhůta jiná. O pravidlech použití tohoto fondu rozhoduje statutární ředitel. Jednalo by se o dodatečné vklady mimo základní kapitál.

VI. ZRUŠENÍ A LIKVIDACE SPOLEČNOSTI

Čl. 24

Zrušení a zánik společnosti

24.1. O zrušení společnosti rozhoduje valná hromada, nestanoví-li právní předpis jinak.

24.2. Pro zrušení a zánik společnosti platí ust. § 168 až 186 NOZ, není-li stanoveno jinak.

24.3. Společnost zaniká ke dni výmazu z obchodního rejstříku, neplyne-li z právních předpisů jinak.

Čl. 25

Likvidace společnosti

25.1. Při likvidaci společnosti bude postupováno dle §§ 187 až 209 NOZ a §§ 549 až 551 ZOK.

25.2. Funkci likvidátora plní osoba, kterou na návrh představenstva jmenuje valná hromada. Likvidátor jmenovaný valnou hromadou může být valnou hromadou odvolán a nahrazen jiným likvidátorem.

25.3. Akcionáři mající akcie představující alespoň 1% základního kapitálu mohou s uvedením důvodů požádat soud, aby určil jinou osobu jako likvidátora.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 26

Závěrečná ustanovení

26.1. V případě, že valná hromada rozhoduje o štěpení akcií či spojení více akcií do jedné, o změně formy nebo druhu akcií anebo o omezení převoditelnosti akcií na jméno nebo zaknihovaných akcií či její změně, nabývá změna stanov účinnosti ke dni zápisu těchto skutečností do obchodního rejstříku.

26.2. Ostatní změny stanov, o nichž rozhoduje valná hromada, nabývají účinnosti okamžikem jejího rozhodnutí, ledaže z tohoto rozhodnutí nebo ze zákona o obchodních korporacích plyne, že nabývají účinnosti později.

26.3. Neplyne-li z rozhodnutí valné hromady, jakým způsobem se stanovy mění, změní jejich obsah statutární ředitel v souladu s rozhodnutím valné hromady. Rozhodnutí statutárního ředitele o změně obsahu stanov se osvědčí veřejnou listinou.

26.4. V případě, že dojde ke změně obsahu stanov, vyhotoví statutární ředitel bez zbytečného odkladu poté co se dozví o změně, úplné znění stanov.

26.5. Společnost je českou právnickou osobou, jejíž vnitřní poměry se řídí českým právem, zejména ZOK a NOZ. Spory týkající se vnitřních poměrů společnosti spadají do působnosti českých soudů, podle příslušnosti stanovené českým právním řádem.

26.6. Případní noví akcionáři musí ke stanovám přistoupit bez výhrad.

26.7. Společnost vzniká zápisem do obchodního rejstříku a zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Čl.16

Identifikace členů orgánu Nástupnické společnosti

Statutárním ředitelem bude:

JUDr. Štefan Malatín, dat.nar.: 7.1.1955, bytem Brno, Grohova 148/56A, PSČ 602 00

Jediným členem a současně předsedou správní rady bude:

JUDr. Štefan Malatín, dat.nar.: 7.1.1955, bytem Brno, Grohova 148/56A, PSČ 602 00

Čl.17

Změny zakladatelského právního jednání Rozdělované společnosti

Zakladatelské právní jednání Rozdělované společnosti se v důsledku Odštěpení se vznikem nové společnosti nemění, proto Projekt neobsahuje údaj požadovaný v ustanovení § 250 odst. 1 písm. m) ZoP.

Čl.18

Zpráva o přeměně

Zpráva o přeměně nebude v souladu s § 27 odst. 1 písm. d) ZoP zpracována, neboť Rozdělovaná společnost má jediného akcionáře, který s takovým postupem udělil souhlas.

Čl.19

Souhlas orgánů veřejné moci, oznámení poskytovateli veřejné podpory

Statutární orgán Rozdělované společnosti prohlašuje, že k realizaci Odštěpení se vznikem nové společnosti se nevyžaduje souhlas jednoho nebo více správních orgánů podle zvláštních zákonů nebo podle přímo použitelných předpisů Evropské unie ve smyslu § 15a ZoP.

Rozdělovaná společnost není příjemcem veřejné podpory, proto ve smyslu § 39a ZoP nemá povinnost oznámit zahájení přípravy Odštěpení se vznikem nové společnosti poskytovateli veřejné podpory.

Čl.20

Uložení Projektu ve Sbírce listin a zveřejnění Projektu v Obchodním věstníku

Statutární orgán Rozdělované společnosti v souladu s ustanovením § 33 ZoP zajistí uložení tohoto Projektu do Sbírky listin Obchodního rejstříku Rozdělované společnosti a zveřejní v Obchodním věstníku oznámení o tomto uložení a upozornění pro věřitele na jejich práva podle § 35 až 39 ZoP nebo v souladu s ustanovením § 33a ZoP zveřejní Projekt a upozorní věřitele na jejich práva podle § 35 až 39 ZoP.

Právní účinky Odštěpení se vznikem nové společnosti:

Právní účinky Odštěpení se vznikem nové společnosti nastanou dnem zápisu tohoto Odštěpení se vznikem nové společnosti do Obchodního rejstříku.

Schválení Odštěpení se vznikem nové společnosti:

Odštěpení se vznikem nové společnosti bude schváleno rozhodnutím jediného akcionáře při působnosti valné hromady Rozdělované společnosti ve smyslu § 300 a násl. ZoP, které bude sepsáno notářským zápisem.

Přílohy Projektů:

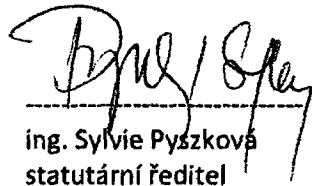
Nedílnou součástí tohoto Projektu je:

- příloha č.1 - soupis smluv vztahujících se k pozemkům a projektové dokumentaci a soupis smluv, projektů a povolení vztahující se k odštěpované části jmění
- příloha č.2 - komentář k zahajovací rozvaze k 1.1.2018 Rozdělované společnosti
- příloha č.3 - komentář k zahajovací rozvaze k 1.1.2018 Nástupnické společnosti

Počet vyhotovení Projektů:

Tento Projekt je vyhotoven v (5) vyhotoveních.

V Brně dne 11.7.2018


ing. Sylvie Pyszková
statutární ředitel

Ověření - legalizace

Běžné číslo ověřovací knihy O II 712/2018

Ověřuji, že na této listině uznala podpis za vlastní:-----

Ing. Sylvie Pyszková, nar. 18.6.1965, bytem Brno, Cornovova 1059/32, -----

jejíž totožnost jsem zjistila z jejího platného úředního průkazu. -----

V Brně dne 12.07.2018. -----

Matoušková

Mgr. Sandra Matoušková
notářská koncipientka
pověřená notářem



Soupis smluv vztahujících se k pozemkům a projektové dokumentaci a soupis smluv, projektů a povolení vztahujících se k oddělované části jmění

	Smluvní strana	Název dokumentu	datum uzavření
Smluvní vztahy smlouvy v rámci projektu	MORÁVKA CENTRUM, a.s.	Mandátní smlouva; Plná moc ze dne 21.12.2000; Dodatek č.1; Plná moc ze dne 25.4.2002; Dodatek č.2, nabídky na UR a SP; Dodatek č.3; 4	21.12.2000
	České dráhy, s.s.	Smlouva o nájmu pozemku (pův. č. 450, nové č. 0030/03); splátk. kalendář na rok 2001; Dodatek č.1; Dodatek č.2; Dodatek č.3; Dodatek č.4 + aplik. kalendář rok 2003; Dodatek č.5; Dodatek č.6; kopie splátk. kalendáře rok 2002, rok 2004 (č.1, č.2); rok 2005	22.12.2000
	SUDOP BRNO, spol. s r.o.	Smlouva o dílo č. 9055/01 - Zpracování projektu pro stavební povolení (Úpravy kolejíště Brno, h.l.n. - kolejíště "S" a kolejíště "B")	19.11.2001
	IGM Brno, s.r.o.	Smlouva o dílo č. CD-SO-01.2/001/01 (11-01216) - Mapování pro projekt	26.11.2001
	INVESTprojekt NNC, s.r.o. Brno	Smlouva o dílo č. C33-02 - Oznámení a dokumentace EIA; Dodatek č. 1	19.04.2002
	GEOtest Brno, a.s.	Smlouva o dílo č.02 8043 - Inženýrskogeologický, hydrogeologický a radonový průzkum, průzkum starých zážehů, režimní měření ve vystrojených vrtech	23.04.2002
	SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.	Smlouva o dílo - Zhotovení projektové dokumentace k územnímu řízení; Příloha č. 1	17.01.2003
	Ing. Jiří VÍTEK - JV PROJEKT	Smlouva o dílo č. 2020-02.500-A-01/2003 (03232) - Projektové dokumentace pro územní rozhodnutí (rekonstrukce stoky DN1000/1500)	11.08.2003
	SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.	Smlouva o dílo č. 2020-00-A-03/2003 - Projektové dokumentace ke stavebnímu povolení	12.11.2003
	AQUATIS a.s.	Smlouva o dílo č. 2020-00-B-01/2003 (03577) - Doplnkový IG a HG průzkum; Dodatek č. 1; Dohoda o ukončení smlouvy	19.12.2003
	SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.	Smlouva o dílo č. 2004-007-03 (2020-00-S-06/2004) - Trojrozměrný model PALACE CD včetně prostorové snímky	2004
	GEOSERVIS, spol. s r.o.	Smlouva o dílo č. 04018 (2020-00-S-05/2004) - Doplnkový hydrologický průzkum	21.08.2004
	ZS Brno, a.s.	Smlouva o dílo č. 2020-02.500-C-02/2004 - Přeložka kanalizační stoky Kolářů (SO 02.500)	09.07.2004
	GEOSERVIS, spol. s r.o.	Smlouva o dílo č. 04041 (2020-04.300-S-09/2004) Projekt obvodové drenáže podzemní vody	01.10.2004
	ARCHAIA Brno o.p.s.	Smlouva o dílo č. 2020-00-S-08/2004 (ARCHAIA 22/2004) - Záchraný archeologický výzkum; Dodatek ze dne 9.5.2005	05.10.2004
	GEOSERVIS, spol. s r.o.	Smlouva o dílo č. 2020-00-S-13/2005 - Režimní měření hladin podzemní vody; Dodatek č. 1 - 13	30.03.2005
	Jihomoravská plynárenská, a.s. nyní JAMP Net, s.r.o.	Smlouva o provedení přeložky plynárenského zařízení č. 2020-02.200-S-14/2005	19.10.2005
	SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.	Objednávka technické studie změny konceptu, Výzva k zahájení	08.12.2006
	ARCADIS Project management, s.r.o.	Smlouva o řízení projektu	11.07.2007
	ARCADIS Project management s.r.o.	Smlouva o řízení projektu - Project Management pro projekt PALACE CD, výzva pro fázi 2, dodatek č.1, změna (ymu) jmenování Beláčka	21.08.2007
	MORÁVKA CENTRUM, a.s.	Smlouva o dílo	13.08.2008
	Statutární město Brno	Smlouva uzavření bud. smlouvy podle § 50a Občanského zákoníku, kterou bude zřízeno věcné břemeno podle § 151n a nást. Občanského zákoníku v platném znění	08.12.2008
	SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.	Smlouva o dílo - SIAL - PD pro změnu SP+ dodat.č.1	02.10.2009
	Ing. Jaroslav Kašpar	Mandátní smlouva č. 2020-01.000.C-01/2010 - TDI	30.06.2010
	SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.	PD pro zařízení staveniště	15.07.2010
	SUDOP BRNO, spol. s r.o.	objednávka - provádění projekt (trolejové vedení kol. "S"	01.08.2010
	Šarapatka	objednávka - posudek - pleten - památný strom	01.08.2010
	Ateliér DPK	objednávka - projednání vjezd na staveniště	31.10.2010
	Doc. Antonín Paseka	objednávka - statický posudek okolních budov	31.12.2010
	GEOtest Brno, a.s.	objednávka - posouzení vhodnosti zemín pro skládku	31.12.2010
	IGM Brno, s.r.o.	Smlouva o dílo - geodetické práce	26.11.2001
	ARCHAIA Brno, o.p.s.	Smlouva o dílo - Archeologický průzkum	27.10.2010
GEOtest Brno, a.s.	objednávka-posouzení opěrné zdi na pozemku PALACE CD	30.11.2010	
SEŽEV-REKO, s.r.o.	Smlouva o dílo- SO 04-hrubé terénní úpravy	10.10.2010	
Ateliér DPK	PD na akci napojení PALACE CD	19.07.2011	
SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.	vpracování PD pro vydání změny ÚR-stavba 1,2	08.03.2013	
SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.	vpracování energetické studie	15.03.2013	
Smluvní vztahy k pozemkům ve vlastnictví CD CENTRUM	UNILEASING a.s. (věřitel) RED HOUSE DEVELOPMENT s.r.o. (dlužník)	Zástavní smlouva k nemovitostem CD CENTRUM k zajištění dluhu RED HOUSE DEVELOPMENT s.r.o. ve výši 40 mil. Kč + příslušenství	14.09.2016
	UNILEASING a.s. (věřitel) PERSPEKTIVA Znojmo s.r.o. (dlužník)	Zástavní smlouva k nemovitostem CD CENTRUM k zajištění dluhu PERSPEKTIVA Znojmo s.r.o. ve výši 10 mil. Kč + příslušenství	08.08.2017
	UNILEASING a.s. (věřitel) Investmanagement s.r.o. (dlužník)	Zástavní smlouva k nemovitostem CD CENTRUM k zajištění dluhu Investmanagementu s.r.o. ve výši 50 mil. Kč + příslušenství	03.08.2017
	RED HOUSE DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o odměně za ručení pozemky ve vlastnictví CD CENTRUM k zástavní smlouvě k zajištění dluhu RED HOUSE DEVELOPMENT s.r.o. ve výši 40 mil. Kč	15.09.2016
	PERSPEKTIVA Znojmo s.r.o.	Smlouva o odměně za ručení pozemky ve vlastnictví CD CENTRUM k zástavní smlouvě k zajištění dluhu PERSPEKTIVA Znojmo s.r.o. ve výši 10 mil. Kč	08.08.2017
	Investmanagement s.r.o.	Smlouva o odměně za ručení pozemky ve vlastnictví CD CENTRUM k zástavní smlouvě k zajištění dluhu Investmanagementu s.r.o. ve výši 50 mil. Kč	16.8.2017
Smluvní vztahy k pozemkům PALACE CD	Jihomoravská energetika, a.s.	Smlouva o připojení č. 029100441 (26080441, 26090441) /2020-00-S-1082004/, dodatek č.1, 2 a 3.	11/2004-2/2013
	Jihomoravská energetika, a.s. nyní E.ON Distribuce a.s.	Smlouva o vybudování přeložky č. BM/2004/055 (2020-02.300-C-03/2004) + Dodatek č. 1, 2, 3 a 4 o vybudování přeložky	11/2004-2/2013

	Smluvní strana	Název dokumentu	datum uzá	
	Jihomoravská energetika, a.s. nyní E.ON Distribuce a.s.	Smlouva č. OM 929203 o dodávce elektřiny, aktualizovaná smlouva č.826181140, aktualizovaná smlouva č.826181140 z 18.4.2007 a 30.4.2008; 14.11.2008 - zajištěna možnost napojení pro realizaci stavby (kabel z trafostanice Palác Moravado rozvaděče je CD CENTRUM, a.s.)	04.02.2004	
	Jihomoravská plynárenská,a.s.	Smlouva o připojení k distribuční soustavě a uzavření budoucí smlouvy o dodávce zemního plynu	04.08.2004	
	Břemenské komunikace a.s.	DOHODA o vzájemné úpravě vztahů v souvislosti se stavbou při nadměrném zatížení komunikací a vzniku škod na komunikacích	2004	
	Czechin	Smlouva o uložení a přenosu dat, Přístupové kódy k www.palace-cd.cz	18.05.2007	
	Statutární město Brno	Smlouva o uzavření budoucí smlouvy podle § 50a Občanského zákoníku, kterou bude zřízeno věcné břemeno podle § 151n a násl. Občanského zákoníku v platném znění	08.12.2008	
	SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.	PD k ÚR 2003		
	SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.	PD ke SP 2004		
	SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.	PD změna stavby před dokončením 2010		
	SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.	Změna ÚR 2013		
	SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.	Energo studie		
	SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.	Diagnostická studie pro MMB		
	IGM Brno	Geodetické doměření výjezdu		
	SIAL architekti a inženýři spol. s r.o.	HTU- výkopy pro archeologický průzkum		
	DOKA	PD Organizace dopravy		
	ÚMČ Brno střed	Územní rozhodnutí č.j. STU/01/0306194/000/005 (nabytí právní moci dne 14.10.2003)	18.09.2003	
		Vyjádření dotčených orgánů k územnímu rozhodnutí ze dne 18.9.2003		
	Rozhodnutí Magistrátu MB, Odbor dopravy	OD-5/30/5297/04-PM (nabytí právní moci 11.6.2004) + Žádost o prodloužení 15.7.2005 + Zrušení žádosti o prodloužení 26.7.2005 - připojení komunikací	17.05.2004	
		Stavební povolení pro SO 02,500 přeložku kanalizační stoky Kolářské VLHZ-3012/04-No/Dv,Dr (nabytí právní moci 4.8.2004)	24.06.2004	
	Rozhodnutí Magistrátu MB, Odbor dopravy	OD-3/418/9794/04-PM (nabytí právní moci 4.8.2004) + Změna rozhodnutí (prodloužení lhůty) OD-10980/05-PM (nabytí právní moci 2.8.2005) - umístění nových střívků v komunikacích	12.07.2004	
		Rozhodnutí Magistrátu MB, Odbor dopravy OD-10683/04-PM (nabytí právní moci 18.9.2004) umístění podpěry pářní lávky	24.08.2004	
	ÚMČ Brno střed	Stavební povolení č.j. SSU/01/0400170/000/002 (nabytí právní moci dne 14.10.2004 - SO 18 Chodník Benešova, SO 20 Chodník Kolářské	07.09.2004	
	MMB, vodoprávní úřad	Stavební povolení č.j. VLHZ-3333/04-No/Dr (nabytí právní moci dne 22.10.2004 - SO 02, SO 07, SO 09, odlučovač, doplnění VLHZ 2439/08 - potvrzení platnosti st.povolení	13.09.2004	
	Drážní úřad	Stavební povolení 21-5113/04-11945-DÚ/Sc (nabytí právní moci 27.10.2004), Změna stavby před dokončením č.j.21-5113/04-11872-DÚ/Sc SO 17 Třešejevé vedení, žádost o prodloužení platnosti, Změna stavby před dokončením č.j.21-5113/04-12254-DÚ/Sc (nabytí právní moci 26.10.2007)	16.09.2004	
	ÚMČ Brno střed	Stavební povolení STU/01/0402237/000/003 (nabytí právní moci 20.10.2004) SO 02,400 přeložka VO a SO 18 VO, Rozhodnutí 080121324/UHNL/STU/002 z 13.12.2006 - prodloužení lhůty výstavby	22.09.2004	
	MMB, odbor dopravy	Stavební povolení OD-11/28/10924/04-Čer (nabytí právní moci 2.11.2004) SO 18, SO 21, SO 22, SO 23 - Komunikace, Změna stavby před dokončením z 29.1.2007 OD-11/28/18621/06-PM	22.09.2004	
	MMB, odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství	Stavební povolení VLHZ-2088,2089/05-No/Dr + potvrzení JMK26638 R/2005-OZP-Ja (nabytí právní moci 10.10.2005) SO 04,300 obvodové drenáže, žádost o prodloužení platnosti, zahájení řízení,rozhodnutí o prodloužení VLHZ 1721/07 (nabytí právní moci 27.12.2007)	13.05.2005	
	ÚMČ Brno střed	Stavební povolení č.j. STU/01/0502270/000/002 (nabytí právní moci dne 19.11.2005 - LETAPA, žádost o prodloužení platnosti, rozhodnutí o prodloužení č.j.0700060262/UHNL/STU/003 + 004 (nabytí právní moci 13.10.2007, 2ks)	26.10.2005	
		Vyjádření dotčených orgánů k stavebnímu povolení ze dne 26.10.2005		
	ÚMČ Brno, odbor výstavby	- rozhodnutí - povolení - změna stavby před jejím dokončením - Etapa I. (perc. č. 272/51) - č.j. 80109469/UHNL/STU/005; č.j.060109469/UHNL/STU/004	31.12.2008	
	ÚMČ Brno střed, odbor výstavby	- rozhodnutí - povolení k prodloužení lhůty k dokončení stavby č.j.080109470/UHNL/STU/002	31.12.2008	
	Magistrát města Brna, odbor dopravy	veřejná vyhláška - rozhodnutí o změně stavby pře dokončením - KOMUNIKACE	06.02.2009	
	Magistrát Města Brna	- rozhodnutí - vyhláška SP.ZN.:OV/LHZ/MMB/0237242/2008; povolení změny stavby před dokončením - lhůta k dokončení stavby	06.02.2009	
		Oznámení o zahájení stavebních prací - projekt PALACE CD-Letapa die stavebního povolení, vydaného dne 26.10.2005 pod č.j. STU/01/0502270/000/002	02.08.2010	
	Magistrát města Brna-	Veřejná vyhláška- Rozhodnutí prodloužení platnosti povolení k nakládání s vodami do 30.6.2013, č.j. MMB/0280560/2010, nabytí právní moci 27.8.2010- neplatné, našlo další prodloužení nakládání s vodami	16.07.2010	
	ÚMČ Brno střed	Územní rozhodnutí č. 226 měnicí ÚR č. 136 ze dne 18.9.2003, č.j.130099783/ZEDU/VUR/002, nabytí právní moci 20.12.2013	14.11.2013	
		Vyjádření dotčených orgánů k územnímu rozhodnutí č. 226 ze dne 14.11.2013		
	ÚMČ Brno střed	ÚMČ Brno střed - UŠNEBENÍ ve věci prodloužení platnosti ÚR č. 226 ze dne 14.11.2013, č.j. MCBS/2015/0137102/SKAR, nabytí právní moci 29.12.2015	01.12.2015	
	ÚMČ Brno střed	Rozhodnutí Změna stavby před dokončením, č.j. MCBS/2016/0037297/SKAR, nabytí právní moci 5.4.2016	09.03.2016	
	Povolání k užívání	Drážní úřad	Stavební povolení 21-5130/02-1226-DÚ/Tk (nabytí právní moci 4.11.2002) + prodloužení 21-5130/02-1007-DÚ/Tk + prodloužení 21-5130/02-10048-DÚ/Tk - Kolejště S, Rozhodnutí 21-5130/02-13318-DÚ/Tk - prodloužení lhůty výstavby	11.10.2002

datum uzavření
12.2004
2004
107
18

Smluvní strana	Název dokumentu	datum uzavření
	Dohoda s Magistrátem Města Brna, majetkovým odborem o převzetí části komunikací do majetku města	30.06.2004
	Situace dopravního řešení schválená Policií ČR a MMB odborem dopravy	25.05.2004
	Vjezd do areálu - doplnění výkresu 2001-1 - odsouhlaseno ČD	08.09.2004
MMB, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství	Kolaudační rozhodnutí VL.HZ.6983/04-No/Dv, (nebyl právní moci 11.2.2005) - SO 02.500	19.01.2005
	přeložka kanalizační stoky Košířtě	
Průzkumy, Rozpuky		
GEOtestBRNO a.s.	Inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum 657/2002	červen 02
GEOtestBRNO a.s.	Závěrečná zpráva IG a HG průzkumu pro ověření základových poměrů v projektu projektované stavby	červen 02
GEOtestBRNO a.s.	Hydrogeologické posouzení	březen 03
Ústav geotechniky	Posouzení možného chování kece tunelu v důsledku přilížení patou podzemní stěny	březen 03
INVEST projekt NNC,s.r.o.	Rozptylová studie	duben 03
Ing. Kotek	Posouzení křížovatek Domych-Křenová a Cejl-Košáň	duben 03
SONING	Akustická studie	leden 04
BKOM-ÚDI	Posouzení kapacity pravého odbočení z Malinovského náměstí	únor 04
AQUATIS s.a.	Doplnkový inženýrsko-geologický a hydrogeologický posudek 2267/2003	únor 04
SONING	Akustická studie	březen 04
Ústav geotechniky	Posouzení možného chování kece tunelu v důsledku přilížení patou podzemní stěny -2.stape	březen 04
INVEST projekt NNC,s.r.o.	Studie vlivu hluku a vibrací	duben 04
Rupik s.r.o.	Energetický průřez (blok A,B,C)	duben 04
AQUATIS s.a.	Monitoring podzemních vod - 1.DRČI zpráva	červen 04
GeoSERVIS spol. s r.o.	PALACE CD- HG měření - závěrečná zpráva	srpen 04
GeoSERVIS spol. s r.o.	Doplnkový hydrogeologický průzkum 04018	10.09.2004
Ing.Liška	Posouzení denního osvětlení a insolace	listopad 04
AQUATIS s.a.	Doplnkový IG a HG průzkum	duben 05
European Transportation Consultancy	Posouzení dopravního řešení a parkování	14.05.2007
Ing. Vavřina, Ing. Suchánek	Studie denního osvětlení	červen 07
ZEF MEP Study	ZEF studie konceptu TZB	listopad 07
Ing. Kolařík	Posudek Platán	srpen 10
GEOtestBRNO a.s.	Průzkum environmentální zátěže zeminy a podzemní vody	prosinec 10
GEOtestBRNO a.s.	Posouzení těžných materiálů na parcele č.272/51 z hlediska ekologického zatížení a pro účely hospodářství a výkopem	listopad 10
Inženýrská geologie a geotechnika zakládání staveb - Ing.Paseka	Pasport- Průzkum statického objektu "Magistrát města Brna", Malinovského nám.3 v Brně před zahájením stavby "Palace CO, lokalita Grand Brno", PASPORT-fáze A-vnější fasády	11/2010-01/2011
Inženýrská geologie a geotechnika zakládání staveb - Ing.Paseka	Pasport- Průzkum stavebně-statického stavu vozovek ul. Košířtě od křížovky a ul.Cejl po železniční most, ul. Benešova od železničního podjezdu přes Malinovského nám. až po ul.Cejl v Brně před zahájením stavby-PASPORT	11/2010-01/2011
SIAL spol.s.r.o.	PALACE CO- energo	01.05.2013
GEOtestBRNO a.s.	Režimní měření 657/2002 (2002-2004)	prosinec 02
	Režimní měření hladin podzemní vody 05011	07.12.2005
	Režimní měření hladin podzemní vody 05011	listopad 06
	Režimní měření hladin podzemní vody 08057	listopad 07
	Režimní měření hladin podzemní vody 08057	prosinec 08
	Režimní měření hladin podzemní vody 05011	prosinec 09
	Režimní měření hladin podzemní vody 05011	prosinec 10
	Režimní měření hladin podzemní vody 05011	prosinec 11
	Režimní měření hladin podzemní vody 05011	prosinec 12
	Režimní měření hladin podzemní vody 05011	říjen 11
	Režimní měření hladin podzemní vody 05011	říjen 12
	Režimní měření hladin podzemní vody 05011	říjen 13
	Režimní měření hladin podzemní vody 05011	říjen 14
	Režimní měření hladin podzemní vody 05011	říjen 15
	Režimní měření hladin podzemní vody 05011	říjen 16
	Režimní měření hladin podzemní vody 05011	říjen 17
Záměření		
Ing. Svoboda	Zaměření Lapolu MMB	16.05.1994
IGM Brno,s.r.o.	Zaměření - Lokalita Grand	prosinec 01
IGM Brno,s.r.o.	Doplnující zaměření	19.05.2005
IGM Brno,s.r.o.	Zaměření - křížovka Košířtě - Křenová	20.08.2003
GeoSERVIS spol. s r.o.	Zaměření vrů	říjen 04
IGM Brno,s.r.o.	Doměření vjezdu na staveniště	01.07.2017

Komentář k Zahajovací rozvaze Rozdělované společnosti CD CENTRUM, a.s., sestavené ke dni 1.1.2018

v souladu s §11b Zákona o přeměnách obchodních společností a družstev č. 125/2008 Sb.
v platném znění
údaje jsou uváděny v celých tisících (pokud není přímo uvedeno jinak)

1. Obecné údaje

Obchodní firma:	CD CENTRUM, a.s.
Sídlo:	Lidická 2030/20, 602 00 Brno
Kategorizace účetní jednotky:	Mikro
Identifikační číslo:	262 34 122
Daňové identifikační číslo:	CZ26234122
Právní forma:	Akciová společnost
Datum vzniku účetní jednotky:	19.12.2000, zapsáno v OR vedeného KS v Brně, oddíl B, vložka 3498
Rozvahový den:	1.1.2018
Okamžik sestavení účetní závěrky:	25.4.2018
Základní kapitál:	20 000 000 Kč
Akcie:	200 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč.
Předmět podnikání:	Investiční činnost ve stavebnictví
Statutární orgán:	Ing. Sylvie Pyszková – statutární ředitel

2. Odštěpením se vznikem dvou nových nástupnických společností

Zahajovací rozvaha je sestavena v souvislosti s realizovanou přeměnou společnosti CD CENTRUM, a.s., se sídlem: Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 262 34 122, registrace: Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3498, a to formou odštěpení části jejího jmění s přechodem na nově vznikající nástupnickou společnost.

Nově vznikající společností je CD CENTRUM COMS, a.s., se sídlem: Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, (dále také jen „CD COMS“ nebo „Nástupnická společnost“) na níž přejde část jmění společnosti CD CENTRUM, a.s. (dále také jen „CDC“ nebo „Rozdělovaná společnost“)

Zahajovací rozvaha je sestavena zejména v souladu s §11 a násl. Zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o přeměnách“) a §54 a násl. prováděcí Vyhlášky č. 500/2002 Sb. k Zákonu o účetnictví v platném znění.

Rozhodný den přeměny je stanoven na 1. 1. 2018.

DNEM pro ocenění odštěpované částí jmění posudkem znalce je 31.12.2017, tj. den, ke kterému byla zpracována řádná účetní závěrka zúčastněné společnosti CD CENTRUM, a.s. (dále také jen „Den ocenění“).

3. Struktura složek vlastního kapitálu rozštěpované společnosti

Společnost CD CENTRUM, a.s. vykázala ke Dni ocenění v konečné účetní závěrce k 31.12.2017 následující strukturu vlastního kapitálu:

Struktura vlastního kapitálu společnosti CD CENTRUM, a.s. k 31.12.2017 (v Kč)		
411010	Základní kapitál-zapsaný v OR	20 000 000,00
412000	Emisní ážio	13 532 800,32
413100	Ostatní kapitálové fondy	25 911 794,57
421100	Zákonný rezervní fond	2 000 000,00
428100	Nerozdělený zisk minulých let	43 817 705,18
	Výsledek hospodaření běžného účetního období – k 31.12.2017	24 504,13
Vlastní kapitál celkem		105 286 804,20

Položky vlastního kapitálu společnosti CD CENTRUM, a.s., které v rámci odštěpení přechází na nástupnickou společnost CD CENTRUM COMS, a.s. mají k 31.12.2017 následující strukturu:

Část vlastního kapitálu společnosti CD CENTRUM, a.s. k 31.12.2017 přecházející na CD COMS (v Kč)		
411010	Základní kapitál-zapsaný v OR	0,00
412000	Emisní ážio	13 532 800,32
413100	Ostatní kapitálové fondy	22 062 425,93
421100	Zákonný rezervní fond	2 000 000,00
428100	Nerozdělený zisk minulých let	43 817 705,18
	Výsledek hospodaření běžného účetního období – k 31.12.2017	24 504,13
Vlastní kapitál části CD COMS celkem:		81 437 435,56

Položky vlastního kapitálu společnosti CD CENTRUM, a.s., které po odštěpení zůstávají na Rozdělované společnosti CD CENTRUM, a.s. mají k 31.12.2017 následující strukturu:

Část vlastního kapitálu společnosti CD CENTRUM, a.s. k 31.12.2017, které zůstávají (v Kč)		
411010	Základní kapitál-zapsaný v OR	20 000 000,00
413100	Ostatní kapitálové fondy	3 849 368,64
Vlastní kapitál pokračující části CD CENTRUM, a.s. celkem:		23 849 368,64

4. Odštěpovaná část jmění v účetních hodnotách k 31.12.2017

Předmětem odštěpení je částí jmění společnosti CD CENTRUM, a.s. představovaná těmito majetkovými položkami:

- nemovitá věc: pozemek parc. č. 272/51 o výměře 6357 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, v katastrálním území: Město Brno [610003] v obci Brno [582786] s veškerým příslušenstvím, součástmi a úpravami v účetní ceně 21,231.771,31 Kč,
- nemovitá věc: pozemek parc. č. 272/56 o výměře 2917 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, v katastrálním území: Město Brno [610003] v obci

Brno [582786] s veškerým příslušenstvím, součástmi a úpravami v účetní ceně 9,742.500,69 Kč,

- práva a povinnosti vyplývající z vydaných rozhodnutí správních orgánů, z podkladových rozhodnutí a stanovisek, z projektové dokumentace a studií, a to vše v rozsahu, v němž se tyto rozhodnutí, podkladové rozhodnutí a stanoviska, projektové dokumentace, studie a smlouvy vztahují k výše specifikovaným pozemkům parc. č. 272/51 o výměře 6357 m² a parc. č. 272/56 o výměře 2917 m² (v účetnictví klasifikováno coby Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek) v pořizovací účetní ceně 60,336.173,77 Kč, přičemž opravná položka vytvořená k této složce majetku činí 12,191.300,21 Kč, čistá účetní hodnota tak činí 48,144.873,56 Kč,
- odložená daňová pohledávka 2,316.290,00 Kč vážící se k přechodnému rozdílu účetní a daňové hodnoty výše identifikované opravné položky,
- pokladní hotovost ve výši 2.000,00 Kč.

Přecházející složky majetku CD CENTRUM,a.s. k 31.12.2017 (v Kč) na Nástupnickou společnost		
Položka Rozvahy-akt.	Popis	Částka Kč
B.II.1.1.	pozemek parc. č. 272/51	21 231 771,31
B.II.1.1.	pozemek parc. č. 272/56	9 742 500,69
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	60 336 173,77
B.II.5.2.	Opravná pol. k nedokončenému dlouhodobému hmotnému maj.	-12 191 300,21
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	2 316 290,00
C.IV.1.	Pokladní hotovost	2 000,00
Převáděný majetek celkem:		81 437 435,56

Účetní hodnota majetku převáděného v rámci odštěpení jmění činí 81,437.435,56 Kč.

Předmětem odštěpení jsou též veškeré právní vztahy související s předmětnými částmi jmění.

5. Přecenění majetku a závazků posudkem znalce

Odštěpovaná část jmění přecházející na Nástupnickou společnost byla oceněna soudem jmenovaným znalcem Ing. Františkem Prodělalem, Ph.D., nar. 24.5.1977, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace cenné papíry a oceňování podniku, č. posudku 87-6/18 ze dne 24.4.2018.

Účelem ocenění bylo stanovit hodnotu odštěpované části jmění pro účely odštěpení ze jmění společnosti CD CENTRUM,a.s. se vznikem Nástupnické společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. ve smyslu ustanovení § 253 odst. 2 a násl. ve spojení s ustanovením § 28 a násl. Zákona o přeměnách.

Ocenění jmění je v souladu s ustanovením § 254 Zákona o přeměnách učiněno ke Dni ocenění, tj. ke dni předcházejícímu rozhodný den. Ocenění je provedeno na základě řádné účetní závěrky zúčastněné společnosti CD CENTRUM,a.s., tj. k 31.12.2017 před vyhotovením projektu rozdělení.

Vyjádření rozdílu z přecenění při odstěpení je uveden níže v tabulce:

	Účetní hodnoty		Po přecenění		Rozdíl z přecenění
	Aktiva	Pasiva	Aktiva	Pasiva	
Pozemky	30 974 272,00		160 440 200,00		129 465 928,00
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	48 144 873,56		40 846 955,03		-7 297 918,53
Peněžní prostředky v pokladně	2 000,00		2 000,00		0,00
Odložená daň	2 316 290,00			18 477 818,99	-20 794 108,99
Ručitelský závazek		0,00		12 725 030,39	-12 725 030,39
Celkem	81 437 435,56	0,00	201 289 155,03	31 202 849,37	88 648 870,10
Vlastní kapitál		81 437 435,56		170 086 305,66	

Účetní hodnota odstěpované části jmění k 31.12.2017: 81 437 435,56 Kč.
 Hodnota odstěpované části jmění po přecenění činí: 170 086 305,66 Kč.
 Rozdíl z přecenění činí: 88 648 870,10 Kč.

Veškeré výše uvedené přecenění odstěpovaného jmění připadá na odstěpovanou část do společnosti Nástupnické společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

6. Položky zahajovací rozvahy a způsob jejich odstěpení z konečné ÚZ

V souladu s ustanovením § 54 a násl. Vyhlášky 500/2002 Sb. jsou do zahajovací rozvahy převzaty jednotlivé složky majetku a závazků bez odstěpované části podniku v účetních hodnotách.

Vlastní kapitál byl ponížen o odstěpovanou část jmění přejímanou nástupnickou společností CD CENTRUM COMS, a.s. (specifikováno níže pod bodem A). Po tomto ponížení tvoří zůstatek jednotlivých položek vlastní kapitál Rozdělované společnosti k 1.1.2018 (specifikováno níže pod bodem B).

A) Účetní hodnota odstěpované části jmění společnosti CD CENTRUM, a.s.

Hodnota části jmění, odpovídající části vlastního kapitálu společnosti CD CENTRUM, a.s., která je přejímána do zahajovací rozvahy Nástupnické společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.:

Část vlastního kapitálu společnosti CD CENTRUM, a.s. k 31.12.2017 přecházející na CD COMS (v Kč)		
Položka rozvahy	Popis	Částka
A.I.1.	Základní kapitál-zapsaný v OR	0,00
A.II.1.	Emisní ážio	13 532 800,32
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	22 062 425,93
A.III.1.	Zákonný rezervní fond	2 000 000,00
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	43 817 705,18
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období – k 31.12.2017	24 504,13
Vlastní kapitál částí CD COMS celkem:		81 437 435,56

Veškeré výše uvedené položky vlastního kapitálu společnosti CD CENTRUM, a.s. přecházejí v celkové výši 81,437,435,56 Kč do položky A.I.1. Základní kapitál Nástupnické společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

B) Struktura vlastního kapitálu rozdělované společnosti CD CENTRUM,a.s. k 1.1.2018 (v Kč)

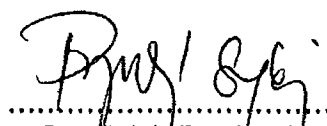
Vlastního kapitál společnosti CD CENTRUM,a.s. k 1.1.2018 po odštěpení na nástupnickou společnost CD CENTRUM COMS, a.s. (v Kč)		
Položka rozvahy	Popis	Částka
A.I.1.	Základní kapitál-zapsaný v OR	20 000 000,00
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	3 849 368,64
Vlastní kapitál části CD COMS celkem:		23 849 368,64

CELKEM VLASTNÍ KAPITÁL CD CENTRUM,a.s. k 1.1.2018 23,849.368,64 Kč

7. Minulé účetní období, srovnatelnost účetních období

V minulém účetním období nejsou uvedeny data z konečné účetní závěrky společnosti CD CENTRUM,a.s. z důvodu jejich nesrovnatelnosti.

V Brně dne 25. dubna 2018


.....
Ing. Sylvie Pyszková
Statutární ředitel
CD CENTRUM,a.s.

Komentář k Zahajovací rozvaze Nástupnické společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., sestavené ke dni 1.1.2018

v souladu s §11b Zákona o přeměnách obchodních společností a družstev č. 125/2008 Sb.
v platném znění
údaje jsou uváděny v celých tisících (pokud není přímo uvedeno jinak)

1. Obecné údaje

Obchodní firma:	CD CENTRUM COMS, a.s.
Sídlo:	Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno
Kategorizace účetní jednotky:	Mikro
Právní forma:	Akciová společnost
Rozvahový den:	1.1.2018
Okamžik sestavení účetní závěrky:	16.4.2018
Základní kapitál:	165 000 000 Kč
Akcie:	165 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě, ve formě na jméno ve jmenovité hodnotě 1,000,000,00 Kč.
Předmět činnosti:	Správa vlastního majetku
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán:	Ing. Sylvie Pyszková – statutární ředitel

2. Odštěpením se vznikem jedné nové nástupnických společností

Zahajovací rozvaha je sestavena v souvislosti s realizovanou přeměnou společnosti CD CENTRUM, a.s., se sídlem: Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 262 34 122, registrace: Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3498, a to formou odštěpení části jejího jmění s přechodem na nově vznikající nástupnickou společnost.

Nově vznikající společností je CD CENTRUM COMS, a.s., se sídlem: Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, (dále také jen „CD COMS“ nebo „Nástupnická společnost“) na níž přejde část jmění společnosti CD CENTRUM, a.s. (dále také jen „CDC“ nebo „Rozdělovaná společnost“)

Zahajovací rozvaha je sestavena zejména v souladu s §11 a násl. Zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o přeměnách“) a §54 a násl. prováděcí Vyhlášky č. 500/2002 Sb. k Zákonu o účetnictví v platném znění.

Rozhodný den přeměny je stanoven na 1. 1. 2018.

DNEM pro ocenění odštěpované částí jmění posudkem znalce je 31.12.2017, tj. den, ke kterému byla zpracována řádná účetní závěrka zúčastněné společnosti CD CENTRUM, a.s. (dále také jen „Den ocenění“).

3. Struktura složek vlastního kapitálu rozštěpované společnosti

Společnost CD CENTRUM, a.s. vykázala ke Dni ocenění v konečné účetní závěrce k 31.12.2017 následující strukturu vlastního kapitálu:

Struktura vlastního kapitálu společnosti CD CENTRUM, a.s. k 31.12.2017 (v Kč)		
411010	Základní kapitál-zapsaný v OR	20 000 000,00
412000	Emisní ážio	13 532 800,32
413100	Ostatní kapitálové fondy	25 911 794,57
421100	Zákonný rezervní fond	2 000 000,00
428100	Nerozdělený zisk minulých let	43 817 705,18
	Výsledek hospodaření běžného účetního období – k 31.12.2017	24 504,13
Vlastní kapitál celkem		105 286 804,20

Položky vlastního kapitálu společnosti CD CENTRUM, a.s., které v rámci odštěpení přechází na nástupnickou společnost CD CENTRUM COMS, a.s. mají k 31.12.2017 následující strukturu:

Část vlastního kapitálu společnosti CD CENTRUM, a.s. k 31.12.2017 přecházející na CD COMS (v Kč)		
411010	Základní kapitál-zapsaný v OR	0,00
412000	Emisní ážio	13 532 800,32
413100	Ostatní kapitálové fondy	22 062 425,93
421100	Zákonný rezervní fond	2 000 000,00
428100	Nerozdělený zisk minulých let	43 817 705,18
	Výsledek hospodaření běžného účetního období – k 31.12.2017	24 504,13
Vlastní kapitál částí CD COMS celkem:		81 437 435,56

Položky vlastního kapitálu společnosti CD CENTRUM, a.s., které po odštěpení zůstávají na Rozdělované společnosti CD CENTRUM, a.s. mají k 31.12.2017 následující strukturu:

Část vlastního kapitálu společnosti CD CENTRUM, a.s. k 31.12.2017, které zůstávají (v Kč)		
411010	Základní kapitál-zapsaný v OR	20 000 000,00
413100	Ostatní kapitálové fondy	3 849 368,64
Vlastní kapitál pokračující částí CD CENTRUM, a.s. celkem:		23 849 368,64

4. Odštěpovaná část jmění v účetních hodnotách k 31.12.2017

Předmětem odštěpení je částí jmění společnosti CD CENTRUM, a.s. představovaná těmito majetkovými položkami:

- nemovitá věc: pozemek parc. č. 272/51 o výměře 6357 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, v katastrálním území: Město Brno [610003] v obci Brno [582786] s veškerým příslušenstvím, součástmi a úpravami v účetní ceně 21,231.771,31 Kč,
- nemovitá věc: pozemek parc. č. 272/56 o výměře 2917 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, v katastrálním území: Město Brno [610003] v obci

Brno [582786] s veškerým příslušenstvím, součástmi a úpravami v účetní ceně 9,742.500,69 Kč,

- práva a povinnosti vyplývající z vydaných rozhodnutí správních orgánů, z podkladových rozhodnutí a stanovisek, z projektové dokumentace a studií, a to vše v rozsahu, v němž se tyto rozhodnutí, podkladové rozhodnutí a stanoviska, projektové dokumentace, studie a smlouvy vztahují k výše specifikovaným pozemkům parc. č. 272/51 o výměře 6357 m² a parc. č. 272/56 o výměře 2917 m² (v účetnictví klasifikováno coby Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek) v pořizovací účetní ceně 60,336.173,77 Kč, přičemž opravná položka vytvořená k této složce majetku činí 12,191.300,21 Kč, čistá účetní hodnota tak činí 48,144.873,56 Kč,
- odložená daňová pohledávka 2,316.290,00 Kč vážící se k přechodnému rozdílu účetní a daňové hodnoty výše identifikované opravné položky,
- pokladní hotovost ve výši 2.000,00 Kč.

Přecházející složky majetku CD CENTRUM,a.s. k 31.12.2017 (v Kč) na Nástupnickou společnost		
Položka Rozvahy-akt.	Popis	Částka Kč
B.II.1.1.	pozemek parc. č. 272/51	21 231 771 ,31
B.II.1.1.	pozemek parc. č. 272/56	9 742 500,69
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	60 336 173,77
B.II.5.2.	Opravná pol. k nedokončenému dlouhodobému hmotnému maj.	-12 191 300,21
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	2 316 290,00
C.IV.1.	Pokladní hotovost	2 000,00
Převáděný majetek celkem:		81 437 435,56

Účetní hodnota majetku převáděného v rámci odštěpení jmění činí 81,437.435,56 Kč.

Předmětem odštěpení jsou též veškeré právní vztahy související s předmětnými částmi jmění.

5. Přecenění majetku a závazků posudkem znalce

Odštěpovaná část jmění přecházející na Nástupnickou společnost byla oceněna soudem jmenovaným znalcem Ing. Františkem Prodělalem, Ph.D., nar. 24.5.1977, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace cenné papíry a oceňování podniku, č. posudku 87-6/18 ze dne 24.4.2018.

Účelem ocenění bylo stanovit hodnotu odštěpované části jmění pro účely odštěpení ze jmění společnosti CD CENTRUM,a.s. se vznikem Nástupnické společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. ve smyslu ustanovení § 253 odst. 2 a násl. ve spojení s ustanovením § 28 a násl. Zákona o přeměnách.

Ocenění jmění je v souladu s ustanovením § 254 Zákona o přeměnách učiněno ke Dni ocenění, tj. ke dni předcházejícímu rozhodný den. Ocenění je provedeno na základě řádné účetní závěrky zúčastněné společnosti CD CENTRUM,a.s., tj. k 31.12.2017 před vyhotovením projektu rozdělení.

Vyjádření rozdílu z přecenění při odštěpení je uveden níže v tabulce:

	Účetní hodnoty		Po přecenění		Rozdíl z přecenění
	Aktiva	Pasiva	Aktiva	Pasiva	
Pozemky	30 974 272,00		160 440 200,00		129 465 928,00
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	48 144 873,56		40 846 955,03		-7 297 918,53
Peněžní prostředky v pokladně	2 000,00		2 000,00		0,00
Odložená daň	2 316 290,00			18 477 818,99	-20 794 108,99
Ručitelský závazek		0,00		12 725 030,39	-12 725 030,39
Celkem	81 437 435,56	0,00	201 289 155,03	31 202 849,37	88 648 870,10
Vlastní kapitál	81 437 435,56		170 086 305,66		

Účetní hodnota odštěpované části jmění k 31.12.2017: 81 437 435,56 Kč.
 Hodnota odštěpované části jmění po přecenění činí: 170 086 305,66 Kč.
 Rozdíl z přecenění činí: 88 648 870,10 Kč.

Veškeré výše uvedené přecenění odštěpovaného jmění připadá na odštěpovanou část do společnosti Nástupnické společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

6. Položky zahajovací rozvahy a způsob jejich převzetí z konečné ÚZ

V souladu s ustanovením § 54 a násl. Vyhlášky 500/2002 Sb. jsou do zahajovací rozvahy převzaty jednotlivé složky majetku a závazků odštěpované části podniku v účetních hodnotách (specifikováno níže pod bodem A) a tyto položky jsou dále v rámci zahajovací rozvahy upraveny o přecenění bez vzniku oceňovacího rozdílu (specifikováno níže pod bodem B).

Identifikace a skladba hodnoty odštěpované části jmění je uvedena v bodě 5. Přecenění majetku a závazků posudkem znalce.

Struktura vlastního kapitálu nástupnické společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. je tvořena následovně:

A) Účetní hodnota odštěpované části jmění společnosti CD CENTRUM, a.s.

Hodnota části jmění, odpovídající části vlastního kapitálu společnosti CD CENTRUM, a.s., která je přejímána do zahajovací rozvahy Nástupnické společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.:

Část vlastního kapitálu společnosti CD CENTRUM, a.s. k 31.12.2017 přecházející na CD COMS (v Kč)		
Položka rozvahy	Popis	Částka
A.I.1.	Základní kapitál-zapsaný v OR	0,00
A.II.1.	Emisní ážio	13 532 800,32
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	22 062 425,93
A.III.1.	Zákonný rezervní fond	2 000 000,00
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	43 817 705,18
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období – k 31.12.2017	24 504,13
Vlastní kapitál částí CD COMS celkem:		81 437 435,56

Veškeré výše uvedené položky vlastního kapitálu společnosti CD CENTRUM, a.s. přecházejí v celkové výši 81,437.435,56 Kč do položky A.I.1. Základní kapitál Nástupnické společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

B) Vliv přecenění na jmění Nástupnické společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

Hodnota jmění, odpovídající majetku převáděnému do Nástupnické společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. je přejímána do zahajovací rozvahy sestavované k 1.1.2018 s úpravou o přecenění.

Tvorba a struktura vlastního kapitálu Nástupnické společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. k 1.1.2018 (v Kč):

Účet	Popis	Převedeno od CDC	Přecenění	Stav k 1.1.2018
411	Základní kapitál-zapsaný v OR	-81 437 435,56	-83 562 564,44	-165 000 000,00
413	Ostatní kapitálový fond		-5 086 305,66	-5 086 305,66
Vlastní kapitál celkem:		-81 437 435,56	-88 648 870,10	-170 086 305,66

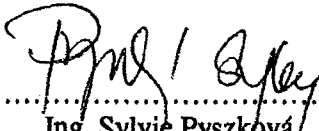
CELKEM VLASTNÍ KAPITÁL CD CENTRUM COMS, a.s. k 1.1.2018:

170,086.305,66 Kč

7. Minulé účetní období, srovnatelnost účetních období

V minulém účetním období nejsou uvedeny data z konečné účetní závěrky Nástupnické společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. z důvodu vzniku k 1.1.2018, tj. k okamžiku sestavení zahajovací rozvahy.

V Brně dne 25. dubna 2018


.....
Ing. Sylvie Pyszková
Statutární ředitel
CD CENTRUM, a.s.

STANOVY

CD CENTRUM COMS, a.s.

I) Založení, vznik, trvání akciové společnosti a její účel

1. Společnost CD CENTRUM COMS, a.s. (dále jen "společnost"), byla založena zakladatelským právním jednáním při rozdělení odštěpením části jmění společnosti CD CENTRUM, a.s., IČ: 262 34 122, se sídlem v Brně, Černá Pole, Lidická 2030/20, PSČ 602 00 se vznikem nové nástupnické společnosti.
2. Společnost vznikla dnem zápisu do obchodního rejstříku, tj. 20.8.2018.
3. Společnost byla založena na dobu neurčitou.
4. Společnost je založena za účelem podnikání. Rovněž se tímto určuje, že účelem společnosti je zajištění výstavby administrativní budovy centrálního objektu magistrátních služeb, její následné provozování, údržba a dalších související činnosti. Tam, kde se dostane do kolize zájem soukromě prospěšný (např. zájem na dosažení vyššího zisku společnosti či zájem na zlepšení hospodářského postavení společnosti na relevantním trhu) se zájmem veřejně prospěšným, může tento zájem ustoupit zájmu veřejnému, bude-li veřejný zájem uspokojován na základě Koncernového pokynu a budou-li splněny podmínky stanovené Deklarací koncernu a zákonem č. 90/2012 Sb. (dále též jen „zákon o obchodních korporacích“). Oba v tomto článku uvedené účely budou naplňovány zejména prostřednictvím předmětu podnikání a činností, jak jsou tyto aktivity uvedeny v čl. V těchto stanov, rovněž pak v souladu s čl. V. odst. 1 stanov prostřednictvím koncernu, bude-li společnost jeho součástí, to však za podmínky, že řídicí osobou bude statutární město Brno nebo jím určená a ovládaná osoba.

II) Obchodní firma

1. Obchodní firma má název: CD CENTRUM COMS, a.s. (dále jen „firma“)
2. Zkratka: COMS
3. Na adrese www.coms-brno.cz jsou umístěny internetové stránky, na nichž jsou uveřejňovány informace požadované zákonem.

III) Sídlo a IČO společnosti

1. Sídlem společnosti je: Brno
2. Identifikační číslo společnosti je: 073 79 161

IV) Jednání a podepisování za společnost

1. Za společnost jedná představenstvo. Společnost zastupují navenek vždy společně předseda představenstva a alespoň jeden další člen představenstva. Pouze v případě dlouhodobé nepřítomnosti předsedy představenstva jedná přítomný člen doplněný o dalšího člena představenstva. Podepisování za společnost se děje tak, že k vytištěné nebo napsané obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis vždy předseda a člen představenstva. Pouze v případě dlouhodobé nepřítomnosti předsedy představenstva podepisuje přítomný člen doplněný o

dalšího člena představenstva. Společnost dále může zastupovat a podepisovat za ni jiná osoba, která k tomu byla představenstvem písemně pověřena.

V) Předmět podnikání a činnosti, účastenství v koncernovém uspořádání

1. Předmětem podnikání společnosti je:
 - projektová činnost ve výstavbě
 - provádění staveb, jejich změn a odstraňování
 - pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor
 - realitní činnost
 - ostraha majetku a osob
 - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
2. Společnost se může účastnit na podnikání jiných obchodních společností a takové společnosti zakládat.
3. Společnost se dále může zejména z důvodu naplnění účelu svého založení, jak je tento účel uveden v čl. I těchto stanov, podrobit ve smyslu ustanovení § 79 zákona o obchodních korporacích v postavení řízené osoby jednotnému řízení řídicí osoby za podmínky, že touto osobou bude statutární město Brno, IČ: 44992785, se sídlem Brno, Dominikánské nám. 1, PSČ 601 67 (dále jen pro účely těchto stanov „koncern“) a účastnit se tak společně s jinými výše uvedenou osobou řízenými osobami svojí činností naplňování koncernových zájmů existujícího koncernu. Jménem statutárního města Brna jako řídicí osoby v rámci koncernu bude rozhodovat Rada města Brna.
4. Tyto stanovy je třeba vykládat v kontextu dokumentu „Deklarace koncernu statutárního města Brna“, se kterým vyslovalo Zastupitelstvo města Brna předchozí souhlas na jeho zasedání Z7/31, konaném dne 5. 9. 2017, pod bodem 8, a schváleném Radou města Brna na její schůzi R7/134, konané dne 26. 9. 2017 (dále jen „Deklarace koncernu“). Deklarace koncernu je souhrnem pravidel fungování koncernu. Řídicí osobou koncernu dle Deklarace koncernu je Statutární město Brno. Koncernovým pokynem se rozumí pokyn řídicí osoby dle článku 4 Deklarace koncernu (v těchto stanovách též jen „Koncernový pokyn“), přičemž se má za to, že Koncernový pokyn vydaný v souladu s Deklarací koncernu je v zájmu řídicí osoby či člena koncernu. Pro účely těchto stanov se Deklarace koncernu považuje mj. za stanovení podoby Koncernového pokynu, včetně specifikace předpokládaného způsobu náhrady případné újmy vzniklé společnosti v souvislosti s Koncernovým pokynem. Statutární město Brno odpovídá za správné určení a vyčíslení případné újmy a za případnou škodu, která by mohla vzniknout v důsledku nesprávného určení a vyčíslení újmy kterémukoliv z členů koncernu nebo jeho statutárnímu orgánu či jeho členu. Jestliže Koncernový pokyn nebude obsahovat některou z náležitostí uvedených v článku 4 Deklarace koncernu, upozorní na to společnost Rada města Brno před vykonáním koncernového pokynu. Rada města Brna poté rozhodne o tom, zda bude koncernový pokyn doplněn, nebo ponechán beze změny.

VI) Základní kapitál, počet, druh, forma, jmenovitá hodnota a podoba vydaných akcií

1. Základní kapitál společnosti činí 165.000.000,- Kč
(slovy: sto šedesát pět milionů korun českých).
2. Základní kapitál byl splacen v plné výši před přijetím těchto stanov.

3. Základní kapitál společnosti činí 165.000.000,-Kč a je rozdělen na 165 kusů (slovy: sto šedesát pět kusů) kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě každé akcie 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých).
4. Akcie jsou vydány v listinné podobě na jméno a nejsou veřejně obchodovatelné.
5. S každou z uvedených akcií je spojen jeden (1) hlas, který představuje usnesení valné hromady k dané záležitosti.

VII) Zvýšení základního kapitálu

1. O zvýšení základního kapitálu rozhoduje valná hromada na návrh představenstva. Účinky zvýšení a snížení základního kapitálu nastávají okamžikem zápisu nové výše základního kapitálu do obchodního rejstříku.
2. Základní kapitál je možno zvýšit některým z těchto způsobů:
 - a) upsáním nových akcií,
 - b) zvýšením základního kapitálu z vlastních zdrojů společnosti,
 - c) podmíněným zvýšením základního kapitálu.

VIII) Postup při zvýšení základního kapitálu

1. Při zvyšování základního kapitálu se společnost řídí ustanoveními § 474 a násl. zákona o obchodních korporacích.
2. Při zvýšení základního kapitálu upisováním nových akcií se zvýšení provede vydáním nových akcií. Zvýšení základního kapitálu upsáním nových akcií je přípustné, jestliže byl zcela splacen emisní kurs dříve upsaných akcií, ledaže dosud nesplacená část emisního kursu je vzhledem k výši základního kapitálu zanedbatelná a valná hromada se zvýšením základního kapitálu tímto postupem vysloví souhlas. Toto omezení neplatí, vnáší-li se při zvýšení základního kapitálu pouze nepeněžitě vklady.
3. Akcionář má přednostní právo upsat část nových akcií společnosti upisovaných ke zvýšení základního kapitálu v rozsahu jeho podílu na základním kapitálu společnosti, pokud se akcie upisují peněžitými vklady.
4. Valná hromada může rozhodnout o zvýšení základního kapitálu z vlastních zdrojů vykázaných ve schválené řádné, mimořádné nebo mezitímní účetní závěrce ve vlastním kapitálu společnosti, ledaže jsou tyto zdroje účelově vázány a společnost není oprávněna jejich účel měnit.
5. Zvýšení základního kapitálu z vlastních zdrojů společnosti se provede buď vydáním nových akcií a jejich bezplatným předáním akcionáři, nebo zvýšením jmenovité hodnoty dosavadních akcií. Rozhodnutí, jímž bylo přijato zvýšení základního kapitálu, se osvědčuje veřejnou listinou.
6. Pokud se valná hromada usnese na vydání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů, současně přijme rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu v rozsahu, v jakém mohou být uplatněna výměnná nebo přednostní práva z těchto dluhopisů (dále jen „podmíněné zvýšení základního kapitálu“), ledaže mají být dluhopisy vyměněny za již vydané akcie.
7. Upsat akcie na zvýšení základního kapitálu nepeněžitými vklady je možné, jen je-li to v důležitém zájmu společnosti. Nepeněžitě vklady musí být zcela splaceny před podáním návrhu na zápis zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku. Cena nepeněžitě vkladu se určí na základě posudku zpracovaného znalcem, kterého vybere představenstvo, nejde-li o některou z výjimek z povinnosti oceňovat nepeněžitý vklad znalcem při zvyšování základního kapitálu

podle ust. § 468 a násl. zákona o obchodních korporacích. Je-li nepeněžitým vkladem nemovitá věc, musí vkladatel předat společnosti nemovitou věc a písemně prohlášení s úředně ověřeným podpisem o vnesení nemovité věci podle § 19 zákona o obchodních korporacích před zápisem zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku. Předáním tohoto prohlášení spolu s předáním nemovité věci je vklad vnesen.

8. Při zvyšování základního kapitálu se postupuje podle těchto pravidel:
 - a) o zvýšení základního kapitálu rozhoduje valná hromada,
 - b) bez zbytečného odkladu od přijetí usnesení valné hromady podá představenstvo návrh na jeho zápis do obchodního rejstříku,
 - c) usnesení valné hromady o zvýšení základního kapitálu vykonává představenstvo samo nebo smluvně prostřednictvím jiné osoby,
 - d) v případě porušení povinnosti splatit emisní kurs upsaných akcií ve lhůtě stanovené valnou hromadou, zaplatí upisovatel úroky z prodlení ve výši 10% p.a. z dlužné částky,
 - e) představenstvo podá návrh na zápis nové výše základního kapitálu do obchodního rejstříku bez zbytečného odkladu po upsání akcií odpovídajících rozsahu zvýšení a po splacení alespoň 30 % jejich jmenovité hodnoty, nevyžaduje-li usnesení valné hromady o zvýšení základního kapitálu jejich splacení ve větším rozsahu, včetně případného emisního ážia, jde-li o peněžitě vklady, a po vnesení všech nepeněžitých vkladů. Účinky zvýšení základního kapitálu nastávají ode dne tohoto zápisu.
9. Ostatní skutečnosti týkající se zvýšení základního kapitálu těmito stanovami neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích.
10. Usnesením valné hromady lze pověřit představenstvo, aby za podmínek určených zákonem o obchodních korporacích a stanovami zvýšilo základní kapitál upisováním nových akcií, podmíněným zvýšením nebo z vlastních zdrojů společnosti s výjimkou nerozděleného zisku, nejvýše však o jednu polovinu dosavadní výše základního kapitálu v době, kdy valná hromada představenstvo zvýšením základního kapitálu pověřila.

IX) Snížení základního kapitálu

1. O snížení základního kapitálu rozhoduje valná hromada na návrh představenstva nebo akcionáře. Základní kapitál nelze snížit pod jeho minimální výši 2.000.000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých). Snížením základního kapitálu se nesmí zhoršit dobytost pohledávek věřitelů.
2. Při snižování základního kapitálu se společnost řídí ust. § 516 a násl. zákona o obchodních korporacích. Usnesení valné hromady o snížení základního kapitálu vykonává představenstvo.
3. Snížení základního kapitálu se provede zejména snížením jmenovité hodnoty akcií. Jmenovitá hodnota akcií se v takovém případě snižuje poměrně u všech akcií společnosti, ledaže účelem snížení základního kapitálu je prominout nesplacenou část emisního kursu akcií. Základní kapitál může být snížen i vzetím akcií z oběhu na základě losování, vzetím akcií z oběhu na základě veřejného návrhu smlouvy nebo upuštěním od vydání akcií.
4. Rozhodnutí valné hromady obsahuje náležitosti stanovené v § 516 zákona o obchodních korporacích a osvědčuje se veřejnou listinou.
5. Při snižování základního kapitálu se postupuje podle těchto pravidel:
 - a) bez zbytečného odkladu od přijetí usnesení valné hromady, podá představenstvo návrh na jeho zápis do obchodního rejstříku,
 - b) usnesení valné hromady o snížení základního kapitálu vykonává představenstvo,

- c) představenstvo je povinno písemně do 30 dnů od nabytí účinnosti rozhodnutí valné hromady o snížení základního kapitálu vůči třetím osobám oznámit rozhodnutí o snížení základního kapitálu písemně těm známým věřitelům, jejichž pohledávky vůči společnosti vznikly před okamžikem účinnosti rozhodnutí valné hromady o snížení základního kapitálu. Součástí oznámení je výzva, aby věřitelé přihlásili své pohledávky podle ust. § 518 odst. 3 zákona o obchodních korporacích. Rozhodnutí valné hromady o snížení základního kapitálu po jeho zápisu do obchodního rejstříku zveřejní představenstvo nejméně dvakrát za sebou s alespoň třicetidenním odstupem a s výzvou pro věřitele, aby přihlásili své pohledávky podle ust. § 518 odst. 3 zákona o obchodních korporacích,
6. Ostatní skutečnosti týkající se snížení základního kapitálu těmito stanovami neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích.

X) Orgány společnosti

1. Systém vnitřní struktury společnosti je dualistický.
2. Orgány společnosti jsou
 - a) valná hromada,
 - b) představenstvo,
 - c) dozorčí rada,
 - d) výbor pro audit, pokud jej společnost zřídila či vznikl ze zákona.

XI) Valná hromada

1. Při osobní účasti akcionáře na valné hromadě akcionář – právnická osoba – jedná na valné hromadě, včetně hlasování, shodně se způsobem jednání takové osoby dle právního předpisu, u obchodní korporace pak především se zápisem v obchodním rejstříku či jemu obdobným veřejným seznamu. Statutární město Brno podle § 84 odst. 2 písm. f) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) deleguje zástupce rozhodnutím zastupitelstva Statutárního města Brna, které se dokládá v písemném vyhotovení v podobě zápisu či výpisu ze zápisu.
2. Zástupce akcionáře, který nejedná osobami dle článku XI. odst. 1 těchto stanov, ale na základě plné moci, se musí prokázat dokladem, který umožní ověřit jeho totožnost a plnou mocí dle ust. § 399 věta druhá zákona o obchodních korporacích.
3. Do působnosti valné hromady náleží:
 - a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
 - b) rozhodování o zvýšení či snížení základního kapitálu nebo o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu,
 - c) rozhodování o vydání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů,
 - d) volba a odvolání členů představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit (pokud jej společnost zřizuje či vznikl ze zákona),
 - e) schválení řádné, mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v zákonem stanovených případech i mezitímní účetní závěrky,

- f) rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, nebo o úhradě ztráty,
- g) rozhodování o odměňování členů představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit (pokud jej společnost zřizuje či vznikl ze zákona),
- h) rozhodnutí o registraci účastnických cenných papírů společnosti podle zvláštního právního předpisu a o zrušení jejich registrace,
- i) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, jmenování a odvolání likvidátora, včetně určení výše jeho odměny, schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- j) rozhodnutí o fúzi, převodu jmění na akcionáře nebo rozdělení, popřípadě o změně právní formy,
- k) schválení převodu, pachtu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti společnosti,
- l) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- m) schválení ovládací smlouvy, smlouvy o převodu zisku a smlouvy o tichém společenství, včetně jejich změn a jejich zrušení,
- n) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon nebo tyto stanovy zahrnují do působnosti valné hromady,
- o) rozhodnutí o změně práv náležejících jednotlivým druhům akcií,
- p) rozhodnutí o přeměně zaknihovaných akcií na akcie listinné a naopak,
- q) rozhodnutí o podání žádosti o povolení k veřejné obchodovatelnosti a o zrušení veřejné obchodovatelnosti,
- r) řešení sporů mezi orgány společnosti,
- s) zakládání dceřiných společností, rozhodování o majetkové účasti společnosti v již existujících společnostech a rozhodování o účasti společnosti v koncernu s jinými společnostmi, bude-li řídicí osobou Statutární město Brno nebo jím určená a ovládaná osoba,
- t) udělování pokynů představenstvu týkajících se obchodního vedení společnosti, byla-li valná hromada o udělení takového pokynu požádána členem představenstva, udělování jiných, zejména strategických pokynů představenstvu a schvalování zásad činnosti představenstva a zásad činnosti dozorčí rady, nejsou-li v rozporu s právními předpisy,
- u) schvalování smluv o výkonu funkce členů představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit (pokud jej společnost zřizuje či vznikl ze zákona) a jiných plnění podle § 61 zákona o obchodních korporacích (tj. jiných plnění, než na která plyne právo z právního předpisu, ze smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu schváleného valnou hromadou společnosti a dále určení mzdy (i jiných plnění) zaměstnanci, který je současně i členem statutárního orgánu společnosti, nebo osobě jemu blízké,
- v) schválení zprávy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku,
- w) schválení termínů a způsobu výplaty podílu na zisku akcionáři,
- x) schválení vnitřních předpisů, jimiž budou realizovány Koncernové pokyny udělované řídicí osobou,
- y) schválení investičního plánu na daný hospodářský rok,

- z) udělení předchozího souhlasu s uzavřením smluv o prodeji nebo nákupu nemovitého majetku nad částku 10.000.000,- Kč.
4. Valná hromada rozhoduje nejméně jednou za rok, nejpozději však do šesti měsíců od posledního dne účetního období.
 5. Podklady pro rozhodnutí valné hromady zajišťuje představenstvo.

XII) Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, kterému přísluší obchodní vedení společnosti.
2. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem o obchodních korporacích nebo těmito stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.
3. Nikdo není oprávněn udělovat představenstvu pokyny týkající se obchodního vedení společnosti, ledaže člen představenstva valnou hromadu o udělení pokynu týkajícího se vedení společnosti požádá, nebo se jedná o pokyn strategické povahy či o pokyn vydaný řídicí osobou v rámci koncernu; tím není dotčena povinnost člena představenstva jednat s péčí řádného hospodáře.
4. Představenstvo je povinno společně s účetní závěrkou předkládat valné hromadě zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku jednou ročně.
5. Představenstvo má 3 členy volené valnou hromadou. Jednotliví členové představenstva jsou voleni na pětileté funkční období. Opětná volba člena představenstva je možná. Člen představenstva vykonává svoji funkci osobně, to však nebrání tomu, aby člen představenstva písemně zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena představenstva téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a místopředsedu.
6. Členem představenstva může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně svéprávná, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Člen představenstva musí splňovat také další podmínky stanovené českými právními předpisy. Osoba, která uvedené podmínky nesplňuje nebo na jejíž straně je dána překážka výkonu funkce, se členem představenstva nestane, i když o tom rozhodl příslušný orgán. Přestane-li člen představenstva splňovat zákonem stanovené podmínky pro výkon funkce, jeho funkce zaniká. Tím nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře.
7. Pokud člen představenstva zemře, odstoupí z funkce, je odvolán nebo jinak skončí jeho funkční období, musí valná hromada do 2 měsíců zvolit nového člena představenstva. Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva. Klesne-li výše uvedeným způsobem počet členů představenstva o jednoho, je představenstvo oprávněno jmenovat náhradního člena do rozhodnutí valné hromady. Člen představenstva, který odstoupí z funkce, je povinen oznámit odstoupení písemně valné hromadě. Výkon jeho funkce skončí uplynutím jednoho měsíce ode dne doručení tohoto oznámení, neujedná-li jiný okamžik zániku funkce.
8. Členové představenstva jsou povinni vykonávat svou působnost s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí (tzn. s péčí řádného hospodáře) a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo způsobit společnosti újmu. Povinnosti mlčenlivosti se netýká předávání důvěrných informací či informací tvořících obchodní tajemství člena koncernu ostatním členům koncernu či jím zřízeným koncernovým orgánům za účelem naplňování koncernových zájmů, bude-li společnost jeho členem a bude-li zajištěna dostatečná ochrana těchto informací v rámci koncernu.

9. Je-li sporné, zda člen představenstva jednal s péčí řádného hospodáře, nese důkazní břemeno o tom, že jednal s péčí řádného hospodáře, tento člen představenstva, ledaže soud rozhodne, že to po něm nelze spravedlivě požadovat. Ti členové představenstva, kteří způsobili společnosti porušením právních povinností při výkonu působnosti představenstva újmu, odpovídají za tuto újmu společně a nerozdílně. Nenahradili-li členové představenstva společnosti újmu, kterou jí způsobili porušením povinností při výkonu funkce, ačkoli byli povinni újmu nahradit, ručí věřiteli společnosti za její dluh v rozsahu, v jakém újmu nenahradili, pokud se věřitel plnění na společnosti nemůže domoci. Smlouva mezi společností a členem představenstva nebo ustanovení stanov vylučující nebo omezující odpovědnost člena představenstva za újmu jsou neplatné. Člen představenstva může požádat valnou hromadu o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení; tím není dotčena jeho povinnost jednat s péčí řádného hospodáře.
10. Představenstvo se schází podle potřeby. Řádná zasedání představenstva svolává předseda nebo místopředseda pozvánkou, která musí být členům představenstva doručena nejpozději 7 kalendářních dnů před dnem jednání představenstva a musí zejména obsahovat program, termín a místo jednání. Kratší než 7 denní kalendářní lhůta pro doručení pozvánky je považována za dodrženu, pokud s termínem jednání vysloví souhlas všichni členové představenstva.
11. Na žádost kteréhokoliv člena představenstva, doručenou předsedovi nebo místopředsedovi, musí být představenstvo svoláno nejpozději do 7 kalendářních dnů ode dne doručení žádosti, která musí obsahovat odůvodnění a navrhovaný pořad jednání.
12. Představenstvo, které je usnášeníschopné za přítomnosti nadpoloviční většiny členů, rozhoduje o projednávaných záležitostech většinou hlasů přítomných členů představenstva.
13. Jednání představenstva řídí předseda, zastupující místopředseda nebo pověřený člen představenstva. O průběhu zasedání představenstva pořizuje předsedající zápis, který podepisuje předseda a zapisovatel; přílohou zápisu je seznam přítomných. Zápis obsahuje termín a místo jednání, účast členů představenstva a ostatních přítomných osob a usnesení představenstva. V zápisu musí být jmenovitě uvedeni členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením představenstva nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů (tj. členů, u nichž není v zápisu uvedeno, že hlasovali proti jednotlivým rozhodnutím nebo že se zdrželi hlasování) se má za to, že hlasovali pro přijetí rozhodnutí. Vylučuje se zastoupení člena představenstva na základě plné moci ve smyslu ustanovení § 159 odst. 2 občanského zákoníku s výjimkou, kdy je zmocněnou osobou jiný člen představenstva.
14. V nutných bezodkladných případech může předseda nebo zastupující místopředseda vyvolat hlasování o usnesení představenstva "per rollam" (po okruhu) výzvou k písemnému vyjádření stanoviska doručenou všem členům představenstva způsobem určeným pro doručení pozvánky na jednání představenstva. Takto učiněná rozhodnutí představenstva jsou platná pouze, souhlasili-li s nimi všichni členové představenstva. Tato usnesení musí být zapsána v zápise na časově následujícím jednání představenstva.
15. Představenstvo při své činnosti zejména zabezpečuje obchodní vedení společnosti včetně řádného vedení účetnictví společnosti.
16. Představenstvo předkládá valné hromadě
 - a) ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, případně mezitímní účetní závěrku a také návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty, dále zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku,
 - b) ke schválení návrh změny stanov společnosti,
 - c) návrhy rozhodnutí o zvýšení a snížení základního kapitálu, o vydávání dluhopisů,
 - d) návrh na rozhodnutí o zrušení společnosti,

- e) návrh na rozhodování o případném prodeji akcií společnosti,
- f) koncepci podnikatelské činnosti společnosti a návrhy jejích změn,
- g) návrh na volbu a odvolání členů představenstva.

17. Představenstvo dále

- a) zajišťuje řádné vedení předepsané evidence, účetnictví, obchodních knih a ostatních dokladů společnosti, včetně sestavení výroční zprávy,
- b) rozhoduje o čerpání prostředků ze zdrojů účelově vázáných, jejichž účel není společnost oprávněna měnit,
- c) schvaluje plán zadávání vlastních veřejných zakázek s výhledem na 3 následující měsíce, do něho nejsou zahrnovány veřejné zakázky realizované v pozici mandátáře,
- d) podává obchodnímu rejstříku návrhy na zápis skutečností, které se do obchodního rejstříku zapisují,
- e) schvaluje organizační řád společnosti, pracovní řád, podpisový řád společnosti,
- f) schvaluje finanční a souhrnné plány společnosti,
- g) ustanovuje do funkce a odvolává vedoucí zaměstnance společnosti v režimu dle ustanovení zákoníku práce,
- h) rozhoduje o zřízení nových fondů a stanoví pravidla jejich hospodaření,
- i) rozhoduje o uzavření smlouvy o založení koncernu, jehož řídicí osobou bude Statutární město Brno nebo jím určená a ovládaná osoba a
- j) po dobu členství společnosti v koncernu nominuje osobu, která bude zastupovat společnost jako člen Koncernového výboru pokud tuto funkci nevykonává předseda představenstva.

18. Představenstvo je povinno si vyžádat předchozí souhlas dozorčí rady s právním jednáním týkajícím se:

- a) rozhodování o kapitálové účasti v jiných právnických osobách včetně založení nové právnické osoby, kdy převodní cena podílu nebo nominální hodnota vkladu do základního kapitálu společnosti je v jednotlivém případě vyšší než 5 mil. Kč,
- b) uskutečňování prodeje nebo pachtu závodu, jeho části, či prodej, pacht či pronájem jakýchkoli jiných vnitřních organizačních jednotek,
- c) přijetí nebo poskytnutí dlouhodobé a střednědobé zápůjčky nebo úvěru s výjimkou úvěrů či zápůjček poskytovaných mezi členy koncernu na základě pokynu řídicí osoby, popř. provádění jiné dlouhodobé či střednědobé obdobné finanční operace nad 10 mil. Kč,
- d) poskytnutí jakéhokoli zajištění za dluhy třetích osob dosahujících hodnoty 5 mil. Kč v jednotlivém případě, včetně převzetí a přistoupení k takovýmto dluhům, s výjimkou zajištění poskytovaných ve prospěch členů koncernu na základě pokynu řídicí osoby,
- e) poskytnutí daru z majetku společnosti, pokud hodnota daru v jednotlivém případě přesáhne 500.000 Kč mimo realizaci naplňování politiky společenské odpovědnosti,
- f) převodu a zastavení vlastních akcií společnosti,
- g) uzavření smlouvy s auditorem o provedení povinného auditu společnosti,

19. Představenstvo je povinno si předběžně vyžádat stanovisko dozorčí rady k těmto záležitostem:

- a) ke změnám stanov předkládaným valné hromadě,
- b) ke koncepci podnikatelské činnosti společnosti,

- c) k pořadu jednání valné hromady včetně materiálů pro valnou hromadu, k návrhům předkládaným k rozhodnutí valné hromadě, když u návrhů, které je představenstvo povinno předkládat valné hromadě ze zákona, postačí dozorčí radu informovat,
- d) ke zřízení a pravidlům hospodaření fondů a k použití prostředků nacházejících se v těchto fondech, v souladu se zákonem a stanovami,
- e) k dlouhodobému podnikatelskému záměru společnosti,
- f) k převodu duševního vlastnictví nacházejícího se v majetku společnosti, jakož i k poskytnutí licenčních oprávnění k takovému duševnímu vlastnictví,
- g) k uzavření dohod o narovnání, soudních smírů a jiných obdobných jednání, pokud hodnota sporu v jednotlivém případě přesáhne částku 125 000 Kč,
- h) k návrhům změn a k provádění změn ve složení orgánů právnických osob, v nichž má společnost majetkovou účast,
- i) k návrhu projektu přeměny obchodní společnosti, o němž rozhoduje valná hromada společnosti nebo představenstvo, jde-li o osobu, v níž má společnost majetkovou účast,
- j) k umožnění provedení due diligence (právního, ekonomického, technického, popř. ekologického auditu) společnosti nebo její organizační složky,

20. Představenstvo je povinno informovat dozorčí radu o:

- a) významných smlouvách s odběrateli a dodavateli, vždy však o smlouvách s plněním přesahujícím dobu 1 roku nebo částku 10 mil. Kč, a to včetně výsledků výběrových řízení, jichž se společnost účastní, a včetně rozhodnutí představenstva nenavázat obchodní spolupráci nebo nepodat nabídku do výběrového řízení; tuto povinnost představenstvo plní vždy nejpozději na nejbližším následujícím zasedání dozorčí rady,
- b) ročním finančním plánu,
- c) investičním plánu,
- d) vývoji pohledávek a dluhů po splatnosti,
- e) průběhu a výsledcích zasedání představenstva,
- f) zásadách pro kolektivní vyjednávání,
- g) okolnostech majících podstatný vliv na hospodaření společnosti,
- h) mzdovém vývoji ve společnosti,
- i) organizačních změnách ve společnosti majících dopad na alespoň 5 osob nacházejících se v postavení zaměstnance nebo člena orgánu společnosti,
- j) uzavření manažerských smluv s vedoucími zaměstnanci společnosti, kteří mají mít alespoň 5 podřízených zaměstnanců,
- k) výsledcích soudních sporů a významných správních řízení, v nichž byla společnost účastníkem, a to za předpokladu, že hodnota sporu v jednotlivém případě přesáhne částku 125 000 Kč,
- l) stanovení a vyhodnocení úkolů vedoucích zaměstnanců společnosti, pokud k formálnímu stanovování úkolů obvykle dochází,
- m) výsledcích kolektivního investování.

21. Představenstvo svolá valnou hromadu bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že celková ztráta společnosti na základě účetní závěrky dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení z disponibilních zdrojů společnosti by neuhrazená ztráta dosáhla poloviny základního kapitálu

nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti očekávat, nebo z jiného vážného důvodu a navrhnout valné hromadě zrušení společnosti nebo přijetí jiného vhodného opatření.

22. Představenstvo je povinno podat bez zbytečného odkladu příslušnému soudu návrh na zahájení insolvenčního řízení na společnost, jestliže jsou splněny podmínky stanovené zvláštním zákonem. Bylo-li v insolvenčním řízení zahájeném na návrh jiné osoby než dlužníka podle jiného právního předpisu soudem rozhodnuto, že společnost je v úpadku, jsou členové představenstva povinni, vyzve-li je k tomu insolvenční správce, vydat prospěch získaný ze smlouvy o výkonu funkce, jakož i případný jiný prospěch, který od společnosti obdrželi, a to za období 2 let zpět před právní mocí rozhodnutí o úpadku, pokud věděli nebo měli a mohli vědět, že je společnost v hrozícím úpadku podle jiného právního předpisu, a v rozporu s péčí řádného hospodáře neučinili za účelem jeho odvrácení vše potřebné a rozumně předpokládatelné.
23. Členové představenstva nesmí (zákaz konkurence):
 - a) podnikat v předmětu činnosti společnosti, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody společnosti pro jiného,
 - b) být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern,
 - c) účastnit se na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti.
24. Pokud člen představenstva na některou z výše uvedených okolností písemně upozornil valnou hromadu, má se za to, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To neplatí, pokud valná hromada vyslovila nesouhlas s výše uvedenou činností do jednoho měsíce ode dne, kdy byla na tyto okolnosti upozorněna.
25. Funkce člena představenstva je neslučitelná s funkcí člena dozorčí rady. V ostatním upravují vztah mezi členem představenstva a společností zákon, tyto stanovy a smlouva o výkonu funkce.
26. Předseda představenstva je oprávněn účastnit se jednání dozorčí rady
27. Představenstvo je povinno plnit usnesení a pokyny valné hromady, jedná-li se o vyžádaný pokyn členem představenstva, pokyn nezasahující do obchodního vedení a Koncernový pokyn ze strany řídicí osoby.

XIII) Dozorčí rada

1. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost společnosti.
2. Dozorčí rada je dále oprávněna zejména:
 - a) nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti,
 - b) kontrolovat, zda jsou řádně a v souladu se skutečností vedeny účetní zápisy společnosti,
 - c) kontrolovat, zda se podnikatelská činnost společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy a těmito stanovami a oprávněnými pokyny valné hromady,
 - d) přezkoumávat řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě,
 - e) účastnit se schůze valné hromady a seznamovat ho s výsledky své kontrolní činnosti,
 - f) zastupovat společnost vůči členům představenstva v řízení před soudy nebo jinými orgány,

- g) udělovat nebo odmítnout udělit souhlas s právním jednáním podle článku XII odst. 18 stanov a poskytovat stanovisko podle článku XII odst. 19 stanov,
- h) udělovat souhlasy či stanoviska představenstvu a od představenstva přijímat informace v souladu s příslušnými ustanoveními stanov.
3. Dozorčí rada společnosti má 9 členů.
 4. Členové dozorčí rady jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou. Jednotliví členové dozorčí rady jsou voleni na pětileté funkční období. Členem dozorčí rady může být jen fyzická osoba, která splňuje podmínky uvedené v článku XIII/6 těchto stanov. Dozorčí rada volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
 5. Člen dozorčí rady nesmí být současně členem představenstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za společnost. Člen dozorčí rady vykonává funkci osobně. To však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena dozorčí rady, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
 6. Členem dozorčí rady může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně svéprávná, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Osoba, která uvedené podmínky nesplňuje nebo na jejíž straně je dána překážka výkonu funkce, se členem dozorčí rady nestane, i když o tom rozhodl příslušný orgán. Přestane-li člen dozorčí rady splňovat zákonem stanovené podmínky pro výkon funkce, jeho funkce zaniká. Tím nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře.
 7. Pokud člen dozorčí rady zemře, odstoupí z funkce, je odvolán nebo jinak skončí jeho funkční období, musí valná hromada do 2 měsíců zvolit nového člena dozorčí rady.
 8. Člen dozorčí rady, který odstoupí z funkce, je povinen oznámit odstoupení písemně valné hromadě. Výkon jeho funkce skončí uplynutím jednoho měsíce ode dne doručení tohoto oznámení, neujedná-li jí jiný okamžik zániku funkce.
 9. Členové dozorčí rady jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře-tedy s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo způsobit společnosti újmu. Povinnosti mlčenlivosti se netýká předávání důvěrných informací či informací tvořících obchodní tajemství člena koncernu ostatním členům koncernu či jím zřízeným koncernovým orgánům za účelem naplňování koncernových zájmů, bude-li společnost jeho členem a bude-li zajištěna dostatečná ochrana těchto informací v rámci koncernu.
 10. Je-li sporné, zda člen dozorčí rady jednal s péčí řádného hospodáře, nese důkazní břemeno o tom, že jednal s péčí řádného hospodáře, tento člen dozorčí rady, ledaže soud rozhodne, že to po něm nelze spravedlivě požadovat. Ti členové dozorčí rady, kteří způsobili společnosti porušením právních povinností při výkonu působnosti dozorčí rady újmu, odpovídají za tuto újmu společně a nerozdílně. Nenahradili-li členové dozorčí rady újmu, kterou společnosti způsobili porušením povinností při výkonu funkce, ačkoli byli povinni újmu nahradit, ručí věřiteli společnosti za její dluh v rozsahu, v jakém újmu nenahradili, pokud se věřitel plnění na společnosti nemůže domoci. Smlouva mezi společností a členem dozorčí rady nebo ustanovení stanov vylučující nebo omezující odpovědnost člena dozorčí rady za újmu jsou neplatné. Nikdo není oprávněn udělovat dozorčí radě pokyny týkající se její zákonné povinnosti kontroly působnosti představenstva.
 11. Klesne-li počet členů dozorčí rady o jednoho, je dozorčí rada oprávněna jmenovat náhradního člena do příštího rozhodnutí valné hromady.
 12. Dozorčí rada se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Zasedání dozorčí rady svolává předseda nebo jím pověřený člen. Na žádost kteréhokoliv člena dozorčí rady doručenu

předsedovi nebo místopředsedovi musí být dozorčí rada svolána nejpozději do 14 dnů ode dne doručení žádosti, která musí obsahovat odůvodnění a navrhovaný pořad jednání.

13. Jednání dozorčí rady svolává předseda nebo zastupující místopředseda pozvánkou, která musí být členům dozorčí rady doručena nejpozději 7 kalendářních dnů před dnem jednání dozorčí rady a musí zejména obsahovat program, termín a místo jednání. Kratší než 7 denní kalendářní lhůta pro doručení pozvánky je považována za dodrženu, pokud s termínem jednání vysloví souhlas všichni členové dozorčí rady.
14. Dozorčí rada, která je usnášeníschopná za přítomnosti nadpoloviční většiny členů, rozhoduje o projednávaných záležitostech většinou hlasů přítomných členů dozorčí rady.
15. Jednání dozorčí rady řídí předseda, zastupující místopředseda nebo pověřený člen dozorčí rady. O průběhu zasedání dozorčí rady pořizuje předsedající zápis, který podepisuje předsedající; přílohou zápisu je seznam přítomných. Zápis obsahuje termín a místo jednání, účast členů dozorčí rady a ostatních přítomných osob a usnesení dozorčí rady. V zápisu musí být jmenovitě uvedeni členové dozorčí rady, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením dozorčí rady nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů (tj. členů, u nichž není v zápisu uvedeno, že hlasovali proti jednotlivým rozhodnutím nebo, že se zdrželi hlasování) se má za to, že hlasovali pro přijetí rozhodnutí. Pokud není prokázáno něco jiného, platí, že neuvedení členové hlasovali pro přijetí usnesení.
16. V nutných bezodkladných případech může předseda nebo zastupující místopředseda vyvolat usnesení dozorčí rady "per rollam" (po okruhu) výzvou k písemnému vyjádření stanoviska doručenu všem členům dozorčí rady způsobem určeným pro doručení pozvánky na jednání dozorčí rady. Takto učiněná rozhodnutí dozorčí rady jsou platná, pouze souhlasili-li s nimi všichni členové dozorčí rady. Tato usnesení musí být zapsána v zápise na nejbližším zasedání dozorčí rady.
17. Dozorčí rada je povinna valnou hromadu vyzvat bez zbytečného odkladu k učinění příslušného rozhodnutí vždy, vyžadují-li to zájmy společnosti a současně navrhopvat potřebná opatření.
18. Členové dozorčí rady nesmí (zákaz konkurence):
 - a) podnikat v předmětu činnosti společnosti, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody společnosti pro jiné;
 - b) být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby s obdobným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže jde o koncern;
 - c) účastnit se na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti; přičemž

pokud člen dozorčí rady na některou z výše uvedených okolností písemně upozornil valnou hromadu, má se za to, že tento člen dozorčí rady činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To neplatí, pokud valná hromada vyslovila nesouhlas s výše uvedenou činností do jednoho měsíce ode dne, kdy byla na tyto okolnosti upozorněna.

19. Funkce člena dozorčí rady je neslučitelná s funkcí člena představenstva, prokuristy, nebo osoby oprávněné podle zápisu v obchodním rejstříku jednat jménem společnosti. V ostatním upravují vztah mezi členem dozorčí rady a společností zákon, tyto stanovy a smlouva o výkonu funkce.
20. Předseda dozorčí rady je oprávněn účastnit se jednání představenstva
21. Dozorčí rada určí svého člena, který zastupuje společnost v řízení před soudy a jinými orgány proti členu představenstva.

XIV) Výbor pro audit

1. Výbor pro audit zřizuje společnost tehdy, pokud to právní předpisy vyžadují či vzniká ze zákona. Výbor pro audit, pokud vznikl, vykonává v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o auditorech“) aniž je tím dotčena odpovědnost členů představenstva nebo dozorčí rady, zejména následující činnosti:
 - a) sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik,
 - b) sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, je-li funkce vnitřního auditu zřízena,
 - c) sleduje postup sestavování účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
 - d) doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení, nestanoví-li přímo použitelný předpis Evropské unie upravující specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu jinak, řádně odůvodní,
 - e) posuzuje nezávislost statutárního auditora a auditorské společnosti a poskytování neauditorských služeb subjektu veřejného zájmu statutárním auditorem a auditorskou společností,
 - f) projednává s auditorem rizika ohrožující jeho nezávislost a ochranná opatření, která byla auditorem přijata s cílem tato rizika zmírnit,
 - g) sleduje proces povinného auditu; přitom vychází ze souhrnné zprávy o systému zajištění kvality,
 - h) vyjadřuje se k výpovědi závazku ze smlouvy o povinném auditu nebo odstoupení od smlouvy o povinném auditu podle § 17a odst. 1,
 - i) posuzuje, zda bude auditorská zakázka předmětem přezkumu řízení kvality auditorské zakázky jiným statutárním auditorem vykonávajícím auditorskou činnost vlastním jménem a na vlastní účet nebo auditorskou společností podle čl. 4 odst. 3 první pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
 - j) informuje kontrolní orgán o výsledku povinného auditu a jeho poznatcích získaných ze sledování procesu povinného auditu,
 - k) informuje kontrolní orgán, jakým způsobem povinný audit přispěl k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
 - l) rozhoduje o pokračování provádění povinného auditu auditorem podle čl. 4 odst. 3 druhý pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
 - m) schvaluje poskytování jiných neauditorských služeb,
 - n) schvaluje zprávu o závěrech výběrového řízení ve výběrovém řízení v souladu s čl. 16 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a
 - o) vykonává další působnost podle zákona o auditorech nebo přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu.
2. Výbor pro audit je oprávněn nahlížet do dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti v rozsahu nezbytném pro výkon činnosti výboru pro audit.

3. Členové výboru pro audit jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společnosti způsobit škodu. Povinnost mlčenlivosti trvá i po ukončení výkonu funkce.
4. Výbor pro audit má 3 členy, které volí a odvolává valná hromada z nevýkonných členů dozorčích rad nebo ze třetích osob. Členové výboru pro audit nemohou být členy představenstva, nebo prokuristy. V ostatním upravují vztah mezi členem výboru pro audit a společností zákon, tyto stanovy a smlouva o výkonu funkce.
5. Členové výboru pro audit si volí ze svého středu předsedu a místopředsedu.
6. Pokud člen výboru pro audit zemře, odstoupí z funkce, je odvolán nebo jinak skončí jeho funkční období, musí valná hromada do 2 měsíců zvolit nového člena výboru pro audit. Člen výboru pro audit může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením doručeným valné hromadě. Výkon jeho funkce skončí uplynutím jednoho měsíce ode dne doručení tohoto oznámení, neujedná-li jiný okamžik zániku funkce.
7. Výbor pro audit je způsobilý se usnášet za účasti nadpoloviční většiny členů. Při rozhodování má každý člen výboru pro audit jeden hlas. Výbor pro audit rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
8. Zasedání výboru pro audit se konají dle potřeby. O průběhu zasedání výboru pro audit se pořizuje zápis, který podepisuje předseda a zapisovatel; přílohou zápisu je seznam přítomných. Zápis obsahuje termín a místo zasedání, účast členů výboru pro audit a ostatních přítomných osob a usnesení výboru pro audit. V nutných neodkladných případech může předseda výboru pro audit vyvolat hlasování mimo zasedání (per rollam) v písemné podobě nebo s využitím technických prostředků. Návrh usnesení musí být zaslán všem členům výboru pro audit.

XV) Hospodaření společnosti a podíl na zisku

1. Akcionář má právo na podíl na zisku (dividenda), který valná hromada podle výsledku hospodaření určila k rozdělení.
2. Společnost nesmí rozdělit zisk nebo jiné zdroje akcionáři, pokud se ke dni skončení posledního účetního období vlastní kapitál vyplývající z řádné nebo mimořádné účetní závěrky nebo vlastní kapitál po tomto rozdělení snížil pod výši upsaného základního kapitálu zvýšeného o fondy, které nelze podle zákona o obchodních korporacích nebo stanov rozdělit mezi akcionáře. Částka k rozdělení mezi akcionáře nesmí překročit výši zisku posledního skončeného účetního období zvýšenou o nerozdělený zisk z předchozích období a sniženou o ztráty z předchozích období a o přiděly do rezervních a jiných fondů v souladu se zákonem o obchodních korporacích a stanovami.
3. Akcionář podíl na zisku nevrací, ledaže věděl nebo měl vědět, že při vyplacení byly porušeny zákonem o obchodních korporacích stanovené podmínky. V pochybnostech se dobrá víra předpokládá.
4. Společnost je povinna vykonávat předmět činnosti v rámci politiky společenské odpovědnosti vždy tak, aby si tím nepřivodila úpadek nebo hrozící úpadek podle jiného právního předpisu.

XVI) Úhrada ztrát společnosti

1. O způsobu úhrady ztrát společnosti vzniklých v uplynulém obchodním roce rozhoduje valná hromada na návrh představenstva.

XVII) Přeměny společnosti, zrušení a zánik společnosti

1. Přeměnou společnosti je fúze, rozdělení a změna právní formy.
2. Zániku společnosti předchází její zrušení s likvidací nebo bez likvidace.
3. Bližší podmínky týkající se přeměn společnosti a jejího zrušení upravuje zákon.
4. Způsob provedení likvidace společnosti při jejím zrušení se řídí obecně závaznými právními předpisy.
5. O způsobu vypořádání likvidačního zůstatku majetku společnosti rozhoduje valná hromada. Likvidační zůstatek se dělí mezi akcionáře v poměru odpovídajícím jmenovité hodnotě jejich akcií.
6. Společnost zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

XVIII) Doplňování a změna stanov

1. O doplnění nebo jiné změně těchto stanov rozhoduje valná hromada, pokud nejde o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu představenstvem podle ust. § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností.
2. Návrh na doplnění nebo jinou změnu stanov může podat také představenstvo nebo dozorčí rada.
3. Rozhodnutí o změně stanov se osvědčuje veřejnou listinou. Obsahem veřejné listiny je také schválený text změny stanov.
4. Návrhy změn stanov zpracovává představenstvo s přihlédnutím ke kogentním ustanovením zákona o obchodních korporacích a dalších obecně závazných právních předpisů. Po schválení valnou hromadou představenstvo zabezpečí zpracování úplného znění stanov společnosti a předloží je příslušnému rejstříkovému soudu.
5. V případě, že valná hromada rozhoduje o štěpení akcií či spojení více akcií do jedné, o změně formy nebo druhu akcií anebo o omezení převoditelnosti akcií na jméno nebo zaknihovaných akcií či její změně, nabývá změna stanov účinnosti ke dni zápisu těchto skutečností do obchodního rejstříku. Ostatní změny stanov, o nichž rozhoduje valná hromada, nabývají účinnosti okamžikem jejího rozhodnutí, ledaže z tohoto rozhodnutí nebo ze zákona plyne, že nabývají účinnosti později.
6. Přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov, toto rozhodnutí nahrazuje rozhodnutí o změně stanov a osvědčuje se veřejnou listinou. Jestliže z tohoto rozhodnutí neplyne, zda, popřípadě jakým způsobem se stanovy mění, rozhodne o změně stanov představenstvo v souladu s rozhodnutím valné hromady. Rozhodnutí představenstva o změně obsahu stanov se osvědčuje veřejnou listinou.
7. Jestliže dojde ke změně v obsahu stanov na základě jakékoliv právní skutečnosti, je představenstvo společnosti povinno vyhotovit bez zbytečného odkladu poté, co se kterýkoliv člen představenstva o takové změně doví, úplné znění stanov.

XIX) Právní poměry společnosti a řešení sporů

1. Vznik, právní poměry a zánik společnosti, jakož i všechny právní vztahy vyplývající ze stanov společnosti a pracovněprávní i jiné vztahy uvnitř společnosti, včetně vztahů z nemocenského pojištění a sociálního zabezpečení společnosti, se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky.
2. Případné spory mezi akcionáři a společností, společností a členy jejích orgánů, jakož i vzájemné spory mezi akcionáři, související s jejich účastí ve společnosti, budou řešeny primárně smírnou cestou.

XX) Oddělitelnost

1. V případě, že některé ustanovení stanov se ukáže neplatným, neúčinným nebo sporným, zůstávají ostatní ustanovení stanov touto skutečností nedotčena.

XXI) Obsah

I)	Založení, vznik, trvání akciové společnosti a její účel	1
II)	Obchodní firma	1
III)	Sídlo a IČO společnosti	1
IV)	Jednání a podepisování za společnost	1
V)	Předmět podnikání a činnosti, účastenství v koncernovém uspořádání	2
VI)	Základní kapitál, počet, druh, forma, jmenovitá hodnota a podoba vydaných akcií	2
VII)	Zvýšení základního kapitálu	3
VIII)	Postup při zvýšení základního kapitálu	3
IX)	Snížení základního kapitálu	4
X)	Orgány společnosti	5
XI)	Valná hromada	5
XII)	Představenstvo	7
XIII)	Dozorčí rada	11
XIV)	Výbor pro audit	14
XV)	Hospodaření společnosti a podíl na zisku	15
XVI)	Úhrada ztrát společnosti	15
XVII)	Přeměny společnosti, zrušení a zánik společnosti	16
XVIII)	Doplňování a změna stanov	16
XIX)	Právní poměry společnosti a řešení sporů	16
XX)	Oddělitelnost	17
XXI)	Obsah	17

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 8033

Datum vzniku a zápisu:	20. srpna 2018
Spisová značka:	B 8033 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	CD CENTRUM COMS, a.s.
Sídlo:	Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno
Identifikační číslo:	073 79 161
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět činnosti:	Správa vlastního majetku
Statutární ředitel:	
statutární ředitel:	JUDr. ŠTEFAN MALATÍN, dat. nar. 7. ledna 1955 Grohova 148/56a, Veverí, 602 00 Brno Den vzniku funkce: 20. srpna 2018
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Společnost zastupuje vůči třetím osobám v celém rozsahu statutární ředitel, který jedná samostatně.
Správní rada:	
předseda správní rady:	JUDr. ŠTEFAN MALATÍN, dat. nar. 7. ledna 1955 Grohova 148/56a, Veverí, 602 00 Brno Den vzniku funkce: 20. srpna 2018 Den vzniku členství: 20. srpna 2018
Počet členů:	1
Jediný akcionář:	Investmanagement s.r.o., IČ: 606 99 841 Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno
Akcie:	165 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč
Základní kapitál:	165 000 000,- Kč Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti:	Společnost CD CENTRUM COMS, a.s., se sídlem Brno, Lidická 2030/20, PSČ 602 00, vznikla rozdělením formou odštěpení společnosti CD CENTRUM, a.s., se sídlem Brno, Lidická 2030/20, PSČ 602 00, IČ 262 34 122, se vznikem nové společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., na kterou přešla odštěpená část jmění rozdělované společnosti CD CENTRUM, a.s. specifikovaná v projektu rozdělení akciové společnosti formou odštěpení se vznikem nové společnosti ze dne 11.7.2018.