



INFORMAČNÍ MEMORANDUM

Prodej souboru 14 jednotek - bytové, nebytové;
plocha celkem 2394 m², k.ú. Trnitá, Brno, z
majetkové podstaty PZ DEVELOPMENT, a.s.

WWW.VEREJNEDRAZBY.CZ/A7121

Křenová 524/69, 602 00 Brno - Trnitá

Informace o elektronické aukci A7121:

Prodej probíhá formou elektronické anglické aukce na adrese www.verejnedrazby.cz/A7121

Prodej souboru 14 jednotek - bytové, nebytové; plocha celkem 2394 m², k.ú. Trnitá, Brno, z majetkové podstaty PZ DEVELOPMENT, a.s.

Začátek aukce	17. 01. 2024 v 10:00 hod.
Konec aukce	17. 01. 2024 ve 14:00 hod.
Vyvolávací cena vč. provize s DPH*	96.000.000,- Kč
Požadovaná kauce**	10.600.000,- Kč
Číslo účtu pro složení kauce	2501886179/2010
Minimální příhoz	100.000,- Kč
Maximální příhoz	10.000.000,- Kč

*výherce aukce neplatí žádnou provizi zprostředkovateli nad rámec vysoutěžené (konečné) ceny dosažené v aukci, ani poplatky za přípravu smluvní dokumentace, předání a převzetí předmětu prodeje; celý prodej je osvobozen od daně z přidané hodnoty (DPH)

** pokud se účastník aukce stane vítězem aukce (výhercem), bude kauce započtena na kupní cenu; pokud se účastník aukce nestane vítězem aukce (výhercem), bude kauce účastníkovi vrácena v souladu s podmínkami aukce

Kontaktní osoba:

Bc. Petr Stejskal, DiS., tel.: +420 739 003 015, mail: stejskal@gaute.cz

Bc. Petr Charvát, tel.: +420 739 602 406, mail: charvat@gaute.cz



Předmět prodeje:

Prodej souboru 14 jednotek - bytové, nebytové; plocha celkem 2394 m², k.ú. Trnitá, Brno, z majetkové podstaty PZ DEVELOPMENT, a.s.

Jedná se o prodej z majetkové podstaty dlužníka PZ DEVELOPMENT a.s. v insolvenčním řízení vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. KSBR 54 INS 12238 / 2021. Insolvenční správce je v souladu s ust. § 280 insolvenčního zákona oprávněn níže uvedené položky spadající do majetkové podstaty dlužníka zpeněžit.

Jedná se o věci nemovité:

položka soupisu MP	Popis
2,3,4,5,6,7,8,9	věci nemovité: - jednotka č. 524/1 (garáž) vymezená podle obč. zákoníku v budově č.p. 524, Trnitá, která je součástí pozemku parc. č. 175/9 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1447, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 3923/23937 - jednotka č. 524/101 (jiný nebytový prostor) vymezená podle obč. zákoníku v budově č.p. 524, Trnitá, která je součástí pozemku parc. č. 175/9 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1447, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 2418/23937 - jednotka č. 524/102 (jiný nebytový prostor) vymezená podle obč. zákoníku v budově č.p. 524, Trnitá, která je součástí pozemku parc. č. 175/9 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1447, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 323/23937 - jednotka č. 524/201 (jiný nebytový prostor) vymezená podle obč. zákoníku v budově č.p. 524, Trnitá, která je součástí pozemku parc. č. 175/9 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1447, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 3537/23937 - jednotka č. 524/301 (jiný nebytový prostor) vymezená podle obč. zákoníku v budově č.p. 524, Trnitá, která je součástí pozemku parc. č. 175/9 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1447, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 1725/23937 - jednotka č. 524/302 (jiný nebytový prostor) vymezená podle obč. zákoníku v budově č.p. 524, Trnitá, která je součástí pozemku parc. č. 175/9 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1447, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 1494/23937 - jednotka č. 524/401 (jiný nebytový prostor) vymezená podle obč. zákoníku v budově č.p. 524, Trnitá, která je součástí pozemku parc. č. 175/9 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1447, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 4138/23937 - jednotka č. 524/501 (jiný nebytový prostor) vymezená podle obč. zákoníku v budově č.p. 524, Trnitá, která je součástí pozemku parc. č. 175/9 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1447, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 4138/23937

položka soupisu MP	Popis
10,11,12,13,14,15	věci nemovité: - jednotka č. 524/601 (byt) vymezená podle obč. zákoníku v budově č.p. 524, Trnitá, která je součástí pozemku parc. č. 175/9 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1447, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 425/23937 - jednotka č. 524/602 (byt) vymezená podle obč. zákoníku v budově č.p. 524, Trnitá, která je součástí pozemku parc. č. 175/9 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1447, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 304/23937 - jednotka č. 524/603 (byt) vymezená podle obč. zákoníku v budově č.p. 524, Trnitá, která je součástí pozemku parc. č. 175/9 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1447, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 256/23937 - jednotka č. 524/604 (byt) vymezená podle obč. zákoníku v budově č.p. 524, Trnitá, která je součástí pozemku parc. č. 175/9 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1447, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 373/23937 - jednotka č. 524/605 (byt) vymezená podle obč. zákoníku v budově č.p. 524, Trnitá, která je součástí pozemku parc. č. 175/9 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1447, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 481/23937 - jednotka č. 524/606 (byt) vymezená podle obč. zákoníku v budově č.p. 524, Trnitá, která je součástí pozemku parc. č. 175/9 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1447, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 402/23937 všechny jednotky vymezeny ve víceúčelové budově Trnitá, č.p. 524, (LV 1446), jež je součástí pozemku parc. č. 175/9, zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-Město, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

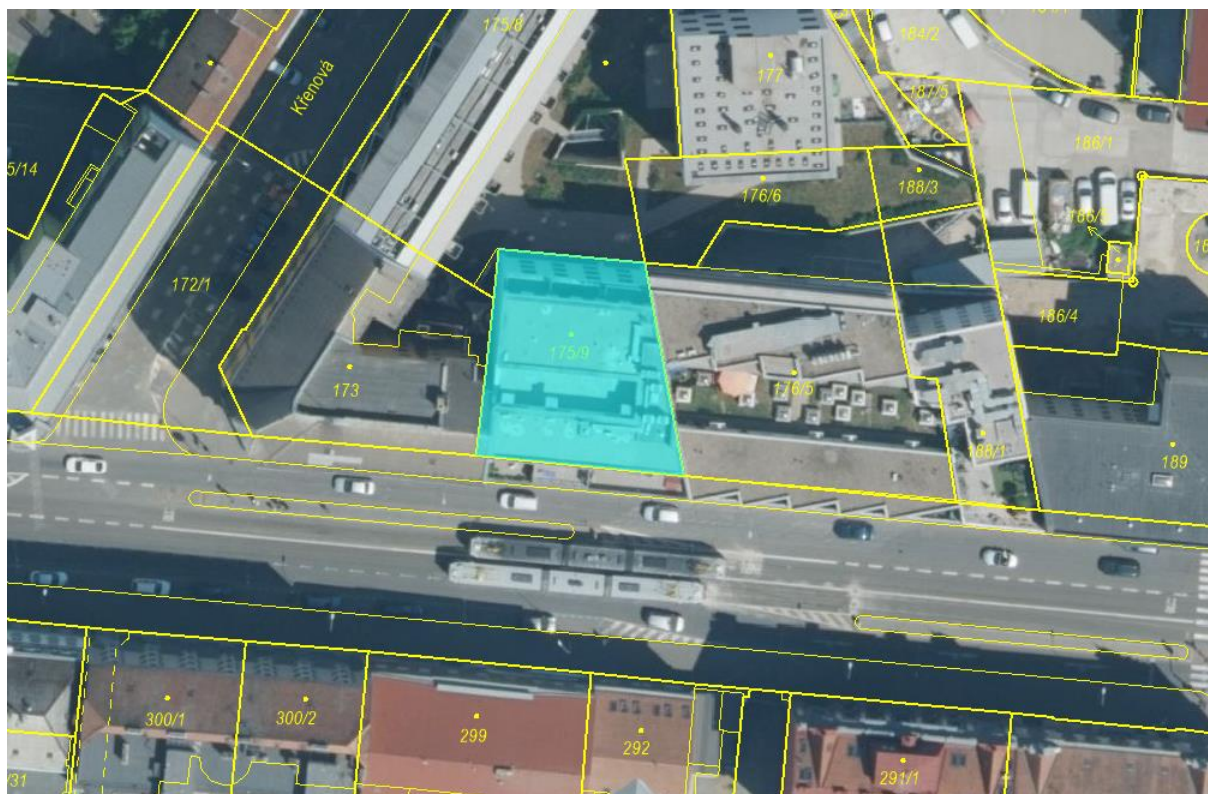
všechny výše uvedené nemovitosti (položky soupisu majetkové podstaty č. 2-15) dále označovány jako jeden prodejní celek – Předmět prodeje

Přehledová tabulka předmětu prodeje:

Katastrální území Trnítá, LV č. 1446, víceúčelová budova č.p. 524, stojící na pozemku parc. č. 175/6 o výměře 502 m²

Budova je rozdělena na následující jednotky zapsané na LV č. 1447, k.ú. Trnítá		
Využití	číslo jednotky	výše spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy
Garáž	524/1	3923/23937
Jiný nebytový prostor	524/101	2418/23937
Jiný nebytový prostor	524/102	323/23937
Jiný nebytový prostor	524/201	3537/23937
Jiný nebytový prostor	524/301	1725/23937
Jiný nebytový prostor	524/302	1494/23937
Jiný nebytový prostor	524/401	4138/23937
Jiný nebytový prostor	524/501	4138/23937
Byt	524/601	425/23937
Byt	524/602	304/23937
Byt	524/603	256/23937
Byt	524/604	373/23937
Byt	524/605	481/23937
Byt	524/606	402/23937

Katastrální mapa předmětu prodeje:



Popis předmětu prodeje:

Popis

Budova čp. 524 řešená jako polyfunkční objekt (č.o. 69) v ulici Křenová, která byla součástí výstavby celého komplexu, převážně rezidenčních, budov označovaných jako „NOVÁ KŘENOVÁ“.

Polyfunkční dům byl vystavěn jako součást blokové řadové zástavby, stojí po levé straně směrem z centra v bloku mezi slepou částí ulice Křenová a slepé ulice Koželužská. Podél komunikace je širší chodník podél uliční fronty. Za bývalou prolukou, nově zastavěnou polyfunkčním domem č.or. 69 a dříve zastavěným pětipodlažním polyfunkčním domem č.or. 71 je nově zastavěná část vnitrobloku a za ní navazuje areál Šmeralových závodů. Dům má celkem 6 nadzemních a jedno podzemní podlaží.

Jednotlivé podlaží jsou centrálně propojeny schodištěm a dvěma výtahy. Uprostřed podlaží 2. 3, 4 a 5 je chodba a z ní jsou přístupné administrativní místnosti po stranách. Jen v 1.NP je průchod se schody na úroveň terasy ve vnitrobloku kde je umístěn vstup do sousedního objektu. V 6.NP mají byty atypicky umístěné vstupy z venkovního prostoru z důvodů zajištění oslunění.

Dispozice:

Objekt obsahuje 4 typy funkčních ploch:

1.PP – parkování (15 stání)

1.NP komerční plochy, komunikující s veřejným prostorem ulice Křenová, parkování (5 stání),

2.NP až 5. NP - administrativní plochy se sociálním zázemím

6.NP - poslední podlaží - je tvořeno 6 byty - 1+kk se samostatným vstupem ze střešní terasy.

1.PP obsahuje 15 parkovacích stání s příjezdem z garáží ve vnitrobloku, chodbu, schodiště, výtah, 2x instalační šachtu a 2x technickou místnost.

1.NP obsahuje komerční plochu — drogerii (prodejní plocha, sklad, zázemí, předsíňka, úklidová místnost a WC), komerční plochu — prodejna tabákových výrobků a tisku (prodejní plocha, předsíňka a WC), 2 výtahy, 5 parkovacích stání propojených s garážemi ve vnitrobloku, schodiště, chodbu, 3x instalační šachtu a sklad.

2.NP obsahuje 4x kancelář, 3x phone box, kuchyňku a open space prostor spojený s recepcí a chodbou, WC invalidé, WC muži, WC ženy, schodiště, 2x výtah, závětrí, schodiště a 3x instalační šachtu.

3.NP obsahuje administrativní prostor (3x kancelář, zasedací místnost, sklad/server, relax room a chodbu spojenou s recepcí a kuchyňkou), administrativní prostor (3x kancelář, zasedací místnost, sklad/server, jednací místnost a chodbu spojenou s recepcí), úklidovou místnost, chodbu, WC invalidé, WC muži, WC ženy, schodiště, 2x výtah a 3x instalační šachtu.

4.NP obsahuje 9x kancelář, 3x jednací místnost, 2x chodbu, 2x odpočinkovou místnost, kuchyňku, recepci, úklidovou místnost, chodbu, WC invalidé, WC muži, WC ženy, schodiště, 2x výtah a 3x instalační šachtu.

5.NP obsahuje 3x kancelář, 3x jednací místnost, 2x hovorňu, sklad, fitness, kuchyňku/denní místnost, open space prostor spojený s recepcí a chodbou, úklidovou místnost, chodbu, WC invalidé, WC muži, WC ženy, schodiště, 2x výtah a 3x instalační šachtu.

6.NP obsahuje 6 bytových jednotek 1+KK (3 byty orientované do ulice Křenová — před byty umístěny terasy; 3 byty orientované do vnitrobloku + terasy), schodiště, 2x výtah, společnou terasu a 3x instalační šachtu.

Výměry jednotlivých jednotek:

Podlaží	Označení jednotky	Plocha dle prohlášení vlastníka dle NOZ	Terasa/ lodžie	Kolaudace	Podíl na spol. částech
		m ²	m ²	2018	
1.PP	524/1	392,3		garáž	3923/23937
1. NP	524/101	241,8		prodejna	2418/23937
1. NP	524/102	32,3		prodejna	323/23937
2. NP	524/201	353,7	5	kancelář	3537/23937
3. NP	524/301	172,5	5	kancelář	1725/23937
3. NP	524/302	149,4		kancelář	1494/23937
4. NP	524/401	413,8	5	kancelář	4138/23937
5. NP	524/501	413,8	5,1	kancelář	4138/23937
6.NP	524/601	42,5	36,1	byt	425/23937
6.NP	524/602	30,4	17,7	byt	304/23937
6.NP	524/603	26,5	17,3	byt	256/23937
6.NP	524/604	37,3	7,9	byt	373/23937
6.NP	524/605	48,1	8,9	byt	481/23937
6.NP	524/606	40,2	9,1	byt	402/2393
1.PP /1.NP	20 MÍST				
Celkem		2394,6			

Půdorysy jednotlivých jednotek k dispozici v rámci příloh u elektronické aukce:
www.verejnedrazby.cz/A7121

Nájemní vztahy:

Přehled konkrétního obsahu nájemních smluv je k dispozici v rámci dataroom – prováděcí dokumentace přímo u elektronické aukce: www.verejnedrazby.cz/A7121

Účastí v elektronické aukci bere kupující na vědomí a je plně srozuměn s tím, že na základě nabytí vlastnického práva k předmětu prodeje vstoupí do veškerých práv a povinností prodávajícího (jako pronajímatele) ohledně nájemních vztahů uzavřených k předmětu prodeje či jeho dílčí částem.

Křenová 524/69 - přehled nájmu			
č. jednotky	výměra v m ²	obsazenost	platnost smlouvy
524/1	392,3	garáž - viz půdorys	
524/101	241,8	obsazeno	do 29.2.2024
524/102	323	obsazeno	do 31.10.2024
524/201	353,7	obsazeno	neurčitá (6m)
524/301	172,5	obsazeno	neurčitá (6m)
524/302	149,4	obsazeno	neurčitá (6m)
524/401	413,8	neobsazeno (k 06.12.2023)	-
524/501	413,8	obsazeno	do 1.2.2024
524/601	42,5	obsazeno	30.04.2024
524/602	30,4	obsazeno	31.12.2023
524/603	25,6	obsazeno	31.12.2023
524/604	37,3	obsazeno	31.01.2024
524/605	48,1	obsazeno	31.12.2023
524/606	40,2	obsazeno	31.10.2024

Technický popis:

Jedná se o skeletovou železobetonovou konstrukci z monolitického Ztužujícím svislým prvkem je komunikační jádro s výtahy a schodištěm a štitová stěna. Obvodové zdívo je z pórobetonových tvárnic. Ve dvou spodních podlažích objekt navazuje společným 1.PP a 1.NP na objekt z vnitrobloku, staticky je oddělen dilatací. Fasáda je s kontaktním zateplovacím systémem s povrchem z cementové stěrky, okna a prosklené fasády jsou z hliníkových rámců. Obchodní prostory v 1.NP mají do ulice hliníkové výkladce. Střecha je navržena jednoplášťová s PVC hydroizolací. Střecha v 5.NP je kryta navíc ocelovou konstrukcí s terasovými prkny. Větrání je vyjma bytů v 6.NP zajištěno nuceně pomocí VZT, byty v 6.NP jsou větrány přirozeně okny. Zdrojem tepla je výměníková stanice pára/voda. Stavba je napojena na vodu, kanalizaci a elektřinu. **Upozornění: jak výměníková stanice, tak i trafostanice, které zajišťují zásobování objektu teplem a elektrickou energií jsou ve vlastnictví jiného subjektu. Taktéž systém EPS a systém zabezpečení je společný pro 3 sousedící budovy (Křenová č.o. 69, Křenová č.o. 71 a Křenová č.o. 73, Brno).**

Detailnější informace jsou k dispozici ve znaleckém posudku v rámci příloh u elektronické aukce: www.verejnedrazby.cz/A7121

Právní vady, omezení: konkrétní omezení uvedena na listech vlastnictví – LV č. 1466 a LV č. 1447 pro katastrální území Trnitá, obec Brno, okres Brno-město, tyto listy vlastnictví jsou k dispozici v rámci příloh elektronické aukce: www.verejnedrazby.cz/A7121

Právní vady a omezení, která v důsledku zpeněžení v rámci insolvenčního řízení zanikají, jsou uvedena v další části tohoto informačního memoranda.

Ostatní, upozornění:

Jedná se o prodej z majetkové podstaty dlužníka PZ DEVELOPMENT a.s. v insolvenčním řízení vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. KSBR 54 INS 12238 / 2021.

Cena dosažená v aukci podléhá schválení insolvenčního správce a souhlasu zajištěného věřitele. Účastí v elektronické aukci vyjadřuje kupující svůj souhlas s návrhem textu kupní smlouvy uvedeným v přílohách elektronické aukce.

Konečná výše kupní ceny podléhá schválení ze strany prodávajícího (insolvenčního správce a zajištěného věřitele); vítěz aukce je svou nabídkou vázán nejdéle 60 (šedesát) dnů od skončení aukce.

K uzavření kupní smlouvy dojde nejdříve po připsání celé částky kupní ceny na účet majetkové podstaty.

Kupní cena musí být ze strany kupujícího uhrazena nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu sděleno, že došlo k odsouhlasení výše kupní ceny ze strany prodávajícího (insolvenčního správce a zástupce věřitelů).

Předmět prodeje je prodáván a předáván tak, jak stojí a leží (úhrnkem) ve smyslu § 1918 občanského zákoníku, je-li dle platných právních předpisů takový prodej možný s ohledem na charakter zpeněžovaného majetku, a kupující je povinen převzetí věcí v takovém stavu akceptovat.

Kupující bude zavázán převzít Předmět prodeje na výzvu prodávajícího v určené lhůtě s tím, že k datu převzetí přejde nebezpečí škody, avšak v případě, kdy se kupující opozdí s převzetím, přejde nebezpečí škody na kupujícího uplynutím lhůty stanovené v převzetí; náklady spojené s převzetím nese výhradně kupující.

Kupující nemá právo vymínit si jakoukoli vlastnost Předmětu prodeje; prodávající neponese žádnou odpovědnost za stav Předmětu prodeje a nezaručí, že kupující bude moci předmět prodeje využít k účelu zamýšlenému kupujícím.

Prodávající nepřebírá žádnou záruku za jakékoli vlastnosti Předmětu prodeje a vylučuje se (omezuje) odpovědnost za vady předmětu prodeje v plném rozsahu, v němž právní řád České republiky takové vyloučení (omezení) připouští.

Kupující se předem vzdá práv z vadného plnění, zejména pak práva žádat opravu, výměnu věci nebo slevu z kupní ceny či práva od smlouvy odstoupit, to vše ve smyslu § 1916 odst. 2 občanského zákoníku.

Vítěz aukce (kupující) se zavazuje uhradit správní poplatky spojené se vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí a s výmazem právních vad předmětu převodu, které zaniknou v důsledku zpeněžení.

Dle ust. § 167 odst. 4 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění, zpeněžením věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty v insolvenčním řízení zaniká zajištění pohledávky zajištěného věřitele, a to i v případě, že nepodal přihlášku své pohledávky.

Dle ust. § 285 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění, zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, jakož i ostatní závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 insolvenčního zákona a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, není-li dále stanoveno jinak:

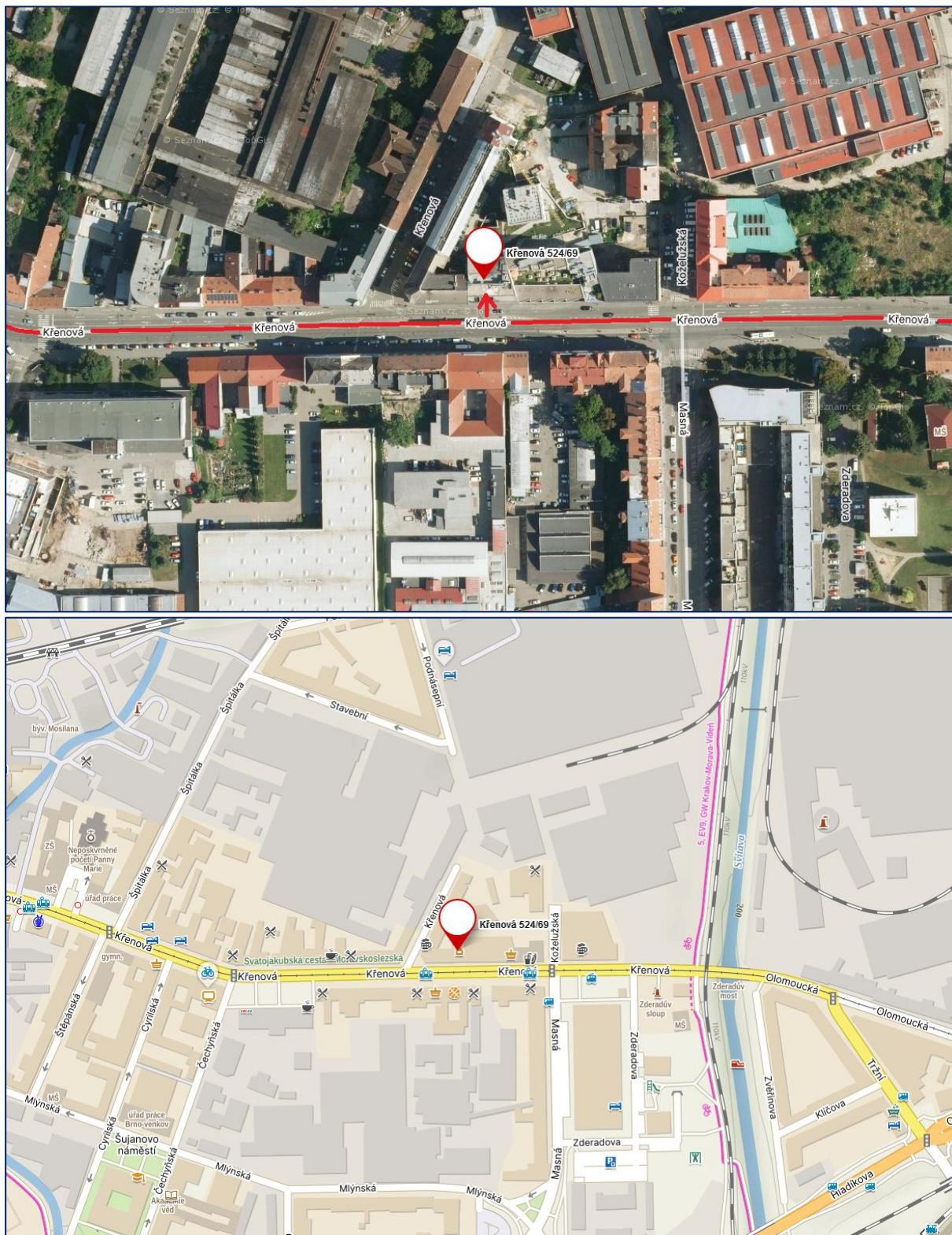
Nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, zpeněžením majetkové podstaty v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, nezanikají služebnosti a reálná břemena, s výjimkou těch, které jsou v insolvenčním řízení neúčinné. Z uvedených důvodů nemají výše uvedená zástavní práva, předkupní práva, omezení vlastnických práv z důvodů uvedených exekucí, ani omezení vlastnických práv ve prospěch insolvenčního správce vliv na hodnotu prodávaných nemovitých věcí.

Převod předmětu prodeje je osvobozen od daně z přidané hodnoty podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.

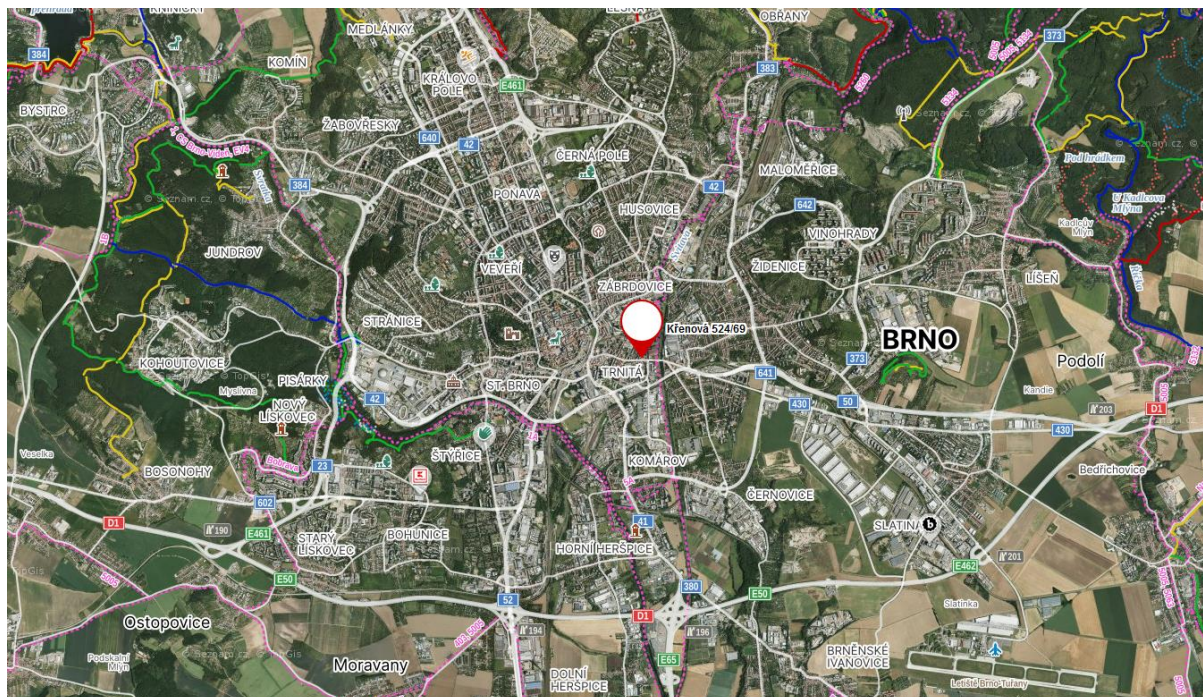
Předmět prodeje se prodává ve stavu, jak stojí a leží (úhrnkem) dle § 1918 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Přístup k nemovitostem

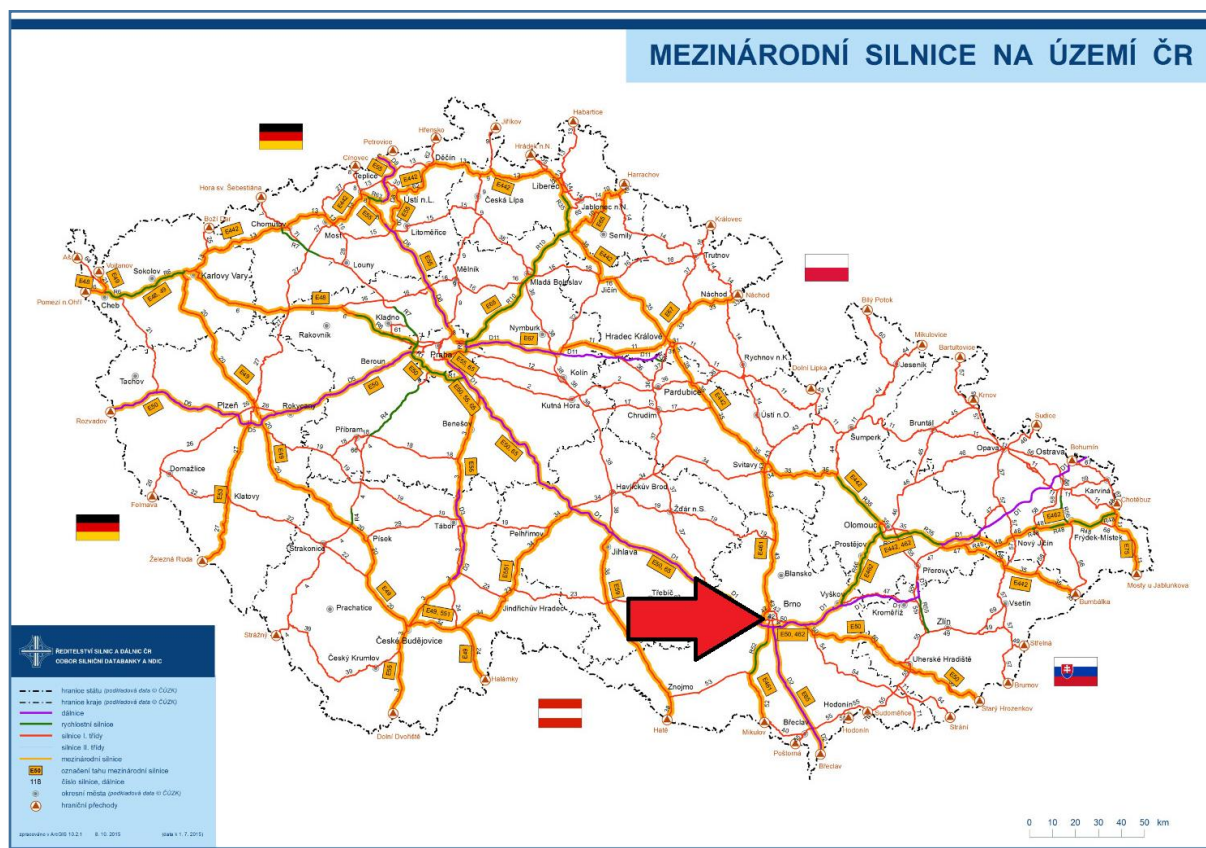
Přístup k nemovitosti je možný po asfaltové komunikaci „Křenová“, pozemek parcela č. 61/1 ve vlastnictví Statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno



Poloha nemovitostí



Adresa: Křenová 524/69, 602 00 Brno - Trnitá
GPS: 49.1914411N, 16.6247792E



Vzdálenosti:

Brno (centrum)	1,6 km
Olomouc	76 km
Jihlava	89 km
Ostrava	168 km
Praha (centrum)	207 km

Dopravní dostupnost

Přístup k nemovitosti je přímo z veřejné komunikace – ulice Křenová, Brno, parc. č. 61/1 k.ú. Trnitá v majetku Statutární město Brno.

Polyfunkční objekt se nachází na velmi frekventované hlavní komunikaci (Křenová), vedoucí z centra (od hlavního nádraží) směrem na východ. Od hlavní křižovatky před nádražím vede pod starobylým viaduktem po ulici Křenové tramvajová, trolejbusová i autobusová doprava do všech MČ směrem na východ – Slatiny, Černovic, Juliánova, Židenic, Líšně a Vinohrad. Po Křenové ulici je z centra nejrychlejší napojení na dálnici směrem na východ - D1 do Ostravy nebo opačným směrem na jih výpadevkami I/41 –ul. Hněvkovského ke křižovatce č. 196 -dálnice D1 a D2 směrem na Prahu a Bratislavu a na další křižovatce č. 194 dálnice D1 směrem na jih do Vídně po I/52 (ul. Vídeňská).

Tramvajová zastávka:

Nejbližší tramvajová zastávka „Masná“ je ve vzdálenosti 34 m, pěšky trvá do minuty
Spoje č. 8,9 a 10, noční spoje N89 a N96

Autobusová zastávka:

Nejbližší trolejbusová zastávka „Masná“ je ve vzdálenosti 125 m, pěšky trvá do 2 minut
Spoje č. 67, 84, 64, 47 a N84

Trolejbusová zastávka:

Nejbližší trolejbusová zastávka „Masná“ je ve vzdálenosti 125 m, pěšky trvá do 2 minut
Spoje č. 31 a 33

Vlaková stanice:

Nejbližší vlaková stanice „Brno hlavní nádraží“ je ve vzdálenosti cca 992 m, pěšky trvá cca 15 min, autem cca 5 min