



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/A7140

Křenová 524/69, 602 00 Brno - Trnitá

Informace o elektronické aukci A7140:

Prodej probíhá formou elektronické anglické aukce na adrese www.verejnedrazby.cz/A7140

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

Začátek aukce	26. 03. 2024 v 10:00 hod.
Konec aukce	26. 03. 2024 ve 14:00 hod.
Vyvolávací cena vč. provize s DPH*	67.200.000,- Kč
Požadovaná kauce**	7.720.000,- 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

Termín konání prohlídek:

- I. termín - 06.03.2024 v 9:00 hod.
- II. termín - 14.03.2024 v 9:00 hod.

Místo konání prohlídky: Sraz zájemců o prohlídku je na adrese: Křenová 524/69, 602 00 Brno - Trnitá. GPS souřadnice: 49.1914411N, 16.6247792E, účast je nutné potvrdit nejpozději 24 hodin před konáním prohlídky a to mailem na: stejskal@gaute.cz nebo na tel. 739 003 015.

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	<p>věci nemovité:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>věci nemovité:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 <p>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</p>

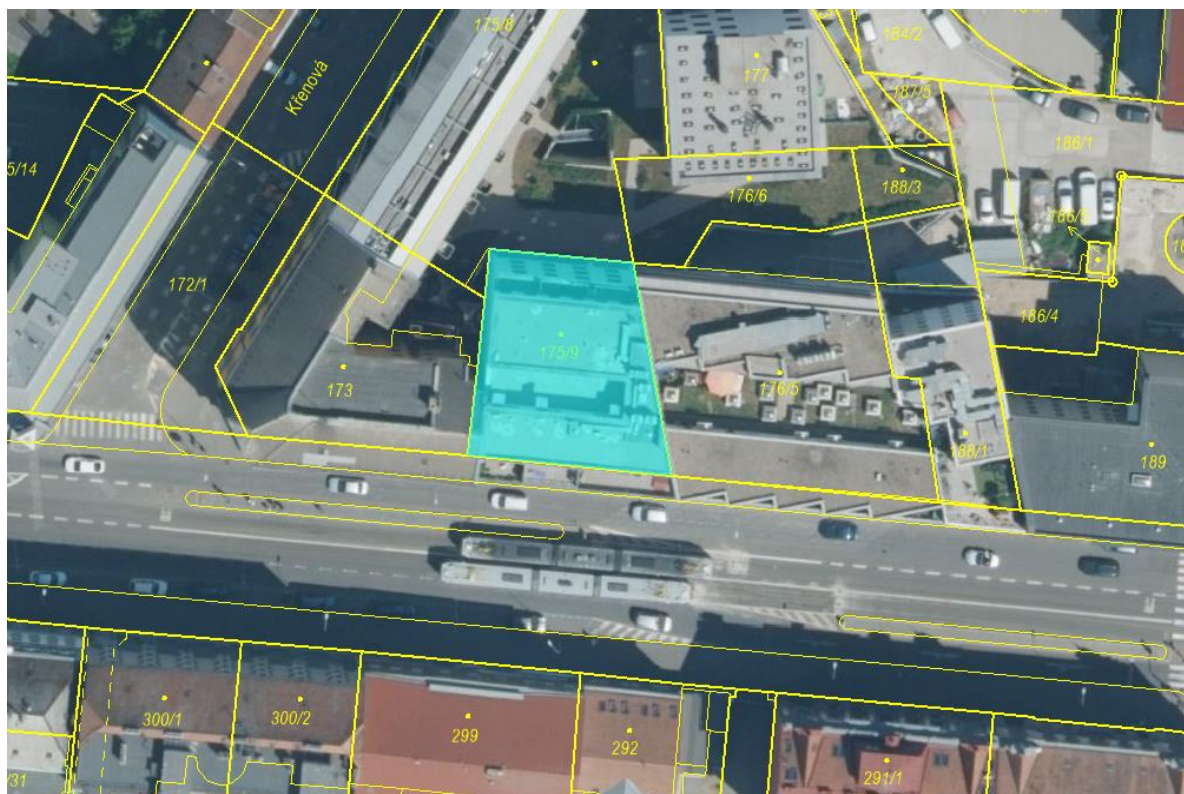
všechny výše uvedené nemovitosti (položky soupisu majetkové podstaty č. 2-15) dále označovány jako jeden prodejní celek – Předmět prodeje

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, závětrří, 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	5	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/A7140

Nájemní vztahy:

Přehled konkrétního obsahu nájemních smluv je k dispozici v rámci dataroom – prováděcí dokumentace přímo u elektronické aukce: www.verejnedrazby.cz/A7140

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 dílčím 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 31.3.2024
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 19.02.2024)	-
524/501	413,8	obsazeno	do 1.2.2026
524/601	42,5	obsazeno	do 30.04.2024
524/602	30,4	obsazeno	do 31.12.2024
524/603	25,6	obsazeno	do 31.12.2024
524/604	37,3	obsazeno	do 31.01.2025
524/605	48,1	obsazeno	do 31.12.2024
524/606	40,2	obsazeno	do 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 zdivo 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 prvky. Větrání je vyjma bytů v 6.NP zajištěno nuceně pomocí VZT, byty v 6.NP jsou větrány přirozeně okny. Zdrojem tepla je výměňková stanice pára/voda. Stavba je napojena na vodu, kanalizaci a elektřinu. **Upozornění: jak výměňková 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/A7140

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/A7140

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 - **financování formou úvěru zajištěného na zpeněžovaném majetku není možné.**

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 věci 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 vyznění 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:

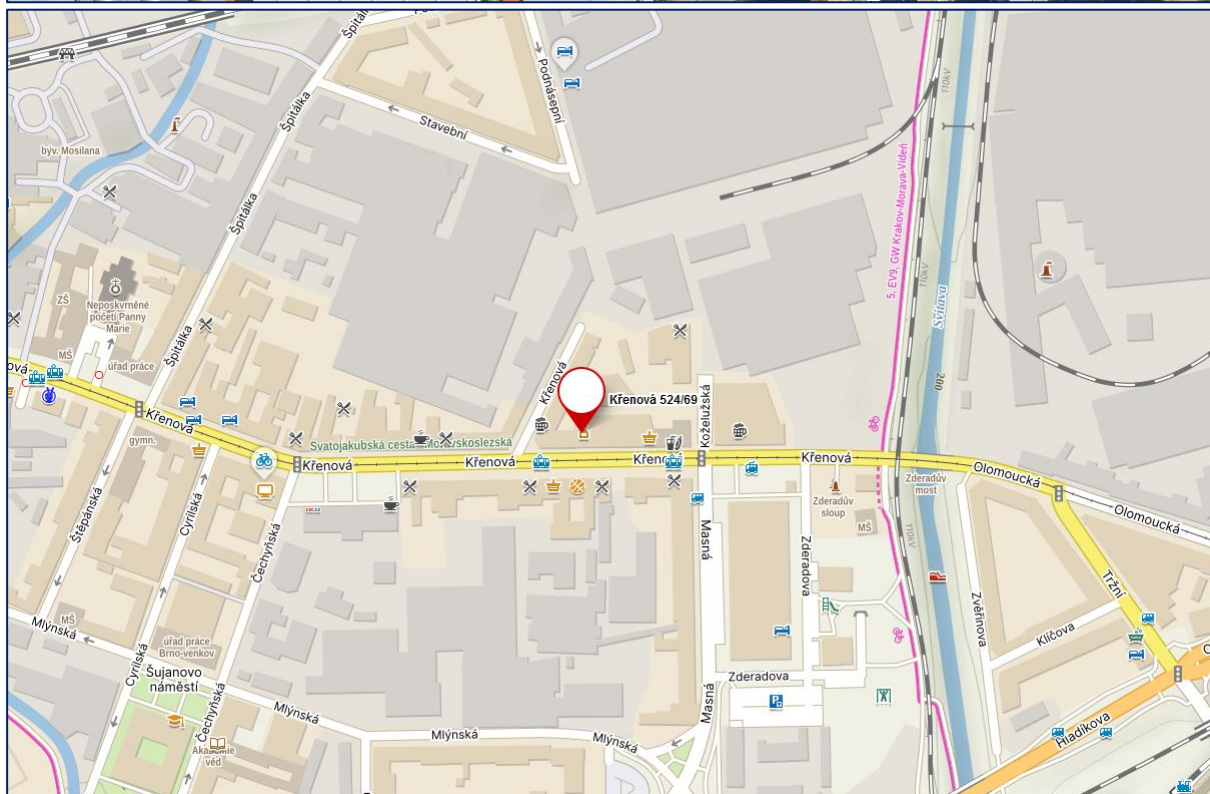
Nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, zpeněžením majetkové podstaty v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, nezanikají služebnosti a reálná břemena, s výjimkou těch, které jsou v insolvenčním řízení neúčinné. Z uvedených důvodů nemají výše uvedená zástavní práva, předkupní práva, omezení 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.

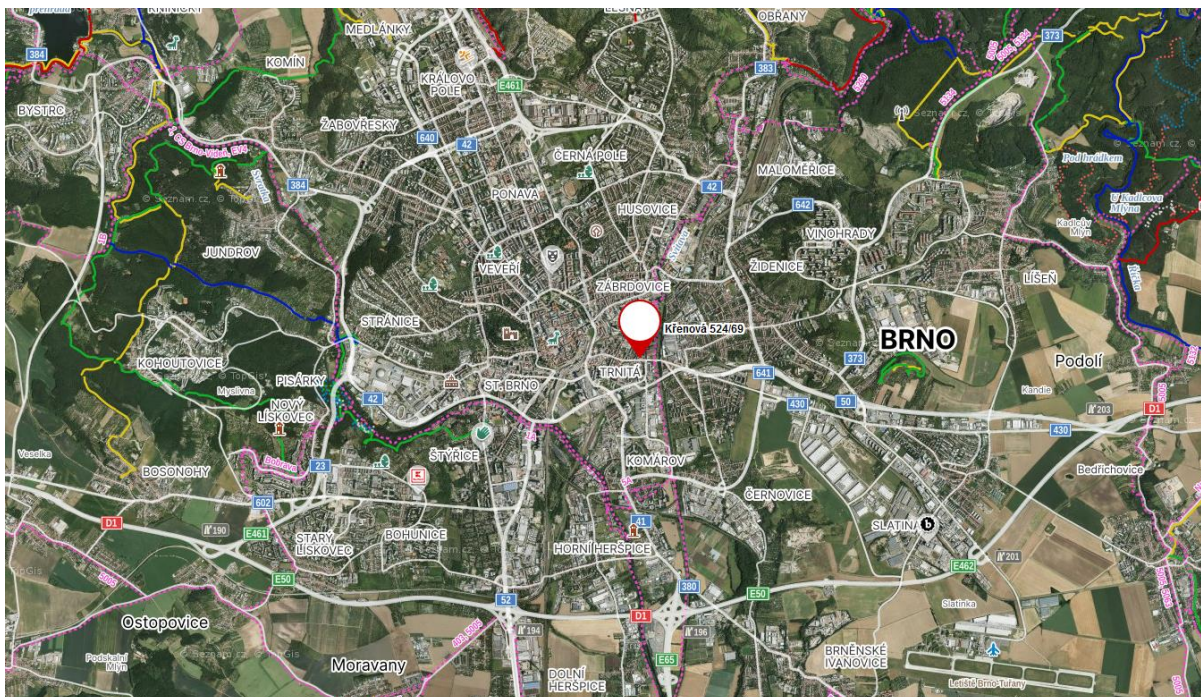
Předmět prodeje se prodává ve stavu, jak stojí a leží (úhrnkem) dle § 1918 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Přístup k nemovitostem

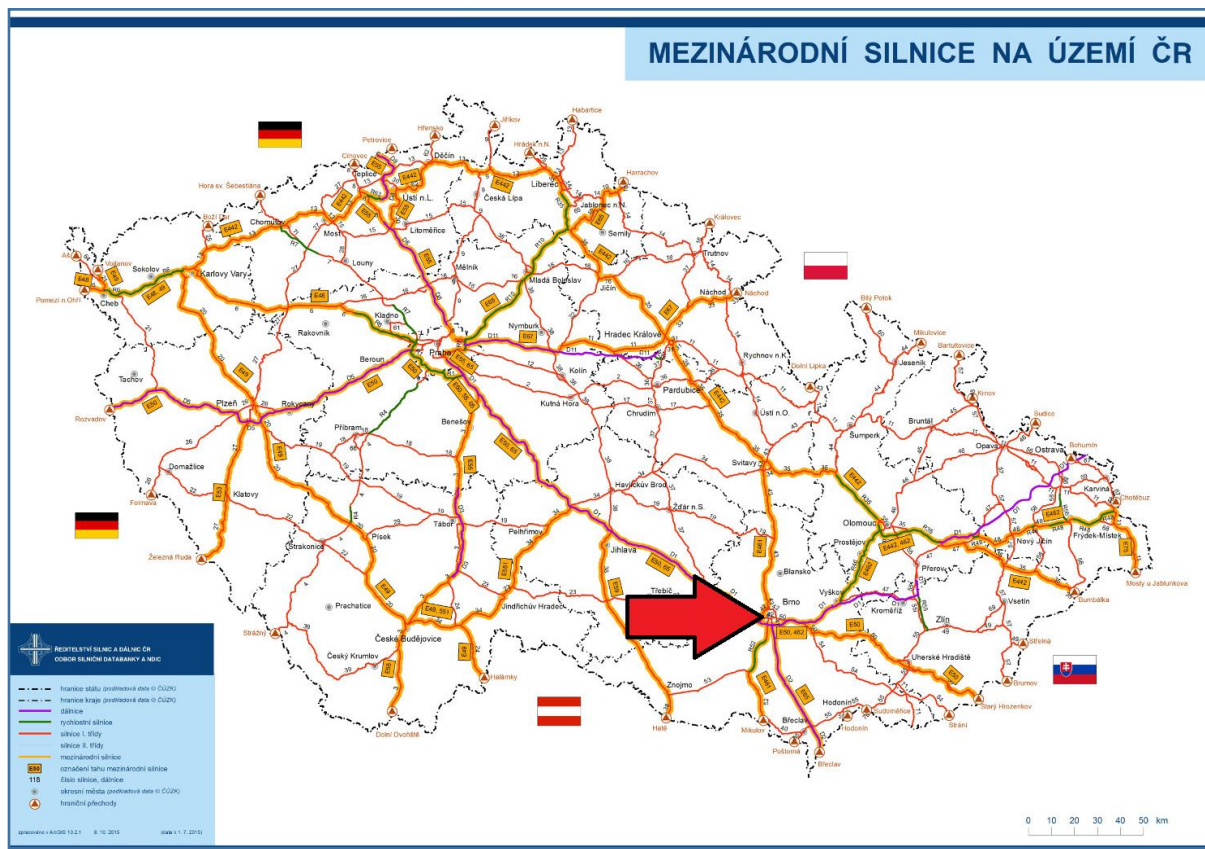
Přístup k nemovitosti je možný po asfaltové komunikaci „Křenová“, pozemek parcela č. 61/1 ve vlastnictví Statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno



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