



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**POSOUZENÍ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU V CENTRU
BRNA**

ASSESSMENT OF A DEVELOPER'S PROJECT IN THE CENTRE OF BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Lucia Horváthová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Milada Komosná, Ph.D.

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Bc. Lucia Horváthová**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Milada Komosná, Ph.D.**
Akademický rok: 2017/18

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Posouzení developerského projektu v centru Brna

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studentky je vybrat developerský projekt, který obecně popíše, a provést analýzu konkrétního developerského projektu. Studentka uvede činnosti a rizika v jednotlivých fázích vybraného projektu. Dále navrhne postup realizace konkrétního developerského projektu v Brně, včetně vypracování studie proveditelnosti.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je vypracovat návrh realizace vybraného developerského projektu v Brně. Specifikovat jednotlivé kroky od zamýšleného plánu až po jeho dokončení.

Seznam doporučené literatury:

VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování, 2. přepr. vydání Praha, Ekopress, 2006, ISBN 80-86929-01-9.

ACHOUR, G. et al. Financování developerských projektů. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2008, 69s.

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 1. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 Brno. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Táto diplomová práca sa zaoberá problematikou developerskej činnosti a developerského procesu. Súčasťou práce je popis developerského trhu v Českej republike a významných zmien v stavebnej oblasti v roku 2017 a 2018. Najväčšia pozornosť práce je venovaná developerskému projektu v centre Brna a návrhu jeho rozšírenia. Obsahový popis štúdie realizovateľnosti plynulo prechádza do návrhu rozšírenia developerského projektu. Časť tejto práce predstavuje samotný návrh založenia a fungovania správy majetku nehnuteľnosti a facility managementu v projekte.

Abstract

This master 's thesis deals with problems of the development and development process. Part of the thesis is a description of the development market in the Czech Republic and significant changes in the construction area in 2017 and 2018. The thesis is focused on the development project in the centre of Brno and the proposal for its next extension. Description of the feasibility study goes smoothly into the proposal to extend the development project. Part of this thesis is a proposal for establishing and functioning of real estate and facility management in the project.

Kľúčové slová

developerský projekt, developerská činnosť, developerský proces, štúdia realizovateľnosti, správa majetku nehnuteľností, facility management

Keywords

development project, development activity, development process, feasibility study, real estate management, facility management

Bibliografická citácia

HORVÁTHOVÁ, L. *Posouzení developerského projektu v centru Brna*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 77 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milada Komosná, Ph.D.

Prehlásenie

Prehlasujem, že som diplomovú prácu spracovala samostatne a že som uviedla všetky použité informačné zdroje.

V Brne dňa 21. 5. 2018

.....
Lucia Horváthová

Pod'akovanie

Touto cestou by som sa chcela poďakovať Ing. Miladě Komosnej, Ph. D. za jej čas, trpezlivosť, ochotu a príkladné vedenie mojej diplomovej práce.

OBSAH

OBSAH.....	9
ÚVOD.....	10
1 DEVELOPERSKÁ ČINNOSŤ.....	11
1.1 Developerský projekt, developer.....	11
1.2 Developerský proces	11
1.2.1 <i>Prípravná etapa</i>	12
1.2.2 <i>Realizačná etapa</i>	15
1.2.3 <i>Záverečná etapa</i>	18
1.3 Štúdia realizovateľnosti projektu	19
1.4 Developerská činnosť	23
2 DEVELOPERSKÝ TRH V ČESKEJ REPUBLIKE	24
2.1 Rok 2017 a Developerský trh v českej republike.....	26
2.1.1 <i>Rezidenčné nehnuteľnosti</i>	27
2.1.2 <i>Komerčné nehnuteľnosti</i>	32
2.1.3 <i>Kancelárske nehnuteľnosti</i>	34
3 VYBRANÝ DEVELOPERSKÝ PROJEKT	40
3.1 Business complex titanium – ii. etapa.....	42
3.1.1 <i>Prípravná etapa</i>	43
3.1.2 <i>Realizačná etapa</i>	46
3.1.3 <i>Záverečná etapa</i>	50
3.2 Správa majetku nehnuteľnosti.....	50
3.3 Interpretácia výsledkov	68
ZÁVER.....	71
ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV	73
ZOZNAM TABULIEK	75
ZOZNAM OBRÁZKOV	76
PRÍLOHY	77

ÚVOD

Tematiku developerskej činnosti pre svoju diplomovú prácu som si vybrala z dvoch dôvodov. Prvým z nich je môj záujem o nehnuteľnosti a výstavbu nových moderných developerských projektov, nie len u nás, ale aj v zahraničí a druhým z dôvodov, prečo som si zvolila práve túto tému je moje zamestnanie u developera.

Developeri súčasnosti majú veľké plány s prostredím okolo nás, či už na okraji alebo priamo v centrách miest. Budujú rezidenčné i komerčné projekty. Ja sa vo svojej diplomovej práci zameriam práve na komerčné nehnuteľnosti, ktoré ponúkajú záujemcom množstvo krásnych moderných kancelárskych či obchodných priestorov v najmodernejších budovách s vysokým štandardom vybavenia. V práci popíšem developerský proces, developera a prostredníctvom týchto definícií prejdem k samotnej developerskej činnosti.

V teoretickej časti práce sa budem venovať developerskému procesu a jeho jednotlivým etapám, ktoré musí každý developer absolvovať, pred samotným začiatkom budovania projektu. Každá z častí developerského procesu je veľmi dôležitou a nie je možné ani jednu z troch hlavných etáp z procesu vynechať.

Časť práce bude venovaná developerskému trhu v Českej republike, ktorý sa počas posledných troch rokov začal veľmi kultivovať. Českí developeri sa začali chovať zodpovedne pri čom popri výstavbe svojich projektov začali budovať i služby pre verejnosť. Nové projekty sa snažia budovať v lokalitách, ktorým nová výstavba prospeje a zlepši celkový ráz okolia. V posledných rokoch sa v Českej republike zvýšila kvalita a štandard budovaných projektov a v roku 2015 bola v Českej republike založená asociácia developerov, ktorú v práci popíšem. Bližšie rozoberiem rok 2017 a developerský trh, vývoj ponuky a dopytu na trhu s nehnuteľnosťami. Rok 2017 bol pre developerov a stavebníctvo Českej republiky významným z dôvodu presadenia novely stavebného zákona, ktorá vojde do platnosti 1.1.2018. Zmeny po novelizácii zákona, ktoré sa budú týkať mojej práce v práci popíšem.

V praktickej časti diplomovej práce sa zameriam na konkrétny developerský projekt v centre Brna a navrhнем jeho rozšírenie v podobe II. etapy projektu. V práci rozpracujem jednotlivé časti developerského procesu v praxi a priradím k nim nutné kroky pred zahájením výstavby. Vyhladáam a majiteľovi odporučím lokalitu pre výstavbu II. etapy projektu, popíšem technické náležitosti objektu, vypracujem niekoľko zmlúv, ktoré budú potrebné k vybudovaniu a rozšíreniu objektu. Najviac sa však zameriam na správu budovy a facility

management, ktorý navrhne majiteľovi budovy tak, aby bol preňho tým najvhodnejším a najefektívnejším zároveň vzhľadom k spokojnosti jeho nájomníkov. V závere vypracujem systém, personálnu štruktúru správy budovy a jednotlivé procesy tvorby základných princípov facility managementu, ktorý predložím majiteľovi objektu.

1 DEVELOPERSKÁ ČINNOSŤ

V úvode svojej práce popíšem developerský projekt, developerský proces, jeho jednotlivé časti a etapy a osobu developera. Prostredníctvom definovania jednotlivých pojmov, ktoré priamo súvisia s developerskou činnosťou prejdem k definícii developerskej činnosti samotnej.

1.1 DEVELOPERSKÝ PROJEKT, DEVELOPER

Developerským projektom je projekt, ktorého cieľom je úplná výstavba či už rezidenčných alebo komerčných nehnuteľností. Developerom je developerská spoločnosť, ktorá zastrešuje výstavbu a jednotlivé etapy príprav projektu. Medzi prípravy môžeme zaradiť kúpu pozemku, jednanie s obcou, financovanie projektu, architektonické riešenie či samotný predaj prípadne prenájom vybudovaného objektu. Developer si pre výstavbu objektu zjednáva generálneho dodávateľa stavby, stavbu teda neprevádza sám. Developerom môže byť osoba právnická i osoba fyzická, ktorá vyhladá a zabezpečí práva k nehnuteľnosti, vytvorí projekt výstavby a zabezpečí všetky povolenia dôležité pre realizáciu. [6] Developer zväčša prevádza projekt na investora a za svoju developerskú činnosť a vykonanú prácu obdrží náležitú odmenu. [3]

1.2 DEVELOPERSKÝ PROCES

Developerský proces môžeme rozdeliť do troch hlavných etáp:

1. prípravná etapa
2. realizačná etapa
3. záverečná etapa

Samotný developerský projekt a jeho etapy pozostávajú z vyhľadania nehnuteľnosti, štúdie prevedenia, uzatvorenia developerskej zmluvy, zabezpečenia vlastníckych práv k nehnuteľnosti, získania financovania, získania povolení od jednotlivých úradov, výstavby a predaja či prenájmu nehnuteľnosti.

1.2.1 Prípravná etapa

Do tejto etapy developerského procesu zaraďujeme vyhľadávanie lokality vhodnej pre výstavbu projektu. Rozlišujeme dve možnosti vyhľadávania projektu. Prvou z možností je dlhodobá spolupráca developera s investorom, kedy developer hľadá vhodnú lokalitu a pozemok na základe presných požiadaviek investora a typu jeho zámeru. Táto možnosť je pre developera jednoduchšia z dôvodu istoty predaja projektu investorovi avšak keďže je developer obmedzený zámerom investora je táto možnosť zároveň menej výhodnou z dôvodu nižšej odmeny. Druhou z možností je vyhľadanie vhodného pozemku bez ohľadu na zámer investora. Táto možnosť prináša developerovi vyšší zisk ale nesie sebou riziko predaja projektu. Developerský projekt v oboch prípadoch začína výberom vhodnej lokality. Medzi lokality zaraďujeme „brownfields“ či „greenfields“. Developeri sa zameriavajú tiež na výstavbu nových mestských častí na okraji mesta. Niektorí developeri práve naopak využívajú potenciál stávajúcich rodinných a bytových domov v atraktívnych lokalitách. Pretvárajú tak chátrajúce a nefunkčné v moderné a prínosné.

„Brownfields“ ako urbanistický termín označuje opustené nikým nevyužívané územie a stavby s nefunkčnými budovami či už sa jedná o budovy určené k bývaniu, priemyselné, športové alebo komerčné areály. Jednou zo základných charakteristík „brownfields“ sú negatívne sociálne javy ako je kriminalita, bezdomovectvo či ekologická záťaž na protredie.[9] Keďže využitím „brownfields“ môže dôjsť k rekultivácii takéhoto prostredia, projektom, ktoré sú budované na „brownfields“ sa orgány štátnej správy a samosprávy stavajú pozitívne.

"Greenfields" je urbanistický termín označujúci územie, ktoré doposiaľ nebolo zastavané a je využívané ako poľnohospodárska pôda alebo ide o výlučne prírodné plochy."[7] Zastavovanie „greenfields“ je zväčša nežiaduce. Preto sa z urbanistického hľadiska využíva a je preferovaný „brownfields“.

Súčasťou prípravnej etapy developerského procesu je štúdia prevediteľnosti a právny audit nehnuteľnosti. Štúdiou prevediteľnosti developer posúdi všetky podmienky potrebné k

realizácií projektu. Zhodnotí jednotlivé prekážky a problémy, ktoré by pri realizácii projektu mohli vyplývať. Developer rieši otázku vlastníckeho alebo užívajúceho práva k nehnuteľnosti. Najbežnejším a najvyužívanejším spôsobom je nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Môže sa jednať napríklad o zjednanie dlhodobého nájomného vzťahu alebo uplatnenia vecného bremena. Možnosť prenájmu na základe vecného bremena a problematiku s týmto prípadom spojenú riešil Najvyšší súd v súlade s Ústavným súdom v rozhodnutí 22 Cdo 586/2004. [8] Žalobca sa tu domáhal, aby súd žalovanému uložil povinnosť vypratať špecifikovaný byt, aby určil, že zmluva o vecnom bremene zriadenom v prospech žalovaného k uvedenému bytu je neplatná, resp. určil, že toto vecné bremeno zaniklo, a ďalej aby žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi obnos 45.000, - Kč. Žalobca ako vlastník obytného domu s pozemkovými parcelami, v ktorom sa byt nachádza, je tiež záložným veriteľom so záložným právom viaznucim na týchto nehnuteľnostiach. Na základe zmluvy o zriadení vecného bremena, ktorú odporca uzavrel s bývalým vlastníkom domu by malo žalobcovi svedčiť právo užívať byt doživotne, previesť právo zodpovedajúce vecnému bremenu na tretiu osobu a toto právo by malo prejsť aj na jeho dediča. Podľa tejto zmluvy mal právo aj tento byt prenajímať. Touto zmluvou, ktorú žalobca považoval za neplatnú, došlo k znehodnoteniu založenej nehnuteľnosti. Zhora uvedeným obnosom, predstavujúcim vybraný nájom od piatich podnájomníkov, sa žalovaný na úkor žalobcu obohatil. Súd prvého stupňa rozsudkom zamietol žalobný návrh.

Na základe zmienených skutočností v rozsudku, ktorý je súčasťou tejto práce ako Príloha č. 1, dospel súd k záveru, že je žaloba nedôvodná. Následne odvolací súd vychádzal zo skutkových zistení súdu prvého stupňa a stotožnil sa s jeho právnymi závermi. Konštatoval, že žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy o zriadení vecného bremena. Proti rozsudku odvolacieho súdu podal žalobca dovolanie. Namietol, že riadenie bolo postihnuté vadami, ktoré mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, že rozhodnutie súdu obidvoch stupňov spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, lebo rozhodnutie odvolacieho súdu rieši právne otázky v rozpore s hmotným právom. Tvrdí, že rozhodnutie odvolacieho súdu v časti týkajúcej sa otázok vecného bremena odporuje judikatúre. Žalovaný sa k dovolaniu nevyjadril. Dovolací súd zistil, že dovolanie bolo podané oprávneným účastníkom včas, nie je však prípustné. Dovoláním možno napadnúť právoplatné rozhodnutie odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

Dovolanie je prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu a proti uzneseniu odvolacieho súdu, ktorými bolo zmenené rozhodnutie súdu prvého stupňa vo veci samej, ktorými bolo

potvrdené rozhodnutie súdu prvého stupňa, ktorým súd prvého stupňa rozhodol vo veci samej inak ako v skoršom rozsudku preto, že bol viazaný právnym názorom odvolacieho súdu, ktorý skoršie rozhodnutie zrušil, alebo ktorými bolo potvrdené rozhodnutie súdu prvého stupňa, ak dovolanie nie je prípustné a ak dovolací súd dospeje k záveru, že napadnuté rozhodnutie má vo veci samej po právnej stránke zásadný význam.

V zmluve o zriadení vecného bremena bolo dohodnuté, že oprávnený môže byť prenajať tretej osobe a tiež byť prenajať; dovolateľ sa potom domáhal zaplata nájomného a tvrdí, že mu ako vlastníkovi domu patrí. Ani s týmto tvrdením nemožno súhlasiť. Priestory, ktoré oprávnená osoba užíva z titulu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, nemôžu byť za trvania vecného bremena vlastníkom, ktorého vecné bremeno obmedzuje, platne prenechané do užívania nájomnou zmluvou. Vlastník teda nemá k uvedeným priestorom žiadne užívacie právo, nemôže ich prenajímať a tak mu teda nevzniká nárok na vyplatenie súm, ktoré oprávnený s vecného bremena ako nájomné dostal. Ak má na základe zmluvy oprávnený z vecného bremena právo byť prenajímať, má tiež právo vyberať nájomné a záložný veriteľ sa nemôže domáhať vydania tejto sumy po oprávnenom. Proti tomuto uzneseniu. [8]

Ďalším problémom, ktorý developer v prípravnej fáze rieši je prevediteľnosť vo vzťahu k regulatívom stavebného práva, teda či je projekt na základe stavebných a iných právnych predpisov v súlade s územným plánovaním a stavebným rádom. Podstatnou otázkou štúdie prevediteľnosti je stavebnotechnické hľadisko a technické možnosti stavby. Odkiaľ bude možno stavbu zásobovať vodou, elektrinou, materiálom, možnosť vstupu na stavbu stavebných pracovníkov a stavebných strojov, nutnosť sanačných či terénnych prípravných prác. Developer sa musí zamerať aj na užívanie objektu po jeho realizácii. V tomto bode rieši možnosť umiestnenia a vybudovania inžinierskych sietí či dátového pripojenia objektu. Štúdia prevediteľnosti sa zaoberá tiež financovaním projektu. Najčastejšie developer financuje projekt z cudzích zdrojov. Financovanie z vlastných zdrojov nie je často využívaný spôsob financovania. Je to i z dôvodu, že sa jedná o najmenej efektívny a výhodný spôsob. V tomto bode developer navrhne možnosti cudzích zdrojov financovania. Štúdii prevediteľnosti by mal developer venovať veľkú pozornosť, v skutočnosti však množstvo developerov tento bod prípravnej etapy projektu zanedbáva a neprikladá mu potrebnú dôležitosť. Kroky prevediteľnosti neprevádza developer sám, ale si na jednotlivé úkony objednáva externé projekčné či architektonické kancelárie, ktoré pre potreby projektu vypracujú hlukové ekologické či iné štúdie.

Cieľom právneho auditu nehnuteľnosti alebo "due diligence" je celkové posúdenie právneho stavu majetkových a vlastníckych práv budúceho projektu. Konkrétne posudzuje stav práva vlastníckeho aktuálnych vlastníkov nehnuteľností a upozorňuje na vyhl'adané problémy a riziká. Posudzuje nadobúdaci titul súčasného vlastníka z dôvodu prípadného odstúpenia od zmluvy pôvodného vlastníka alebo z dôvodu reštitučných nárokov. Ďalšími zaťažienami, ktoré na pozemku tkvejú môžu byť napríklad, okrem obmedzení zapísaných v katastru nehnuteľností, nájomné zmluvy na nehnuteľnosť na „greenfields“. "Due diligence" posudzuje možnosti ukončenia týchto zaťažení. Ďalším problémom pre projekt v tejto fázy developerského procesu môže byť predpis na ochranu životného prostredia a z neho vyplývajúce zákazy a obmedzenia.

Na prípravnú etapu, ktorá je skôr teoretickou časťou procesu, priamo nadväzuje praktická realizačná etapa.

1.2.2 Realizačná etapa

V realizačnej etape už hovoríme o konkrétnej príprave a riadení stavby od výberu dodávateľa, cez zmluvu o dielo, finančné sledovanie stavby, preklenovací úver, reakcie na zvýšený či znížený dopyt až k predaju či prenájmu developerského projektu. Prvým zásadným krokom v realizačnej etape je nadobudnutie vlastníckeho práva. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti môže developer získať prostredníctvom kúpnej zmluvy. Po uzatvorení kúpnej zmluvy, ktorá developerovi zaistí vlastnícke právo k nehnuteľnosti môže developer pristúpiť k zabezpečeniu prostriedkov financovania. Ako som už vyššie v práci uviedla možnosti financovania poznáme dve. Developer môže využiť vlastné alebo cudzie zdroje, pričom vlastné zdroje sa bežne nevyužívajú, pokiaľ nejde o malý objekt. Z cudzích zdrojov môže developer využiť developerský úver prípadne formou záloh na kúpnu cenu od budúcich rezidentov. Po zaistení financií musí developer zabezpečiť množstvo povolení a verejnoprávných rozhodnutí. V prípade, že celý proces postúpi až do fáze kedy sú zabezpečené vecné práva k nehnuteľnostiam i vydané jednotlivé stanoviská dotknutých orgánov a povolenia, môže developer pristúpiť k zabezpečeniu odbytu projektu. Vyhľadáva cieľovú skupinu finálnych zákazníkov a budúcich vlastníkov či nájomníkov komerčných či bytových jednotiek. V tomto kroku môže developer využiť služby realitných kancelárií alebo vyhľadávať klientov sám. V priebehu zaist'ovania odbytu projektu prebieha samotná výstavba projektu. Výstavbu nevykonáva developer sám, ale uzavrie zmluvu o dielo s generálnym dodávateľom stavby.

Po ukončení stavby projektu pri záverečnej kontrolnej prehliadke stavebný úrad skúma splnenie podmienok, či bola stavba prevedená v súlade s rozhodnutím o umiestnení a povolením stavby a dokumentácií alebo overenou projektovou dokumentáciou, prípadne rozhodnutiami dotknutých orgánov. Ďalej skúma či skutočné prevedenie stavby alebo jej užívanie neohrozuje život a zdravie, bezpečnosť alebo životné prostredie. Ak stavebný úrad nezistí žiadne závady, ktoré by bránili užívaniu stavby alebo by boli v rozpore s vyššie uvedeným, vydá kolaudačný súhlas, ktorý je dokladom o povolenom účele užívania stavby.[14]

Financovanie developerského projektu

Developerský projekt môže byť financovaný dvomi spôsobmi. Prvým z dvoch možností je financovanie po vlastnej ose z vlastných zdrojov, ktoré sa veľmi nevyužíva a medzi developermi nie je populárne, alebo prostredníctvom cudzích zdrojov.

V prípade, že si developer vyberie možnosť financovania developerského projektu cudzími zdrojmi nasleduje dlhý proces schvaľovania úveru. Pri rozhodovaní banky o poskytnutí financovania hrá veľmi významnú úlohu posúdenie stavebnej firmy. Stavebná firma musí financujúcej banke doložiť svoje úspešne ukončené projekty a investičné náklady nemôžu byť vyššie ako určitá časť obratu firmy v posledných rokoch. [25] Bilancia stavebnej firmy musí vykazovať minimálne rovnaký výsledok.

Banka posudzuje podnikateľský plán developera analýzou projektu pri čom najväčší dôraz je kladený na analýzu finančného plánu, marketingu, generálneho dodávateľa a projektového manažera. Banka identifikuje riziká a vytvorí návrh na ich zmiernenie či úplné odstránenie. Takýmto spôsobom banka sleduje kam až môžu klesnúť predajné ceny, aby výnosy pokryli 100 % istiny úveru. [26]

V ďalšom kroku banka vyhotoví návrh podmienok tzv. „term-sheet“, za ktorých je ochotná tento úver poskytnúť. Tento návrh je nezáväzným bankovým dokumentom a nejedná sa o prísľub úveru. Banka sa zaväzuje, že developerovi poskytne úver až podpísaním úverovej zmluvy. Po tom, čo developer akceptuje podmienky stanovené banku v „term-sheet“ developer podáva oficiálnu žiadosť o úver. „Term.sheet“ obsahuje:

- zhrnutie základných informácií o projekte
- výška projektových nákladov
- poskytovateľ úveru

- príjemca úveru
- investor projektu
- stavebný dozor
- požiadavka na výšku minimálnych vlastných zdrojov
- typ úveru
- mena v akej bude úver poskytnutý
- účel úveru
- spôsob a doba čerpania úveru
- spôsob splatenia istiny
- spôsob platby úrokov
- mimoriadna splátka
- odkladacie podmienky čerpania
- priebežné podmienky čerpania
- podpis zmlúv a splnenie odkladacích podmienok

Odkladacie podmienky sú podmienky, ktoré banka udáva v „term-sheet“ a v úverovej zmluve. Tieto podmienky musí príjemca úveru splniť. Bežne sa jedná o nasledujúce podmienky:

- príjemca úveru právne existuje, jeho firemné, právne a finančné dokumenty a výkazy sú pre banku akceptovateľné
- príjemca má vlastný kapitál, ktorý investoval alebo je uložený na účte pred samotným čerpaním úveru
- úradné povolenie, ktorým je územné rozhodnutie či stavebné povolenie, nadobudlo právnej moci
- rozpočet a harmonogram projektu potvrdený nezávislým odborníkom
- zmluva o dielo so stanovenou cenou a stanoveným termínom dokončenia, predania a prevzatia
- generálny dodávateľ, ktorého banka akceptuje
- uzatvorená zástavná zmluva k nehnuteľnosti
- návrh na vklad zástavného práva banky do katastru nehnuteľností
- predloženie vinkulácie poistenia výstavby a budúcich jednotiek
- predloženie budúcich nájomných či kúpnych zmlúv v požadovanom množstve

Čerpanie a plnenie kovenantov obidvomi stranami – priebežné podmienky čerpania predstavujú podmienky banky k priebežnému čerpaniu úverových prostriedkov v priebehu výstavby. Štandardne sa jedná najmä o monitoring stavebného procesu nezávislým expertom a čerpaním a čerpanie úveru oproti fakturácií a dodržanie záchytných bodov. Tieto body sú predom definované stupne rozostavanosti nehnuteľnosti, na ktorých základe uvoľňuje banka čerpanie úveru. [26]

Kovenant je zmluvné ujednanie zmluvy o úvere spočívajúce v rôznych informačných povinnostiach dlžníka voči veriteľovi. Kovenanty sú základné záväzky developera voči banke platné po celú dobu projektu. Medzi kovenanty zaradíme:

- predkladanie mesačného reportu o postupe výstavby
- predkladanie štvrťročných finančných výkazov a správ
- všetky platby budúcich kupujúcich musia byť hradené na blokačný účet banky
- developer musí prevádzať všetok svoj platobný styk zásadne prostredníctvom účtov vedených u banky
- developer je povinný písomne informovať o všetkých organizačných zmenách v časovom predstihu
- udržiavať riadne a platne všetky poistné zmluvy týkajúce sa projektu
- zabezpečiť platnosť územného rozhodnutia a stavebného povolenia po celú dobu výstavby objektu

1.2.3 Záverečná etapa

Do záverečnej etapy developerského procesu patrí prevod projektu na finálneho investora. Prevod môže prebiehať priamym predajom teda "asset deal", kedy sa predáva nehnuteľnosť sama, či predajom podielu na projektovej spoločnosti, ktorá nehnuteľnosť vlastní teda "share deal". Výhodou „share deal“ je pre developera možnosť zníženia daňových nákladov zatiaľ čo z „asset deal“ musí developer odviezť daň z príjmu čo pri veľkých projektoch môže znamenať pre developera niekoľko miliónov korún. V prípade, že je „share deal“ správne pripravený, táto povinnosť developerovi odpadá. K prevodu nehnuteľnosti v tomto prípade nedochádza, preto developer nemusí odviezť daň z príjmu. „Share deal“ má samozrejme aj nevýhody. Nevýhodou „share deal“ je potrebnosť časovo i finančne náročného „due diligence“. Aj z tohto dôvodu sa niektorí investori prikláňajú k „asset deal“ spôsobu prevodu aj za cenu finančných nákladov na kúpu objektu.

1.3 ŠTÚDIA REALIZOVATEĽNOSTI PROJEKTU

Štúdia realizovateľnosti (Feasibility Study, ďalej len FS), býva občas tiež označovaná pojmom technicko-ekonomickej štúdie. FS je dokument, ktorý podáva čitateľovi súhrnné informácie a popisuje investičný zámer s ohľadom na všetky dôležité faktory. Úlohou tohto dokumentu je posúdiť všetky možné alternatívy a realizovateľnosť projektu. Zároveň podáva hodnotiteľmi všetky podklady pre samotné investičné rozhodnutia. Štúdia uskutočniteľnosti sa využíva pri príprave a pred realizáciou investičného zámeru v podnikateľskom sektore, ale rovnako tak aj vo verejnej sfére. Štúdia sa spracováva v prípravnej, pred investičnej etape projektu. Výsledky z nej pôsobia na jednej strane k investičnému rozhodnutiu vlastníka projektu, príp. k rozhodnutiu potenciálneho veriteľa, či poskytovateľov dotácie o poskytnutí úveru, resp. dotácie. Na druhej strane je to podklad slúžiaci pre neskoršie projektový manažment investičnej fázy, resp. fáze prevádzkovej, zvyčajne však už v aktualizovanej podobe.

Štúdia realizovateľnosti je rozdelená do samostatných kapitol, ktoré sú tematicky členené podľa problematiky, ktorú v súvislosti s investičným zámerom rieši. Tieto témy projektu možno najprv riešiť krok za krokom. Zároveň si však musí zhotoviteľ uvedomiť a dať pozor na to, že jednotlivé kroky riešenia v rámci kapitol sa vzájomne ovplyvňujú. Čo má za následok skutočnosť, že úprava jednej kapitoly môže mať a často tiež zapríčiňuje zmenu na zvolený variant riešenia u tém spracovaných v predošlej kapitole, či kroku. Z toho vyplýva, že voľba jedného prevedenia môže ovplyvniť riešenie ostatných krokov.

Pri spracovaní FS je teda zrejماً interaktívna povaha spracovania. Ide o postupné spresňovanie jednotlivých častí štúdie uskutočniteľnosti, ktoré sú na sebe závislé. Toto je hlavným dôvodom, prečo sa nemôže Feasibility Study spracovávať krok za krokom od akéhosi začiatku do konca bez kontroly nových spracovaných častí s predchádzajúcimi. Naopak je potrebné neustále kontrolovať predchádzajúce kroky, či novo vypracovaná téma tie predchádzajúce nejakým spôsobom neovplyvní. Je to základná požiadavka pri akomkoľvek zhotovovaní projektových, či investičných plánov.[4]

Ďalšou dôležitou požiadavkou je potrebná variabilita prístupov k jednotlivým riešeným problémom a tvorivý prístup spracovateľa. Variabilita spočívajúca v prístupe k riešeniu je daná neopakovateľnosťou každého projektu. Aj keď projekty a ich prvky riešia obdobným spôsobom, každý investičný zámer je niečím nový, či už prostredím, v ktorom je realizovaný, subjektom, ktorý o jeho realizácii rozhoduje alebo napríklad časom, v ktorom sa

realizácia plánuje. Všetky tieto nové skutočnosti majú vplyv na to, že zhotoviteľ FS nemôže pristupovať k projektom iba s nacvičenej, či získanej rutiny pri spracovávaní predošlých štúdií, ale musí sa zaoberať každým projektom od začiatku. To však automaticky neznamená, že by spracovateľ nemohol využiť skúsenosti a analógie, ale je potrebné sa vyvarovať spracovaniu projektu rovnakým spôsobom.

Spracovateľ musí neustále kontrolovať popísané varianty už riešených krokov štúdie s následnými riešenými krokmi a posudzovať, či sú v súlade alebo si odporujú. V prípade, že by si odporovali, musí upraviť jeden či oba kroky tak, aby boli nedostatky odstránené.

Osnova štúdie realizovateľnosti

Na tomto mieste je dôležité spomenúť, že sa jedná o osnovu FS podľa metodického pokynu ministerstva pre miestny rozvoj. Súčasťou osnovy FS je:

Titulná stránka

mali by na nej byť uvedené nasledujúce informácie: že sa jedná o štúdiu realizovateľnosti a aký projekt popisuje. Je vhodné na nej uvádzať tiež formálne dáta ako napr.: počet strán textu a počet príloh. Tieto základné údaje môžu byť doplnené o stručnú identifikáciu spracovateľa.

1. Obsah

obsahuje informácie o počte a štruktúre kapitol a o tom, na ktorej stránke je možné čo nájsť. Slúži na prehľadnosti pre čitateľa a k lepšej orientácii v texte.

2. Úvodné informácie

tu by mali byť uvedené nasledovné údaje: účel, pre ktorý je Feasibility Study spracovaná a k akému dátumu, identifikačné údaje o zadávateľovi a spracovateľovi štúdie.

3. Stručné vyhodnotenie projektu

na tomto mieste by mali byť popísané závery, ktoré vyplývajú z vykonaných štúdií uskutočniteľnosti. Sú tu uvedené dôležité ukazovatele a ich hodnoty vypočítané z výsledných hotovostných tokov, ktoré sú tvorené nákladmi a výnosmi obsiahnutými vo finančnom pláne. V stručnom zhrnutí je tu uvedené zhodnotenie finančnej efektivity projektu, jeho realizovateľnosť a výsledky analýzy rizík.

4. Stručný opis charakteru projektu a jeho etáp

obsahuje ucelený opis hlavných charakteristík projektu a jeho etáp. Čitateľ tu nájde odpovede na základné otázky, aký je názov, zmysel a zameranie projektu, aké služby prípadne produkty budú vďaka projektu poskytované a aký problém rieši, kto je investorom projektu, aká je veľkosť projektu a aká je jeho lokalizácia, akými etapami bude projekt prechádzať a v čom sú jeho špecifiká, ako sa rieši ďalšie varianty spracovanie v rámci štúdie a aké sú ďalšie špecifiká projektu.

5. Analýzy trhu, odhad dopytu, marketingová stratégia a marketingový mix

tu čitateľ nájde opis marketingových častí projektu. Sú tu tiež uvedené odhady a odporúčania týkajúce sa jednotlivých potrieb koncových užívateľov, konkurencieschopnosti produktu v nasledujúcej štruktúre: výskumná a analytická časť (i). Tá prechádza do ďalších častí, ktoré obsahujú riešenie daných problémov (ii, iii). Tieto časti sú potom členené podľa rovín na strategickej (ii) a takticko-operačnej (iii).

i) Analýza trhu a odhad dopytu

ii) Marketingová stratégia

iii) Marketingový mix

6. Manažment projektu a riadenie ľudských zdrojov

obsahom je plán a usporiadanie problémov súvisiacich s otázkou samotného manažmentu projektu. Sem patria akékoľvek plánovanie, organizovanie, riadenie a kontrolu všetkých procesov, organizačných jednotiek a všetkých ľudských zdrojov.

7. Technické a technologické riešenie projektu

zhŕňa podstatné technické a technologické aspekty projektu, ako je zvolená technológia, technické parametre jednotlivých zariadení, výhody a nevýhody týchto možných riešení, vyplývajúce technické riziká, potrebné energetické materiálové toky, údaje o životnosti jednotlivých zariadení, potrebné náklady na opravu, zmeny v prevádzkovej náročnosti v dôsledku opotrebovania.

8. Vplyv projektu na životné prostredie

popis všetkých možných pozitívnych aj negatívnych vplyvov, ktoré plynú z realizácie projektu v jeho jednotlivých etapách.

9. Zaistenie investičného majetku

vymedzenie štruktúry dlhodobého majetku, určenie výšky investičných nákladov, problematika servisných podmienok amortizačné schéma a pod.

10. Riadenie pracovného kapitálu (obežný majetok)

vymedzenie štruktúry a veľkosti obežného majetku, aké druhy materiálu, nedokončenej výroby, výrobkov a tovarov bude nutné skladovať, prípadne v akých objemoch, vzniknuté pohľadávky, krátkodobé záväzky, náročnosť projektu na držbu hotovostných prostriedkov a ich riadenie.

11. Finančný plán a analýza projektu

komplexné finančné zhrnutie predchádzajúcich bodov v nasledujúcej štruktúre:

a) Základná kalkulácia a analýza bodu zvratu

I. Kalkulácia

II. Analýza bodu zvratu

b) Finančný plán

I. Plán priebehu nákladov a výnosov

II. Plánované stavy majetku a zdrojov krytia

III. Plán priebehu „cash flow“ (príjmov a výdavkov)

12. Hodnotenie efektivity a udržateľnosti projektu

vyhodnotenie projektu pomocou tzv. kritériálnych ukazovateľov ako napr. NPV, IRR, Doba návratnosť, Index rentability a finančná analýza projektu, kalkulovaných z finančných tokov, ktorými sú náklady a výnosy.

13. Analýza a riadenie rizík (analýza citlivosti)

vymedzenie najväčších zdrojov rizika v projekte, uvedenie ich prípadnej pravdepodobnosti a možných opatrení na ich zníženie, výsledky analýzy citlivosti.

14. Harmonogram projektu

časový plán jednotlivých činností a fáz projektu, ktorý by mal byť spracovaný do podoby tabuľky - harmonogramu. Malo by z neho byť zrejmé, kedy jednotlivé činnosti začínajú a kedy sa končí (ak končí), ktoré činnosti na ktoré nadväzujú a aké sa vzájomne prekrývajú.

15. Záverečné sumarizujúci hodnotenie projektu

celkový a prepracovaný záver, ktorý zahŕňa výsledné posúdenie projektu zo všetkých

možných hľadísk a vyjadrenie, či je vhodné projekt realizovať a zhodnotiť finančnú rentabilitu projektu. [10]

Neoddeliteľnou časťou FS sú prílohy.

1.4 DEVELOPERSKÁ ČINNOSŤ

Pojmy developerský projekt, developer a developerský proces a jeho etapy som v úvode svojej práce definovala z dôvodu, že na českom trhu síce existuje veľké množstvo developerov avšak neexistuje príliš veľké množstvo odbornej literatúry, ktorá by sa problematikou developerskej činnosti zaoberala. I táto skutočnosť je dôvodom pre neexistenciu oficiálneho názoru na to, čo v skutočnosti developerská činnosť je.

Preto podobne ako učebnice o podnikaní definujú podnikateľskú činnosť, ako "sústavnú činnosť uskutočňovanú podnikateľom vlastným menom, na vlastnú zodpovednosť s cieľom získania zisku", tak ja by som s prihliadnutím na vyššie uvedené definovala developerskú činnosť, ako sústavnú komplexnú činnosť smerujúcu k výstavbe a samotnú výstavbu rezidenčných či komerčných nehnuteľností, ktorá zahŕňa výber vhodného územia, zriadenie tvorby projektu, zabezpečenia financovania, získania všetkých zo zákona potrebných povolení, vlastnú výstavbu a predaj nehnuteľností, uskutočňovanú developerom, vlastným menom na vlastnú zodpovednosť, s cieľom získania zisku, pričom samotnú developerskú činnosť môžeme rozdeliť na:

- development komerčných nehnuteľností
- development rezidenčných nehnuteľností
- development priemyselných nehnuteľností
- development obchodných nehnuteľností

Developerskú činnosť by sme tiež mohli definovať ako činnosť, ktorou developer zabezpečuje majetkové či užívacie práva k nehnuteľnostiam a prispôsobuje právny stav nehnuteľnosti realizácií projektu, aby následne projekt spoločne s verejnoprávnymi rozhodnutiami previedol na finálneho investora za istú, vopred zjednanú, úplatu. [6]

2 DEVELOPERSKÝ TRH V ČESKEJ REPUBLIKE

Developerský trh v Českej republike sa začal počas posledných troch rokov, ale najmä v tomto roku kultivovať. U developerov sme sa dočkali zodpovedného chovania, kedy na svoje vlastné náklady v developerských projektoch budujú služby pre verejnosť. Medzi tieto služby by som zaradila napríklad škôlky, zelené parky či obchody. Týmto spôsobom výstavby projektov a prostredníctvom akejsi spoločenskej zodpovednosti developerov sú potom developeri lepšie vnímaní spoločnosťou. Ak developer vybuduje kancelársky objekt uprostred mesta, jeho výstavbou tak naruší každodenný život občanov. Výstavba projektu produkuje hluk, prach či dopravné obmedzenia. Ak preto developer do projektu z vlastnej iniciatívy umiestni materskú škôlku a obchod s potravinami, bude tento projekt podľa môjho uváženia spoločnosťou lepšie prijatý ako kancelársky objekt bez spomenutých služieb.

V posledných rokoch sa tiež zvyšuje kvalita a štandard budovaných objektov či už sa jedná o bytové domy alebo kancelárske objekty.

Česká republika sa od novembra 2015 pyšní Asociáciou developerov. Pri založení mala asociácia 13 členov pričom za jeden rok stúpol počet členov na 23. Asociácia developerov vznikla za účelom viesť otvorený dialóg o zodpovednej úlohe developerov v rozvoji modernej spoločnosti i o pozitívnom prínose v rámci profesijnej a spoločenskej komunity. Asociácia a jej členovia kladú dôraz na dodržiavanie striktných etických pravidiel. Asociácia chce, aby sa developeri chovali ku svojim klientom i k verejnému priestoru zodpovedne, citlivo a postupne aby dochádzalo k náprave reputácie developerov v českej spoločnosti. [16]

V roku 2014 prispel stabilný ekonomický vývoj a nízke úrokové sadzby k oživeniu českého trhu s kancelárskymi priestormi i bytmi. Zo štúdie developerských spoločností 2014 vyplynulo, že najväčšou kotvou vo výstavbe nových projektov je byrokracia zo strany štátu. K zahájeniu výstavby vedú veľmi zdĺhavé schvaľovacie procesy.

V roku 2014 developeri očakávali veľký rozvoj do ďalších dvoch rokov. V každom odvetví developerstva je však vývoj rozdielny a nejednotný. Napríklad rezidenčnému trhu v hlavnom meste Praha a v Brne sa už v roku 2014 veľmi darilo. Očakávanie nárastu kúpnych cien bytov a nakoniec nájomov sa stali skutočnosťou. Aj kancelársky development očakával rast ponuky a dopytu.

Rezidenčný trh v Českej republike mal v roku 2014 mierne očakávaný rast. Na rok 2015 predpokladal 1,9% a na rok 2016 očakával 2,1%. Výnimkou však mala byť Praha, v

ktorej sa predpoklady vyšplhali až na 6,1% v počte predaných bytov. Tento značný rozdiel môžeme prikloniť i dôvodu dnešného stavu na českom developerskom trhu, ktorý je rozdelený na dve zásadne odlišné skupiny. Jednou zo skupín je Praha a Brno a druhou skupinou je zostávajúca časť republiky. V Prahe a v Brne sa najviac developeri sústreďujú pretože sú to dve najväčšie mestá Českej republiky a zároveň sú aj najatraktívnejšími mestami. Atraktivitu tieto dve mestá získali z dôvodu pôsobenia množstva veľkých firiem na ich území, širokou ponukou pracovných miest a pracovných príležitostí, vysokými platmi, veľkým kultúrnym i športovým zázemím pre ľudí. Z tohto dôvodu sa ľudia z iných častí republiky často sťahujú práve do dvoch uvedených miest. Mestá viac a viac prosperujú, a tak i developeri majú viacero príležitostí a ambícií stavať práve tu. V Prahe a v Brne sa byty i nebytové objekty stavajú a ich predaj v priebehu piatich rokov rok od roku stále stúpa, no v zvyšnej časti republiky sa byty ani nebytové priestory skoro vôbec nestavajú. Skôr naopak, nadpolovičná väčšina developerov (52%) s očakávaným zvýšeným dopytom plánovala zvýšenie cien bytov.

62% developerov pripravovala už v roku 2014 zlepšenie kvality v rezidenčných i kancelárskych projektoch. Tento trend zvyšovania štandardov a kvality je spojený s rastúcimi požiadavkami rezidentov a finálnych majiteľov objektov. Postupne preto developeri začali ponúkať vo svojich projektoch vyšší energetický štandard, lepšie akustické riešenie či zdravé vnútorné prostredie za zrovnateľných cenových podmienok pre záujemcu.

V roku 2015 smeroval trh s bytovými developerskými projektmi k rekordným predajom. V tomto roku sa jeden z piatich najúspešnejších developerov Českej republiky zameral na úspornosť. Spoločnosť Skanska postavila bytové domy, ktorých súčasťou sú systémy pre hospodárenie so šedou vodou. Tento systém využíva pre splachovanie toaliet prečistenú vodu z kúpeľne.

V roku 2016 viedol tabuľku rezidenčných developerov v Prahe už tradične Central Group. Poradie ďalších developerov vyplynulo z analýzy trhu, podľa ktorej sa za predané počítajú len byty, ktoré majú vydané aspoň územné rozhodnutie. Líder developerov Central Group kritizoval niektorých developerov, ktorí predávajú jednotky v developerských projektoch, ku ktorým neexistuje územné rozhodnutie. Ak k projektu nie je vydané územné rozhodnutie, znamená to, že sa predávajú jednotky, ktoré možno ani nebudú nikdy postavené. Príkladom pre tento problém je zamietnuté územné rozhodnutie projektu Ekocity Hostivař zo spoločnosti Ekospol, a.s. ktorá projekt bez územného rozhodnutia predávala viac ako rok. Developer Ekospol, a.s. je však z dostupných zdrojov jediným developerom, ktorý svoju

developerskú činnosť vykonáva týmto neetickým spôsobom. Dušan Kunovský, šéf Central Group povedal: *"Těší nás, že se většina trhu přiklonila k našemu tažení proti tomuto neetickému jednání. Taková praxe totiž nejenže deformuje pohled na celý trh, ale především poškozuje zákazníky a pro slušné developery by měla být zcela nepřijatelná."* [18]

2.1 ROK 2017 A DEVELOPERSKÝ TRH V ČESKEJ REPUBLIKE

Podľa štúdie developerských spoločností bol rok 2017 pre stavebníctvo v Českej republike veľmi zásadný v oblasti legislatívy. Ministerstvu pre miestny rozvoj Českej republiky sa podarilo presadiť novelu stavebného zákona, ktorá bude platná od 1.1.2018 a bolo zmenených ďalších 44 zvláštnych predpisov s týmto zákonom súvisiacich.

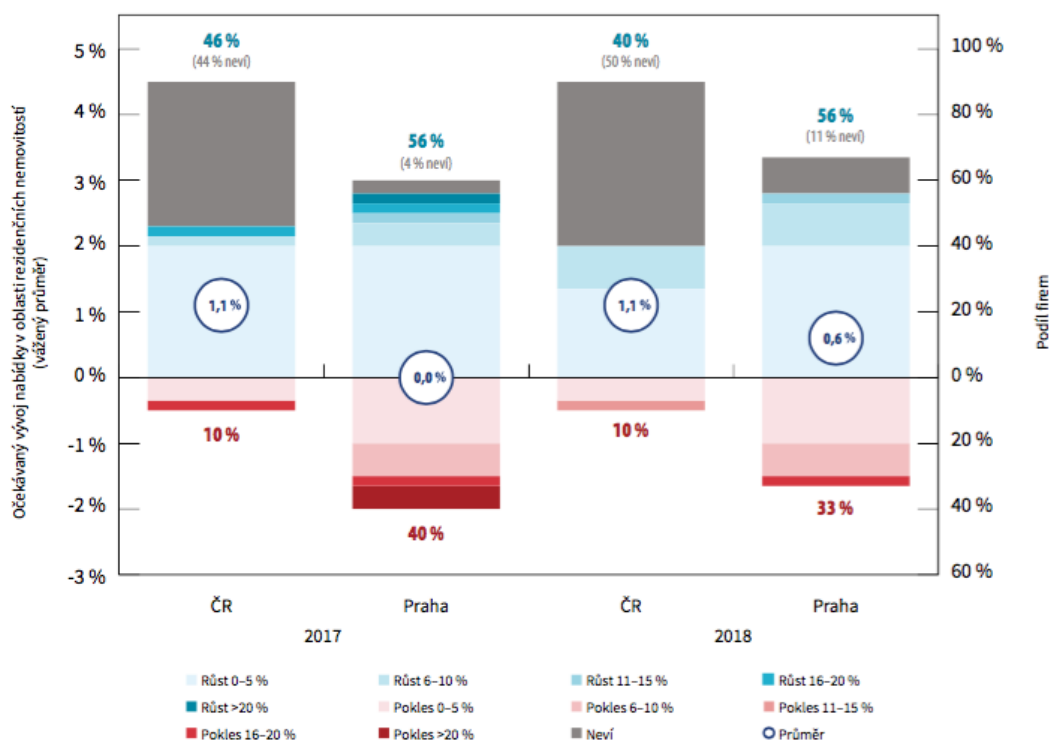
Jednou z najzásadnejších novíniek je zlúčenie povoľovacieho procesu do jedného riadenia. Takzvané spoločné riadenie zlúči aktuálne oddelené územné riadenie, stavebné riadenie i posudzovanie vplyvu na životné prostredie. Týmto spôsobom zjednotenia dôjde k výraznému urýchleniu povoľovania stavieb. Odhaduje sa, že sa čakacia lehota na vydanie spoločného povolenia zníži o polovicu. V rámci takéhoto spoločného riadenia sa tak účastníci riadenia i verejnosť budú mať právo vyjadrovať a odvolávať sa len jedenkrát, a to v rámci spoločného riadenia.

Zmeny v zákone sa dotknú i úseku územného plánovania. Jednou z týchto zmien je doba zaobstarania aktualizácií zásad územného rozvoja krajov a zmien územných plánov. Aj táto doba sa zásadne skráti. Vďaka tomuto kroku dôjde k úspore až cca od $\frac{3}{4}$ roku po rok. Druhou zmenou je zmena v líniových stavbách, ktorými sú napríklad pozemné komunikácie, dráhy atď. Ak tieto stavby nebudú môcť byť z preukázateľných dôvodov umiestnené do koridoru pre tieto stavby vymedzené v územnom plánovaní, bude možné vybočenie z tohto koridoru. Týmto spôsobom odpadne nutnosť zmeny územného plánu a príprava stavby sa tak urýchlí cca o 2 roky. Dočkáme sa tiež skrátenia lehoty pre podanie návrhu na preskúmanie či zrušenie opatrenia všeobecnej povahy z aktuálnych 3 rokov na 1 rok.

Novela zákona č. 183/2006 Sb., ktorá nadobudne účinnosť 1.1.2018 odstráni najhoršie problémy súčasného stavebného práva. Ambíciou ministerstva pre miestny rozvoj je však podľa slov ministerky Karly Šlechtovej podstatne zjednodušať a urýchľovať prípravu a realizáciu stavebných zámerov i naďalej. Podľa jej slov však len samotná novela stavebného zákona nestačí. Usiluje o kompletnú rekodifikáciu verejného stavebného práva v Českej republike.

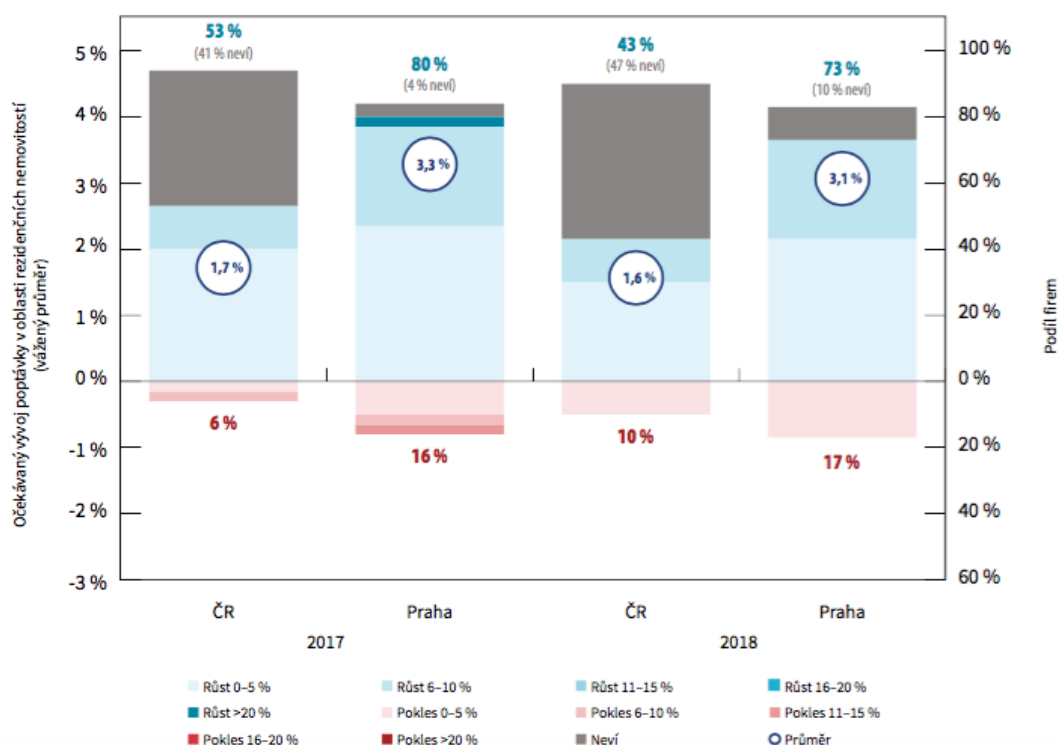
2.1.1 Rezidenčné nehnuteľnosti

Ponuka nových bytov od developerských spoločností v Prahe bude stagnovať. Rast ponuky nových bytov očakáva len približne polovica riaditeľov developerských spoločností. Zníženie počtu novo ponúkaných bytov predpokladá 40% developerov. Regióny mimo Prahu zvýšia objem ponúkaných nových bytov o 1,1%. Dopyt po rezidenčných nehnuteľnostiach ale vzrastie vyšším tempom, ako u ponuky. Táto skutočnosť povedie k ďalšiemu rastu cien bytov. Balkón je na prvom mieste z nadštandardného vybavenia, ktorý zákazníci vyžadujú.



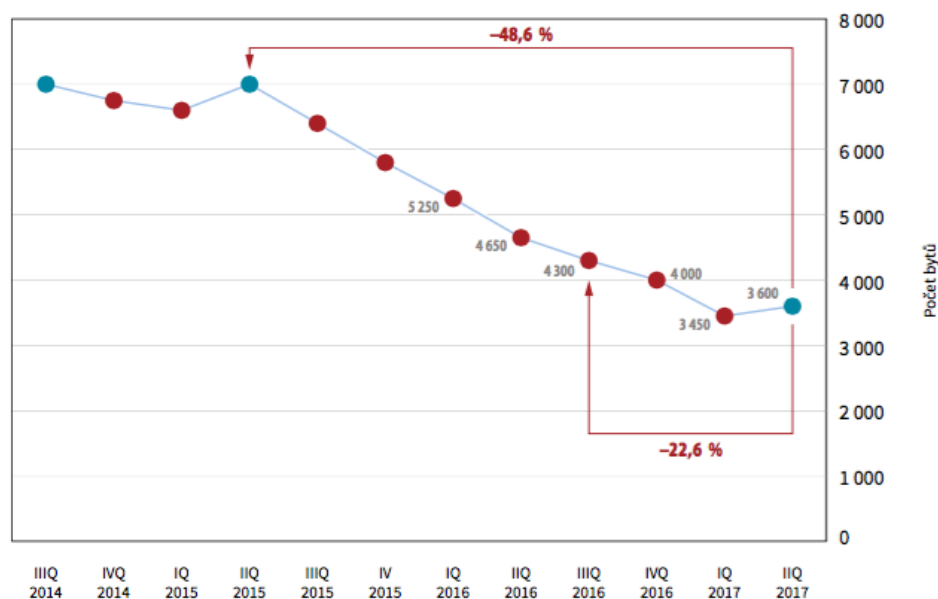
Obr. č. 1 – Očakávaný vývoj ponuky v oblasti nehnuteľností 2017-2018 (Štúdia developerských spoločností Q3/2017)[18]

Rast dopytu po rezidenčných nehnuteľnostiach opäť prevýši ponuku v celom území Českej republiky. Najväčší nárast dopytu v roku 2017 i 2018 môžeme očakávať v Prahe. Rast dopytu v mimo pražských regiónoch prevýši ponuku len mierne. Dopyt v tomto roku vzrastie o 1,7% a v roku 2018 dôjde k navýšeniu o 1,6%.



Obr. č. 2 – Očekávaný vývoj dopytu v oblasti nehnuteľností 2017-2018 (Štúdia developerských spoločností Q3/2017)[18]

V stredne-dlhodobom výhlade pokračuje v prípade ponuky nového bývania, až na niektoré výkyvy, zostupný trend, ktorý začal v polovici roku 2015. Zásoba bytov, ktoré sa od tej doby na trhu ponúkajú klesla už takmer o polovicu. Pred rokom sa ponúkalo o takmer štvrtinu bytov viac ako na konci druhého štvrťroku 2017. Vyššie uvedené má viacero príčin. Byty sú nadštandardne drahé, preto môže vznikať ťažšia realizácia projektu. Najväčšou prekážkou je však už viackrát spomenuté zdĺhavé a komplikované povoľovanie projektov u jednotlivých úradov. Hodnota všetkých aktuálne dostupných bytov sa podľa štúdie developerských spoločností 2017 pohybuje na hranici 25 miliárd korún českých.



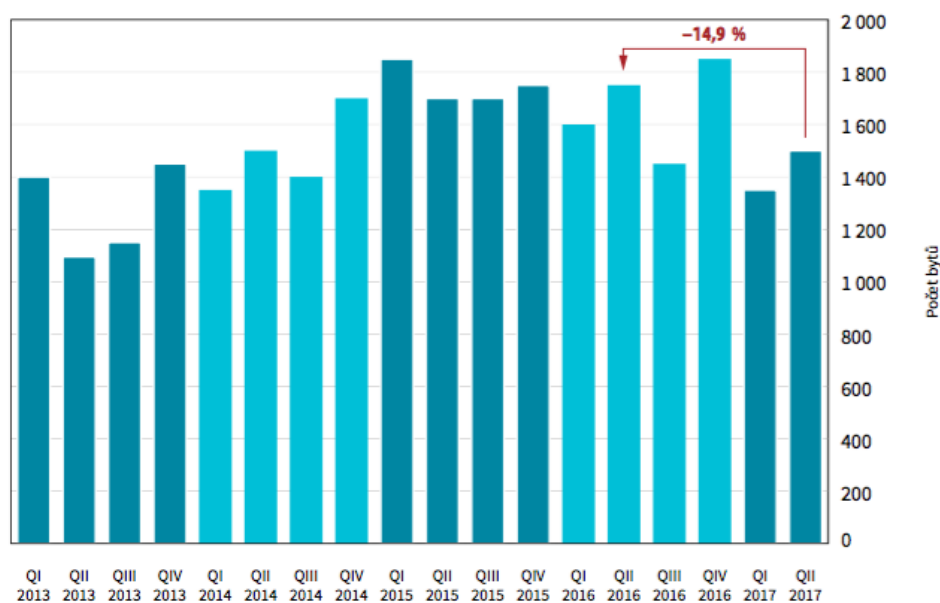
Zdroj: Trígema, Skanska, Ekospol (2014–2015)
Trígema, Skanska, Central Group, verifikace IPR (2016–2017)

Obr. č. 3 – Vývoj ponuky dostupných nehnuteľností v Prahe 2014(Štúdia developerských spoločností Q3/2017)[18]

V celom roku 2017 sa pravdepodobne predá nižší počet bytov ako v roku 2016. V druhej časti štvrťroku 2017 sa predalo 1500 bytov, a to je o 250 menej ako to bolo v roku 2016 v rovnakom období. Tento rozdiel predstavuje 15% pokles.

Predaj ovplyvňuje aj kľúčový faktor, ktorým je nedostatočná ponuka bytov, ktorá tlačí ceny za nové bývanie smerom nahor. Cena v súčasnosti dosahuje úroveň, ktorá je pre niektoré cieľové skupiny neakceptovateľná.

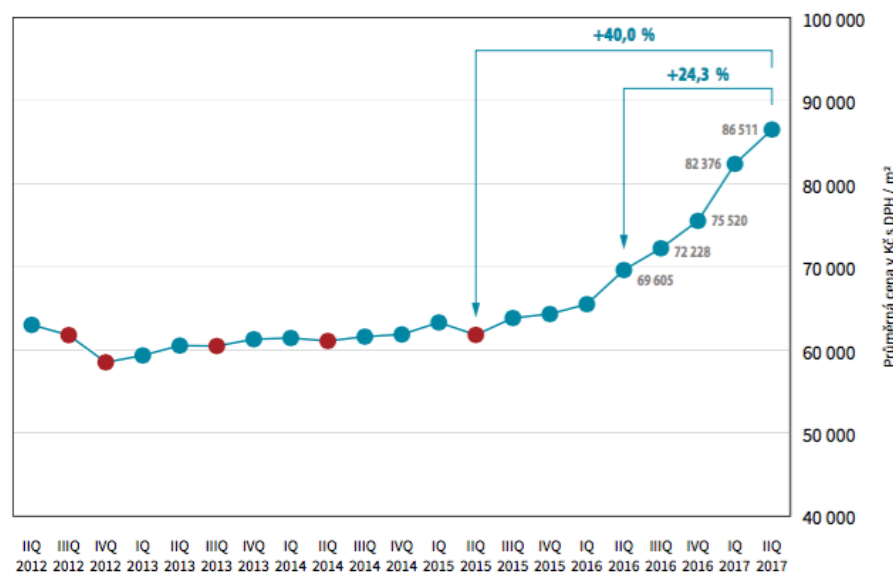
Za celý rok 2017 by mohlo byť v konečnom súčte predaných maximálne 6 000 bytov. Výrazným faktorom, ktorý tieto predaje ovplyvní bude ďalší vývoj ceny a cenová skladba ponúkaných a žiadaných bytov. Aktuálne sa odhadovaná hodnota všetkých predaných bytov v 2Q na trhu pohybuje okolo 8,4 miliardy korún českých.



Zdroj: Trigema (2013)
 Trigema, Skanska, Ekospol (2014–2015)
 Trigema, Skanska, Central Group, verifikace IPR (2016–2017)

Obr. č. 4 – Kvartálny vývoj predaja nových nehnuteľností (Štúdia developerských spoločností Q3/2017)[18]

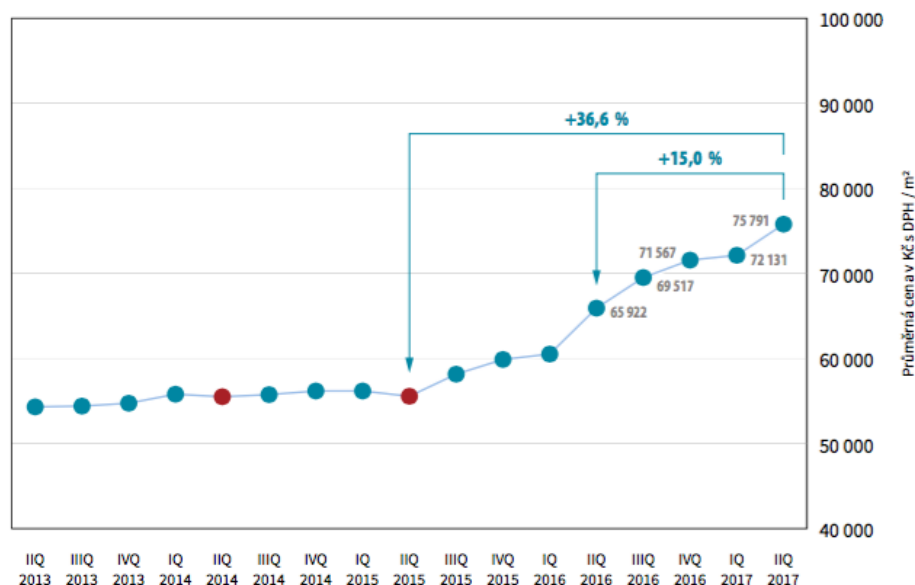
Od roku 2015 narástla priemerná cena bytov v Českej republike o 40%. Jedným z dôvodov nárastu tejto ceny je to, že nové projekty, ktoré na trh postupne prichádzajú bývajú často vo vyšších cenových reláciách, čo sa odráža na výške priemernej ceny. Priemerná cena bytov v ďalšom období nebude stagnovať ale je skôr pravdepodobnejší jej rast, a to najmä kvôli segmentu bytov s priemernou cenou prevyšujúcou hranicu 100 000 Kč s DPH/ m², pričom priemernú cenu počítame ako podiel celkovej ponukovej ceny s DPH za byt a podlahové plochy bytu uvádzané developerom.



Zdroj: Trigema

Obr. č. 5 – Vývoj priemernej ceny za m² dostupných nehnuteľností v Prahe 2012-2017 (Štúdia developerských spoločností Q3/2017)[18]

V druhom štvrtroku 2017 došlo k medzi kvartálnemu zrýchleniu dynamiky zdražovania predávaných bytov. Priemerná cena ponížená o 5% najdrahších a 5% najlacnejších bytov, dosiahla výšky 74 122 Kč s DPH/m² čo je o 5,5% viac ako v predchádzajúcom roku. Medián bol v Prahe 70 638 Kč s DPH/m².



Zdroj: Trigema

Obr. č. 6 – Vývoj priemernej ceny za m² predaných nehnuteľností v Prahe 2013-2017 (Štúdia developerských spoločností Q3/2017)[18]

Developerov a ich developerské projekty najviac brzdia stavebné úrady. K záväznej rezervácii nových bytov dôjde v priemere za 36 dní od ohlásenia predaja. Na tento pasívny štandard je pripravených 84% developerských spoločností. 52% developerov uvažuje o expanziu do zahraničia.

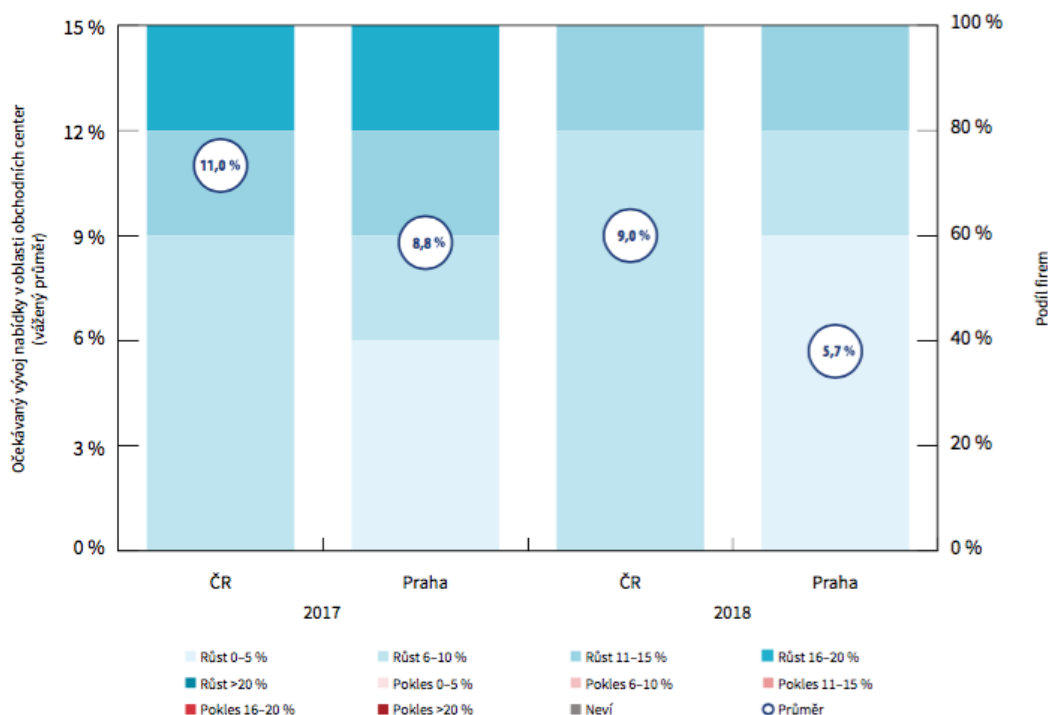
Developeri vo svojej internej súťaži podľa štúdie developerských spoločností za rok 2017 vyhodnotili stavebné úrady ako organizáciu, ktorá brzdi realizáciu projektov najviac. Stavebné úrady získali v tejto nie veľmi prestížnej súťaži 7,9 bodov z 10 celkovo možných. V tejto súťaži 10 bodov predstavovalo najhoršie, najzdĺhavejšie a komplikované jednanie. Druhým najviac zdržujúcim faktorom realizáciu projektov je ochrana prírody a krajiny s 6,4 bodmi a najmenej komplikuje projekty a ich realizáciu civilná ochrana s 2,8 bodmi.



Obr. č. 7 – Organizácie, ktoré developerom najviac brzdia developerské projekty (Štúdia developerských spoločností Q3/2017)[18]

2.1.2 Komerčné nehnuteľnosti

Developerské spoločnosti ponúknu väčší rast obchodných centier a komerčných projektov v regiónoch Českej republiky ako priamo v Prahe. V Prahe rast dopytu prevýši ponuku. Nasledujúci rok 2018 prinesie tiež zvýšenie ponuky, ale už len v menšej miere.



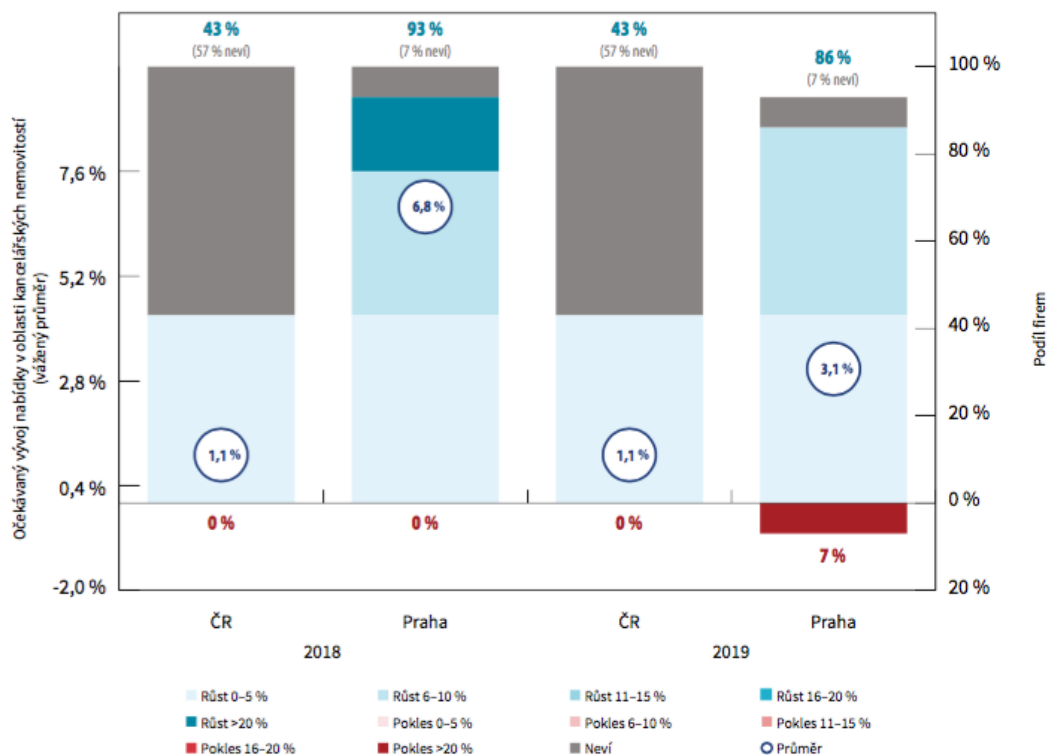
Obr. č. 8 – Očekávaný vývoj ponuky v oblasti komerčních nehnuteľností 2017-2018 (Štúdia developerských spoločností Q3/2017)[18]

Dopyt po obchodných centrách a komerčných nehnuteľnostiach vzrastie v regiónoch Českej republiky o rovnakú percentuálnu hodnotu ako ponuka, teda o 11%. V Prahe rast dopytu prevýši ponuku o cca 3%. Dopyt pretiahne najmä kúpna sila obyvateľstva a jej rast. Jedným z dôvodov dopytu je kapitalizácia investičných fondov. Počet zákazníkov v centrách a komerčných nehnuteľnostiach aj napriek internetovému nakupovaniu zostáva rovnaký. Podľa cca 20% developerov počet zákazníkov z tohto dôvodu klesá a rovnaké percento je presvedčené o raste počtu zákazníkov.

Podľa štúdie developerských spoločností z tretieho kvartálu budú v budúcich rokoch vznikať malé i stredne veľké komerčné nehnuteľnosti. Ceny prenájmov vzrastú o 3,5%. Konkurenčný boj developerských spoločností neohrozuje ďalší rozvoj segmentu podľa názoru 60% developerov. Štát by nemal zasahovať do možnosti uzatvárania či neuzatvárania obchodov v dňoch štátnych sviatkov podľa vyjadrenia 60% developerov. Zdržiavanie nových developerských projektov v oblasti komercie je tak, ako u rezidenčných projektov spôsobované najmä stavebnými úradmi. Najlepšie s developermi spolupracuje požiarna ochrana. Novinkou u komerčných developerov je zavádzanie dobíjajúcich elektro staníc pre elektromobily. Niektoré centrá už elektro stanice vo svojich projektoch vybudované majú.

2.1.3 Kancelárske nehnuteľnosti

Ponuka kancelárskych nehnuteľností bude rásť najmä v Prahe a v roku 2018 dôjde k nárastu o 6,8 % oproti aktuálnemu stavu, v celej republike o 1,1 %. Dopyt po kanceláriách vzrastie v roku 2018 v rámci celej Českej republiky o 1,5 %. V roku 2018 bude 10 % všetkých kancelárskych plôch prázdnych. Tento jav bude spôsobený najmä nevhodnou polohou jednotlivých objektov. [19]



Obr. č. 9 – Očakávaný vývoj ponuky v oblasti kancelárskych nehnuteľností 2018-2019 (Štúdia developerských spoločností Q4/2017)[19]

Podľa štúdie developerských spoločností bolo v roku 2017 v Prahe do ponuky pridaných viac ako 30 tisíc m² čistej kancelárskej plochy pričom dopyt po kanceláriách bol približne 150 tisíc m².

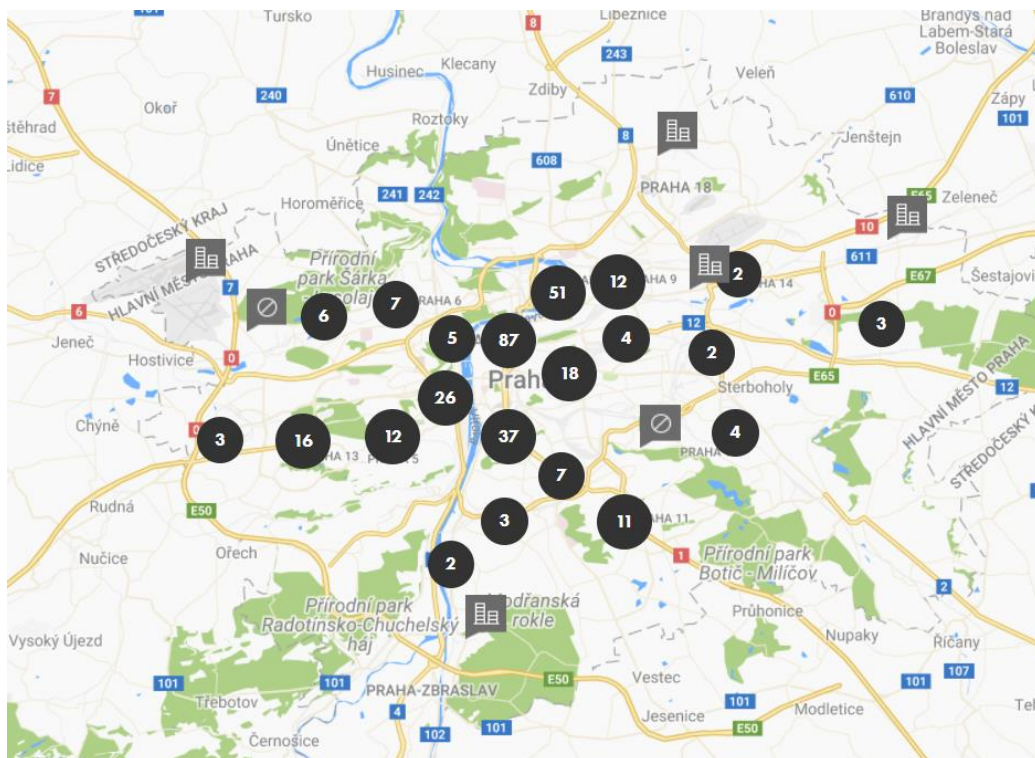
Necelých 10 % kancelárií bolo koncom roku 2017 a je aj predpokladom, že v roku 2018 bude stále neobsadených. Hlavným dôvodom obsadenosti kancelárskych budov je ich nevýhodná a nevyhovujúca poloha v podobe okrajových častí (Prahy i Brna). Ďalšími dôvodmi neobsadenosti kancelárií v Prahe i v Brne je nárast nových kancelárskych plôch.

V priebehu roku 2017 poskytla Praha 3,2 milióna m² kancelárskych priestorov k prenájmu, v Brne to bolo podstatne menej, a to cca 800 tisíc m². Kancelárske priestory sa

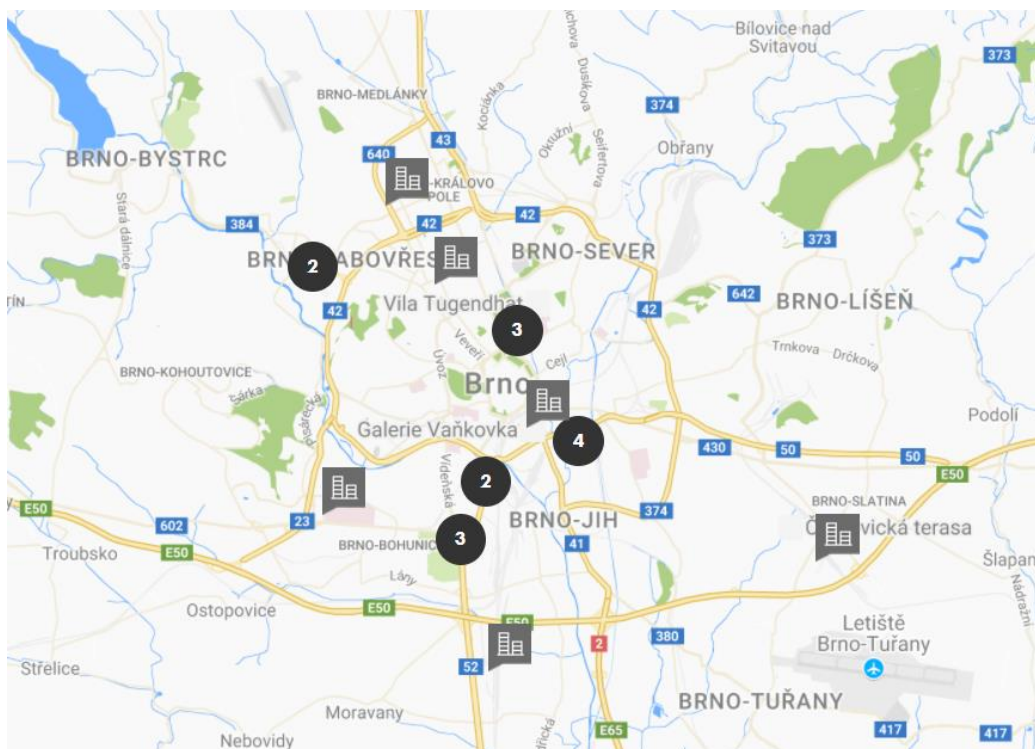
nachádzajú v starých historických zrekonštruovaných budovách najmä v centre Prahy a v centre Brna, avšak stále viac a viac kancelárskych priestorov vzniká v nových moderných developerských projektoch triedy A. Neexistuje žiadna definícia tried kancelárskych priestorov, napriek tomu máme 3 základné kategórie, do ktorých môžeme tieto kancelárske nehnuteľnosti zaradiť. Medzi faktory určujúce triedu nehnuteľnosti patrí staroba, lokalita, kvalita ponúkaných služieb, dĺžka nájmu, dôveryhodnosť prenajímateľa či zoznam nájomníkov.

Kancelárske priestory triedy A sú najviac cenené a vyhľadávané. K štandardu budov triedy A tiež patria vysoko kvalitné vybavenie kancelárií, špičkové príslušenstvo a výborná dostupnosť. Takéto nehnuteľnosti bývajú spravidla stavané za účelom ponuky kancelárií pre medzinárodné firmy a nájomníci za priestory sa obvykle pohybujú vyššie, než je v danej lokalite zvykom. Tieto budovy sú často sídlom bánk, drahých advokátskych kancelárií, investičných spoločností.

Ponuka pražského a brnenského trhu developerských projektov s kanceláriami sa výrazne líši v kvantite. V Prahe ponuka prevyšuje 300 objektov s kancelárskymi plochami zatiaľ čo Brno ponúka rádovo desiatky kancelárskych priestorov.



Obr. č. 10 – Lokalizácia ponuky kancelárskych developerských projektov Praha [24]



Obr. č. 11 – Lokalizácia ponuky kancelárskych developerských projektov Brno [24]

Z ponuky kancelárskych priestorov na pražskom a brnenskom trhu som vybrala 12 kancelárskych developerských projektov triedy A v každom z miest. Jednotlivé objekty som zoradila do porovnávacej tabuľky, ktorá rozdeľuje developerské projekty podľa celkového počtu plôch v objekte, aktuálne voľných plôch v objekte, nájomné za m² či poplatky za služby. Z uvedeného prieskumu vyplýva, že z celkovej plochy ponúkaných kancelárií v Prahe je voľných len 21 % a v Brne 27%. Priemerná cena za prenájom jedného m² za mesiac v Brne je 11,5 EUR pri čom v Prahe je to až 17,6 EUR.

Porovnání kanceláří	1	2	3
	Areál Slatina	Vienna Point	Titanium
Adresa	Tuřanka 125	Vídeňská 119	Třída Nové sady 25
Stav	Nově postaveno	Existující	Existující
Celkový kancelářský prostor	15 182 m ²	18 000 m ²	23 000 m ²
Volný kancelářský prostor	6 144 m ²	5 091 m ²	500 m ²
Minimální velikost jednotky	17 m ²	100 m ²	17 m ²
Velikost typického podlaží	1 536 m ²	1 014 m ²	2 000 m ²
K dispozici	IHNED	IHNED	IHNED
Nájemné (m²/měsíc)	8.20 EUR	7.87 EUR	12.90 EUR
Servisní poplatky (m²/měsíc)	45 CZK	75 CZK	75 CZK
Podíl na společných prostorách	7.50 %	5.50 %	8.00 %

Porovnání kanceláří	4	5	6
	Spielberk OC	Trinity OC	DORN
Adresa	Holandská 8	Úzká 488/8	Dornych 510/38
Stav	Existující	Existující	Nově postaveno
Celkový kancelářský prostor	89 000 m ²	11 834 m ²	7 580 m ²
Volný kancelářský prostor	1 800 m ²	80 m ²	8 688 m ²
Minimální velikost jednotky	0 m ²	20 m ²	250 m ²
Velikost typického podlaží	0 m ²	0 m ²	578 m ²
K dispozici	IHNED	IHNED	IHNED
Nájemné (m²/měsíc)	11.95 – 12.50 EUR	12.80 EUR	13.78 - 24.61 EUR
Servisní poplatky (m²/měsíc)	75 CZK	50 CZK	75 CZK
Podíl na společných prostorech	8.00 %	5.00 %	0.00 %

Porovnání kanceláří	7	8	9
	Campus Park	Tech Gate	CTZ Ponávka
Adresa	Palachovo nám.	Hradecká	Škrobářenská 3
Stav	Existující	Plánované	Existující
Celkový kancelářský prostor	20 000 m ²	3 600 m ²	7 615 m ²
Volný kancelářský prostor	13 100 m ²	3 668 m ²	5 124 m ²
Minimální velikost jednotky	200 m ²	517 m ²	50 m ²
Velikost typického podlaží	2 285 m ²	517 m ²	2 491 m ²
K dispozici	Q2 2018	Q4 2019	IHNED
Nájemné (m²/měsíc)	11.85 - 12.85 EUR	14.95 EUR	10.50 EUR
Servisní poplatky (m²/měsíc)	74 CZK	2 - 51 CZK	74 CZK
Podíl na společných prostorech	0.00 %	0.00 %	8.00 %

Porovnání kanceláří	10	11	12
	Landmark	Šumavská Tower	BBP Offices
Adresa	M. Horákové 2	Šumavská 519/35	Londýnské nám.
Stav	Plánované	Existující	Existující
Celkový kancelářský prostor	9 084 m ²	22 186 m ²	33 932 m ²
Volný kancelářský prostor	9 084 m ²	11 109 m ²	6 226 m ²
Minimální velikost jednotky	50 m ²	200 m ²	30 m ²
Velikost typického podlaží	1 280 m ²	483 m ²	1 800 m ²
K dispozici	Q3 2018	Q1 2019	IHNED
Nájemné (m²/měsíc)	12.00 EUR	8.00 - 10.00 EUR	11.00 EUR
Servisní poplatky (m²/měsíc)	70 CZK	70 CZK	55 CZK
Podíl na společných prostorech	0.00 %	8.00 %	6.50 %

Celkový kancelářský prostor	261013 m ²	100%
Volný kancelářský prostor	70614 m ²	27%
Nájemné nejvyšší	13,78 EUR	
Nájemné nejnižší	7,87 EUR	
Průměr nájemného	11,5 EUR	

*Tab. č. 1 – Porovnanie kancelárií v developerských objektoch triedy A - Brno
[vlastné spracovanie]*

Porovnání kanceláří	1	2	3
	Palác Ara	Vladislavova 17	Charles Center
Adresa	28. října 371/1	Vladislavova 1390/17	Karlovo náměstí 10
Stav	Rekonstruováno	Rekonstruováno	Rekonstruováno
Celkový kancelářský prostor	2 568 m ²	6 967 m ²	14 463 m ²
Volný kancelářský prostor	2 570 m ²	514 m ²	150 m ²
Minimální velikost jednotky	439 m ²	63 m ²	200 m ²
Velikost typického podlaží	512 m ²	0 m ²	3000 m ²
K dispozici	Q2 2018	IHNED	1.1.2018
Nájemné (m²/měsíc)	17.50 - 18.50 EUR	14.57 EUR	14.00 - 17.00 EUR
Servisní poplatky (m²/měsíc)	100 CZK	125 CZK	119 CZK
Podíl na společných prostorách	4.00 %	0.00 %	8.00 %

Porovnání kanceláří	4	5	6
	Palác Archa	Crystal	City Tower
Adresa	Na Poříčí 24	Vinohradská 2577/178	Hvězdova 1716/2b
Stav	Rekonstruováno	Nově postaveno	Rekonstruováno
Celkový kancelářský prostor	14 003 m ²	12 828 m ²	42 000 m ²
Volný kancelářský prostor	1 177 m ²	3 001 m ²	563 m ²
Minimální velikost jednotky	204 m ²	258 m ²	130 m ²
Velikost typického podlaží	2 350 m ²	1 473 m ²	1 800 m ²
K dispozici	-	IHNED	IHNED
Nájemné (m²/měsíc)	14.57 - 15.75 EUR	12.80 - 15.87 EUR	14.90 - 18.00 EUR
Servisní poplatky (m²/měsíc)	85 CZK	95 CZK	124 - 131 CZK
Podíl na společných prostorách	12.00 %	5.00 %	4.20 %

Porovnání kanceláří	7	8	9
	Dynamica	QUBIX	Metronom BC
Adresa	Radlická	Štětkova 18	Bucharova 1351/3
Stav	Ve výstavbě	Rekonstruováno	Nově postaveno
Celkový kancelářský prostor	15 931 m ²	13 400 m ²	31 687 m ²
Volný kancelářský prostor	10 790 m ²	4 145 m ²	132 m ²
Minimální velikost jednotky	250 m ²	59 m ²	250 m ²
Velikost typického podlaží	2 757 m ²	2 200 m ²	4 500 m ²
K dispozici	Q2 2018	IHNED	IHNED
Nájemné (m ² /měsíc)	14.00 - 14.50 EUR	14.50 -16.50 EUR	22.00 EUR
Servisní poplatky (m ² /měsíc)	70 CZK	98 CZK	85 CZK
Podíl na společných prostorech	2.70 %	7.78 %	5.50 %

Porovnání kanceláří	10	11	12
	Kateřinská BC	Lighthouse Tower	Albatros
Adresa	Kateřinská 40	Jankovcova 1569/2	Na Perštýně 342/1
Stav	Existující	Existující	Rekonstruováno
Celkový kancelářský prostor	7 019 m ²	23 556 m ²	4731 m ²
Volný kancelářský prostor	1 324 m ²	10 837 m ²	4020 m ²
Minimální velikost jednotky	232 m ²	51 m ²	20 m ²
Velikost typického podlaží	1 027 m ²	1 000 m ²	670 m ²
K dispozici	IHNED	IHNED	Q1 2018
Nájemné (m ² /měsíc)	14.50 - 20.00 EUR	12.00 - 18.00 EUR	14.90 - 21.50 EUR
Servisní poplatky (m ² /měsíc)	109 CZK	95 CZK	110 CZK
Podíl na společných prostorech	3.30 %	8.00 %	0.00 %

Celkový kancelářský prostor	188442 m ²	100%
Volný kancelářský prostor	39934 m ²	21%
Nájemné nejvyšší	22 EUR	
Nájemné nejnižší	12 EUR	
Průměr nájemného	17,6 EUR	

Tab. č. 2 – Porovnanie kancelárií v developerských objektoch triedy A - Praha
[vlastné spracovanie]

3 VYBRANÝ DEVELOPERSKÝ PROJEKT

Témou mojej diplomovej práce je analýza developerského trhu v Českej republike, ale najmä jedného vybraného developerského projektu. Ako developerský projekt som si vybrala Business Complex Titanium. Business Complex Titanium je najmodernejší complex administratívnych budov vytvárajúcich špičkové pracovné prostredie prepojené unikátnou relaxačnou zónou s dotykcom prírody priamo uprostred centra Brna. Spoločne s vynikajúcim napojením na diaľničnú sieť a pohodlným parkovaním predstavuje splnenie aj tých najnáročnejších požiadaviek. [20]

Na území mesta Brna evidujeme v súčasnosti približne 400 ha nedostatočne využívaných alebo inak zanedbaných plôch, „brownfields.“ Tie nielenže hyzdia tvár mesta, ale často sú zdrojom spoločenských, ekologických a ekonomických problémov. Revitalizácia týchto neefektívne fungujúcich lokalít je jednou zo základných podmienok trvalo udržateľného rozvoja. Investície do revitalizácie brownfields je pre vlastníkov spravidla oveľa nákladnejšie ako výstavba tzv. Na zelenej lúke a je spojená s celým radom rizík. Investor musí do svojich výdavkov započítať likvidáciu pozostatkov po predchádzajúcom využití lokality. Hrozí mu, že v priebehu revitalizácie narazí na nepredvídané komplikácie spojené napríklad s ekologickou záťažou. Často sa realizácia zámerov oddŕaľuje tiež vinou komplikovaných a nevysporiadaných vlastníckych vzťahov.

Napriek tomu sa v Brne realizuje množstvo projektov, ktoré upadajúcim, chátrajúcim a nevyužívaným lokalitám vdychujú nový život. Hlavným dôvodom pre realizáciu týchto projektov býva často jedinečná poloha „brownfields“ v už fungujúcich mestských štruktúrach, v mieste, kde už nemusí byť iná voľná plocha na zhodnotenie. Aktívnu úlohu v revitalizácii „brownfields“ hrá napriek výrazným rozpočtovým obmedzeniam mesto Brno, ktoré do prestavby nedostatočne alebo neefektívne využívaných objektov vo svojom vlastníctve priebežne investuje. Investor a developer projektu BC TITANIUM sa aj napriek vyššie uvedeným rizikám rozhodol vybudovať svoj developerský projekt na území „brownfield“.[23]

Plocha pozemku, na ktorom je complex vybudovaný je 20.000 m² pričom celková úžitková plocha je 48.000 m² z čoho 43.000 m² sú kancelárske plochy a 5.000 m² zaberajú obchodné plochy. Pod celým complexom je vybudovaná podzemná garáž, ktorá rezidentom i návštevníkom ponúka viac ako 400 parkovacích miest. [20]

Výstavba komplexu bola dokončená v roku 2013. Komplex pozostáva z dvoch samostatne stojacich budov. Budovu orientovanú smerom do ulice Nové sady a budovu

orientovanú smerom k dráham železničnej stanice oddeľuje vnútro blok, ktorý zároveň predstavuje parkovú odpočinkovú zónu s designovým bazénom a vodnými fontánami o celkovej ploche 3.000 m².

V prvom nadzemnom podlaží sa nachádzajú retailové priestory s celopresklennými výkladmi do ulice Nové sady. V ďalších nadzemných podlažiach, v druhom až v siedmom nadzemnom podlaží, sa nachádzajú kancelárske priestory.

Architektom komplexu je Ing. Arch. Michal Kristen, z ktorého dielne vyšli i ďalšie veľkolepé diela. Jedným z diel architekta Kristena je napríklad Administratívne Centrum Platinium v Brne.

Business Complex Titanium získalo viacero ocenení. Komplex sa pyšní druhým miestom z súťaží “Zelené strecha”. Atrium, ktoré je zelenou strechou podzemnej garáže komplexu, získalo toto ocenenie v roku 2015. Spoločnosť Kentico software, s.r.o., ktorý je jedným z významných nájomníkov komplexu zvíťazilo v súťaži “Zasadačka roka” a do tretice najväčším úspechom komplexu je certifikácia BREEAM, ktorú Titanium získalo 8. 9. 2016.

Breeam je skratkou pro Building Research Establishment Environmental Assessment Method. Nastavuje štandard najlepších postupov v oblasti navrhovania budov s dôrazom na trvalú udržateľnosť, a stal sa praktickým merítkom k popisu vplyvu budovy na životné prostredie. Hodnotenie sa týka špecifikácie budovy, jej designu, konštrukcie a užívania. Použité merítka reprezentujú širokú škálu kritérií a kategórií od energie po ekológiu. Zahrňujú aspekty týkajúce sa užívania energie a vody, vnútorného prostredia, zdravia a kvality života v komplexe, znečistenia, dopravy, materiálov, ekológie a riadiacich procesov v komplexe. Aj keď energetická účinnosť je hlavná charakteristika, ktorá na seba strháva väčšinu pozornosti, komplexné hodnotenie environmentálneho dopadu budovy zahŕňa oveľa viac aspektov. Breeam hodnotí deväť kategórií vážených podľa ich relatívneho vplyvu na životné prostredie:

- Energia (19%), napr. energetická účinnosť
- Zdravie a pohoda prostredia (15%), napr. denné osvetlenie a možnosť prirodzeného vetrania
- Materiály (12,5%), napr. Použitia materiálov s nízkym dopadom životného cyklu na životné prostredie
- Management (12%), napr. Environmentálne vplyvy výstavby
- Znečisťujúce látky (10%), napr. Použitie vhodného chladiva a emisie zlúčenín NOx
- Využitie pôdy a ekológie (10%), napr. Zmiernenie vplyvu na životné prostredie
- Doprava (8%), napr. Dostupnosť verejnou dopravou a podpora ekologických spôsobov dopravy (bicykel, elektromobil)

- Odpad (7,5%), napr. Stavebné odpady a využitia recyklácie
- Voda (6%), napr. Úsporné spotrebiče a opatrenia pre detekciu úniku vody

Pri hodnotiacom procese je zistené súhrnné skóre, ktoré je prevedené na celkové hodnotenie; napríklad > 70% = výborný, > 55% = veľmi dobrý.

Titanium kladie veľký dôraz a orientáciu na pohodlie, komfort a celkovú spokojnosť užívateľov komplexu. Základom pre takto koncipované služby je podľa riaditeľa objektu Ing. Petra Šádu poskytovanie služieb s manažérom priamo na mieste. “Veškerý servis pro uživatele zajišťuje manažer centra permanentně přítomný v komplexu, s velmi osobním přístupem. Jeho stálá pozornost a okamžité reakce na přání uživatelů vytváří neobvyklý komfort hotelového typu “, povedal riaditeľ komplexu, Ing. Petr Šáda.

Investorom komplexu je spoločnosť JRA Estate, a.s., generálnym dodávateľom stavby je spoločnosť Brestt, s.r.o. Služby v komplexe zabezpečuje majiteľ prostredníctvom externých spoločností.

V komplexe sídli 27 spoločností, z ktorých viac ako polovica je nadnárodnou spoločnosťou. Niekoľko spoločností sídli na viac ako jednom celom podlaží pričom jedno podlažie má 2.000 m². Spoločnosti v Titaniu sa rozrastajú, a preto vznášajú smerom k prenajímateľovi požiadavky na rozšírenie svojich priestorov. Objekt je však ku koncu roku 2017 prenajatý z 98%. 2% voľnej plochy, ktorú prenajímateľ ponúka k prenájmu predstavuje 960 m² plochy k prenájmu. Ak sa tieto 2% ponúkanej plochy zaplnia jedným z rozširujúcich sa nájomníkov alebo ich prenajímateľ prenajme novému záujemcovi, bude komplex prenajatý na 100%.

Stopercentná prenatatnosť má však dve strany mince. Na jednej strane je veľkým úspechom pre prenajímateľa a samotného majiteľa komplexu, na druhej strane však hrozí, že už spomínané nadnárodné spoločnosti, ktoré majú tendenciu neustále sa rozširovať, odídu práve z tohto dôvodu, že už nie je kam sa v danom komplexe rozrásť. Z tohto dôvodu by som majiteľovi objektu, spoločnosti JRA Estate, a.s. odporúčala zvážiť všetky možnosti a komplex rozšíriť o II. etapu Business Complexu Titanium.

3.1 BUSINESS COMPLEX TITANIUM – II. ETAPA

Ako som už vyššie v práci uviedla, z dôvodu znižujúcej sa voľnej kapacity a zvyšujúcej sa obsadenosti developerského projektu Business Complex Titanium v Brne, by som developerovi odporúčala vybudovanie druhej etapy tohto projektu. Aktuálnu voľnú kapacitu priestorov k prenájmu v projekte BC Titanium je možné dohľadať na oficiálnych

webových stránkach projektu. Z celkových 43 000 m² kancelárskych plôch a 5 000 m² obchodných plôch prenajíateľnej plochy bolo ku koncu roku 2017 obsadených 98% plochy. Nájomníci objektu v prieskume vyjadrili predikciu i svoj záujem o budúci rozvoj v objekte.

K druhej etape projektu preto navrhнем jeho samotné vybudovanie v danej lokalite, spôsob jeho výstavby, rozčlenenie objektu, zameranie objektu a zavedenie chodu do novovybudovanej časti projektu. Navrhнем spôsob vedenia správy nehnuteľnosti ako súbor činností, ktoré budú zabezpečovať bezproblémový chod nehnuteľnosti a budú odstraňovať prekážky, ktoré by zabraňovali nájomníkom v užívaní tejto nehnuteľnosti.

Všetky nižšie uvedené informácie sú mojím návrhom riešenia problému, ktoré môžu či nemusia byť použité v reálnej situácii.

3.1.1 Přípravná etapa

Vyhľadanie lokality pre výstavbu projektu

II. etapa Business Complexu Titanium bude vybudovaná na ulici Nové sady v Brne, na mieste, ktoré je tvorené pozemkami parc. č. 1347 zastavaná plocha a nádvorie s rozlohou 1515 m², pozemku parc. č. 1348 zastavaná plocha a nádvorie s rozlohou 898 m² a pozemku par. č. 1346/2 ostatná plocha – iná plocha s rozlohou 143 m² všetko Katastrálny úrad pre Juhomoravský kraj (ďalej len „pozemky“). Súčasťou pozemku č. 1348 je budova č. p. 592, č. or. 27, všetko zapísané na LV 4392 pre k. ú. Staré Brno, obec Brno u Katastrálneho úradu pre Juhomoravský kraj so sídlom v Brne – Katastrálne pracovisko Brno mesto (ďalej len „budova“). [21]

Parcelní číslo	Výměra m2	Druh pozemků	Vlastník	Budova	Vlastník
1346/2	143	Ostatní plocha	JRA Office, a.s.	-	JRA Office, a.s.
1347	1515	Zastavěná plocha a nádvoří	JRA Office, a.s.	-	JRA Office, a.s.
1348	898	Zastavěná plocha a nádvoří	JRA Office, a.s.	592	JRA Office, a.s.

*Tab. č. 3 – Pozemky vhodné pre vybudovanie II. etapy developerské projektu
[vlastné spracovanie]*

Vlastnícke právo na vyššie uvedené pozemky patrí spoločnosti JRA Office, a.s., so sídlom Nové sady 592/27, 602 00 Brno, zapísaná v obchodnom registri u Krajského súdu v Brne oddiel B, vložka 5654. Spoločnosť JRA Office, a.s. je jednou z dcérskych spoločností JRA Group Holding, a.s., podobne ako spoločnosti JRA Estate, a.s. a JRA Management, s.r.o., ktoré som už okrajovo v práci spomenula.

II. etapa projektu bude priamo nadväzovať na stávajúcu výstavbu projektu. Aktuálne je objekt tvorený dvomi budovami, po vybudovaní II. etapy bude objekt tvorený tromi budovami. Novobudovaná, tretia budova, prepojí všetky tri budovy do jedného objektu v tvare „U“.

Uvedené pozemky sa nachádzajú v lokalite brownfields, je teda predpokladom, že výstavbu objektu a teda najmä pretvorenie brownfields dotknuté orgány podporia a samotnej výstavbe objektu nebudú brániť.

Popis objektu

Novobudovaný objekt sa bude skladať z jednej budovy. Budova bude priamo napojená na stávajúce dve budovy a spoločne s nimi vytvárať objekt v tvare „U“. Objekt bude spojený podzemným podlažím. Novobudovaný objekt bude mať sedem podlaží a ôsme ustupujúce technické podlažie. Objekty budú prepojené podzemnými hromadnými garážami a v parteru medzi nimi bude vytvorený priamy vstup do podzemnej garáže. Skrz objekt bude vybudovaný priechod pre verejnosť s neobmedzeným prístupom. Objekt bude v podzemnej časti rozdelený na tri dilatačné celky, v nadzemnej časti bude výšková časť rozdelená na dva dilatačné celky. Objekt bude konštrukčne riešený ako monolitický železobetónový doskový skelet. Priestorovú tuhosť budú zaisťovať vo výškovej časti dve železobetónové schodiskové jadrá s výťahmi.

Založenie objektu bude na vŕtaných pilótach, ktoré cez prevádzkové prahy podporujú základovú dosku pod stĺpmi alebo stenami. Zo základovej dosky budú vybiehať stĺpy a obvodové železobetónové steny. Garážová vnútorná podzemná časť bude jednopodlažná a tvorená základovou doskou, stĺpmi, obvodovými stenami a stropom. Vonkajšia časť strechy podzemnej garáže bude osadená vegetáciou rôzneho druhu.

Nosnú konštrukciu strechy objektu bude tvoriť železobetónová stropná doska na úrovni podlahy 8. nadzemného podlažia i na úrovni stropu 8. nadzemného podlažia.

Odvodnenie strechy bude do vpustí. Fasáda objektu smerom do ulice bude so sklenenou fasádou s vodorovným členením a fasáda do dvorného traktu bude mať farebnú fasádu členenú pásmi okien, doplnenú v parteru sklenenými výkladmi.

Objekt bude zabezpečený proti zemným prúdom od prevádzky železničnej dopravy z ulice Nové sady.

Obchodné objekty budú riešené ako voľne prenajímateľné obchodné a kancelárske priestory. Podzemné podlažie bude slúžiť k parkovaniu 200 automobilov. V podzemnom podlaží budú vybudované technické miestnosti pre meranie vody, trafostanica, výmenníková stanica, miestnosť slaboprúdu, rozvodňa elektrického napätia, sklady.

V prvom nadzemnom podlaží budú vybudované obchodné priestory pre kaviareň, reštauráciu, potraviny a cukráreň. Zásobovanie obchodných stravovacích zariadení bude riešené prostredníctvom podzemného podlažia. V druhom až siedmom nadzemnom podlaží budú vybudované viac účelové priestory. V ustupujúcom ôsmom podlaží budú umiestnené strojovňa chladenia, strojovňa vzduchotechniky, skladové a prevádzkové miestnosti. Vstup do objektu bude riešený bezbariérovo.

V objekte budú prevedené rozvody vody, kanalizácie, elektroinštalácií. Zdrojom tepla pre ohrev a vytápanie bude horko-vodná výmenníková stanica. V prvom nadzemnom podlaží bude navrhnuté podlahové vytápanie, u vstupných dverí sú vzduchotechnické clony. Objekt bude vetraný núteným spôsobom, vzduchotechnika zabezpečuje topenie i chladenie priestorov v objekte. Vetranie priestorov bude možné i prostredníctvom otvárateľných okien.

Priestor pre napojenie inžinierskych sietí bude v podzemnom podlaží v technickej chodbe. Dopravné napojenie objektu bude stávajúcim vjazdom z komunikácie ulice Nové sady.

Objekt bude pripojený na rozvody sietí technickej vybavenosti – prípojku VN, prípojku vody, prípojku kanalizácie. Tieto rozvody nevyžadujú v súlade s ust. § 103 odst. 1 písm. e) bod 8. stavebného zákona stavebné povolenie ani ohlásenie. Súčasťou objektu bude napojenie na horko-vodnú prípojku, ktorá je realizovaná v súlade s ust. § 104 odst. 2 písm. h) stavebného zákona na ohlásenie stavebnému úradu. Zjazd z pozemnej komunikácie z ulice Nové sady do stávajúceho objektu bol realizovaný v súlade s ust. § 104 odst. 2 písm. o) stavebného zákona na ohlásenie stavebnému úradu.

3.1.2 Realizačná etapa

Zmluva o dielo

Spoločnosť JRA Estate, a.s. uzavrie Zmluvu o dielo s generálnym dodávateľom stavby, spoločnosťou BRESTT, s.r.o. Zmluvu o dielo som vytvorila podľa § 2586 a nasledujúcich zákona č. 89/2012 Zb., občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Zmluva o dielo je súčasťou tejto diplomovej práce ako Príloha č. 3.

Všetky prílohy diplomovej práce, ktorými sú návrhy zmlúv, som vytvorila v českom jazyku z dôvodu situovania developerského projektu v Českej republike a riadením sa českou legislatívou.

Vlastnícke právo k nehnuteľnosti

Spoločnosť JRA Office, a.s. predá pozemky č. 1347, 1348 a č. 1346/2 všetko zapísané v LV 4392 pre k.ú. Staré Brno, obec Brno u Katastrálneho úradu pre Juhomoravský kraj so sídlom v Brne – Katastrálne pracovisko Brno mesto, spoločnosti JRA Estate, a.s. tak, aby bola spoločnosť JRA Estate, a.s. jediným výlučným vlastníkom menovaných pozemkov.

K predaji a kúpe pozemkov som vypracovala Kúpnu zmluvu uzatvorenú podľa ustanovenia § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Kúpna zmluva je súčasťou tejto diplomovej práce ako Príloha č. 2.

Prostriedky financovania

Developer bude výstavbu II. etapy projektu financovať s použitím vlastných prostriedkov, ale i prostredníctvom bankového úveru. Financovaním projektu sa však viac nebudem vo svojej práci zaoberať, z dôvodu rozsiahlej problematiky s touto tematikou a mojím zameraním sa na správu objektu.

Povolenia a verejnoprávne rozhodnutia

K možnosti výstavby II. etapy projektu bude potrebné získať stavebné povolenie, ktoré je výsledkom procesu stavebného riadenia. V stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky realizácie a využívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov stavebného

riadenia tak, aby bola zabezpečená ochrana záujmov spoločnosti pri výstavbe a užívaní stavby, dodržanie príslušných predpisov, noriem a technických požiadaviek predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.[13, §115]

V prípade budovania II. etapy projektu budú dotknutými orgánmi:

- Odbor územného plánovania a rozvoja Magistrátu mesta Brna
- Odbor dopravy magistráte mesta Brna
- Odbor vodného a lesného hospodárstva a poľnohospodárstva mesta Brna
- Odbor životného prostredia Magistrátu mesta Brna
- Hasičský záchranný zbor Juhomoravského kraja
- Krajská hygienická stanica Juhomoravského kraja
- Odbor technických sietí Magistrátu mesta Brna
- Brnenské komunikácie
- Verejná zeleň mesta Brna

Jednotlivé poplatky, ktoré bude musieť developer uhradiť pri žiadostiach o povolenia rozhodnutia a súhlasy dotknutých orgánov som rozdelila do tabuľky pred zmenou a po zmene na základe zákona č.634/2004 Sb. o správnych poplatkoch u riadenia spojených so stavebným zákonom v znení novely 371/2017.

typ	před novelou	po novele
Vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení anebo vydání rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území		
ke stavbě pro bydlení ¹⁵⁾ s nejvýše 3 byty nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci	300,00 Kč	1 000,00 Kč
ke stavbě pro bydlení ¹⁵⁾ s více než 3 byty	1 000,00 Kč	5 000,00 Kč
ke stavbě, která plní doplňkovou funkci ke stavbě uvedené v písmenu a) nebo b) s výjimkou stavby garáže	300,00 Kč	500,00 Kč
ke stavbě garáže nejvýše se 3 stáními nebo řadových garáží	1 000,00 Kč	1 000,00 Kč
ke stavbám, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení s výjimkou staveb veřejné technické infrastruktury, nebo ke stavbám, které vyžadují ohlášení a nejsou uvedené v písmenu a)	300,00 Kč	1 000,00 Kč
ke stavbě neuvedené v písmenech a) až e)	300,00 Kč	20 000,00 Kč

Vydání rozhodnutí o změně využití území		
do výměry 5 000 m ² včetně	1 000,00 Kč	1 000,00 Kč
nad výměru 5 000 m ²	3 000,00 Kč	3 000,00 Kč

Vydání rozhodnutí o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území	10 000,00 Kč	5 000,00 Kč
Vydání stavebního povolení		

vše beze změny

Přijetí žádosti právnické osoby o souhlas ministerstva s vykonáváním činnosti autorizovaného inspektora		
vydávání územního rozhodnutí o umístění stavby,...	1 000,00 Kč	10 000,00 Kč
vydání územního rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků	500,00 Kč	10 000,00 Kč

Tab. č. 4 – Správne poplatky spojené so stavebným zákonom pred a po novelizácií [31, vlastné spracovanie]

Zhotoviteľ bude povinný viesť počas celej výstavby stavebný denník [13, §157], ktorý povedie projektant resp. stavbyvedúci. Stavba a stavebné práce budú mať stanovený presný termín dokončenia. Stavebník bude povinný v súlade s ust. § 152 odst. 3 písm. d) stavebného zákona ohlásiť stavebnému úradu jednotlivé fázy výstavby podľa plánu kontrolných prehliadok stavby, ktorý bude prílohou žiadosti o vydanie stavebného povolenia.

Stavbu bude možné užívať len na základe kolaudačného súhlasu. [13, §122] Kolaudáciu prevádza na návrh stavebníka stavebný úrad. [13, §6] Kolaudačné riadenie zahŕňa odborné preskúmanie a schválenie stavebných prác. Zástupcovia stavebného úradu posúdia, či bola stavba prevedená podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom riadení a či boli dodržané podmienky stanovené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma či skutočné prevedenie stavby či jej užívanie nebude ohrozovať verejné záujmy, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení. Po dokončení stavby a splnení podmienok stavebného povolenia požiada stavebník v súlade s ust. §122 stavebného zákona o vydanie kolaudačného súhlasu na predpísanom formulári k vyhláške č. 526/2006 Sb., ktorou sa prevádzajú niektoré ustanovenia stavebného zákona vo veciach stavebného rádu.

U všetkých žiadostí o povolenie a vyjadrenia od dotknutých orgánov počítam v projekte s maximálnymi zákonnými lehotami, ktorými sa riadia orgány štátnej správy a samosprávy. Pri podaní žiadosti o vyjadrenie dotknutých orgánov štátnej správy uvažujeme 30 – 60 dní. V prípade, že sa jedná o zložitý prípad, o ktorý sa v našom prípade môže jednáť z dôvodu veľkosti objektu a množstva dotknutých pri výstavbe, uvažujeme so 60 – 90 dňami. Nadobudnutie právnej moci prípadne čas na odvolanie ma účastník riadenia do 15 dní.

Odbyt projektu

Odbyt projektu je zabezpečený prostredníctvom reklamnej a realitnej činnosti. Medzi realitné činnosti zaraďujeme kúpu či prenájom nehnuteľností. V tomto prípade sa bude jednáť výhradne o prenájom priestorov v objekte.

Keďže sa jedná o jeden objekt nie je vhodné ani potrebné, aby mal prenajímateľ vlastného zamestnanca, ktorého náplň práce by bola iba realitná a reklamná činnosť. Pre tohoto zamestnanca by sa v spoločnosti nenašlo z dlhodobého hľadiska využitie. Realitná a reklamná činnosť objektu bude potrebná len v prípadoch, kedy nebude objekt stopercentne prenajatý či v prípadoch, kedy bude prenajímateľ vedieť o budúcom odchode stávajúceho nájomníka. Z tohoto dôvodu nie je efektívne mať jedného zamestnanca iba pre tento druh práce.

Realitná a reklamná činnosť bude súčasťou náplne práce jedného zo zamestnancov managementu spoločnosti prenajímateľa. Súčasne bude prenajímateľ využívať realitné služby niekoľkých realitných kancelárií. Odmena každej realitnej kancelárie, ktorá prenajímateľovi privedie a ubytuje nájomníka, bude stanovená osobitne pre každú realitnú kanceláriu Zmluvou o sprostredkovaní nájmu nehnuteľných vecí. Návrh Zmluvy o sprostredkovaní nehnuteľných vecí, ktorý som pre potreby diplomovej práce vytvorila, je súčasťou tejto diplomovej práce ako Príloha č. 4. Oslovenie stávajúcich nájomníkov aktuálnej etapy projektu, oslovenie realitných kancelárií na spolupráci, inzercia vlastná, odvolávanie klientov vytvorenie vlastnej databáze.

Do reklamnej činnosti v spojitosti s administratívnym objektom zaraďujeme reklamy na prenájom objektu a na zviditeľnenie objektu na rôznych propagačných materiáloch, brožúrach, banneroch. V súčasnosti patrí medzi trendy organizovanie akcií v danom objekte. Po vybudovaní objektu bude zorganizované slávnostné otvorenie objektu a následne ďalšie

benefičné koncerty, vianočné večierky nie len pre nájomníkov objektu a ich zamestnancov ale aj pre verejnosť.

3.1.3 Záverečná etapa

Keďže developer je súčasne investorom projektu, projekt zostáva vo vlastníctve spoločnosti JRA Estate, a.s. Správu majetku nehnuteľnosti bude vykonávať spoločnosť JRA Management, s.r.o.

3.2 SPRÁVA MAJETKU NEHNUTEĽNOSTI

Správa majetku nehnuteľnosti je súbor činností, ktoré zabezpečujú bezproblémový chod nehnuteľnosti a odstraňujú prekážky, ktoré by zabráňovali obyvateľom nehnuteľnosti v jej užívaní. Správu nehnuteľnosti si zaist'uje vlastník nehnuteľnosti samostatne prípadne prostredníctvom externej spoločnosti. V prípade využitia externej spoločnosti na správu majetku nehnuteľnosti ide o tzv. „outsourcing“. Správa majetku nehnuteľnosti je súčasťou „facility managementu“. Vzhľadom k tomu, že každý podnik, každá organizácia má nejakú infraštruktúru, majetok či pracovné prostredie, týka sa facility management v nejakej svojej podobe každého podniku. V I. etape projektu využíva majiteľ k riadeniu správy majetku nehnuteľnosti externé spoločnosti. Domnievam sa, že v prípade riadenia správy majetku budovy jednou spoločnosťou a vlastnými zamestnancami prináša pozitíva a veľké výhody. Z tohto dôvodu a mnohých ďalších navrhmem v II. etape projektu riadenie facility managementu práve prostredníctvom vlastných zamestnancov.

Facility management

Facility management je multiodborová disciplína, ktorá sa zaoberá riadením podporných činností spoločnosti. Podľa ČSN/EN 15221 je facility management činnosť v rámci organizácie k zabezpečeniu a rozvoju zjednaných služieb, ktoré podporujú a zvyšujú efektivitu vlastnej základnej činnosti. [29] Podľa organizácie IFMA je facility management metóda, ako v organizácii zladiť pracovné prostredie, pracovníkov a pracovnú činnosť. Ďalšia definícia hovorí, že facility management má za cieľ integrované riadenie služieb, ktoré podporujú hlavnú činnosť spoločnosti.

Ja by som facility management definovala ako súbor činností, ktorých cieľom je dosiahnuť a následne udržať čo najvyššiu efektivitu chodu spoločnosti, v tomto prípade i nehnuteľnosti, pri zachovaní nízkych prevádzkových nákladov a vysokého komfortu v pracovnom prostredí a v objekte.

Outsourcing

Facility management je často chybne spojovaný s outsourcingom v zmysle, facility management = outsourcing. Outsourcing je procesom reengineeringu podporných činností, ktoré podnik prestane zabezpečovať vlastnými silami, ale na ich poskytovanie najme externého dodávateľa, prípadne niekoľkých dodávateľov. Externý dodávateľ následne poskytuje tieto podporné procesy na základe uzatvorenej dodávateľskej zmluvy. [30] Pre outsourcing sa spoločnosti rozhodujú najmä z nižšie uvedených dôvodov.

- Nedostupnosť zdrojov interne v spoločnosti
- Uvoľňovanie zdrojov pre iné účely
- Sústreďenie sa na core business – urýchlenie rastu a úspechu v činnosti, ktorá je pre podnik hlavnou činnosťou
- Zdieľanie rizík – podnik je tak pružnejší, dynamickejší, flexibilnejší
- Uvoľňovanie kapitálu na hlavnú činnosť
- Prísun peňazí – outsourcované činnosti nevyžadujú držanie aktív
- Poniženie operatívnych nákladov a redukovanie kontrolných činností
- Niektoré z aktivít sú neovládateľné prípadne veľmi ťažko ovládateľné

Návrh štruktúry facility managementu v projekte

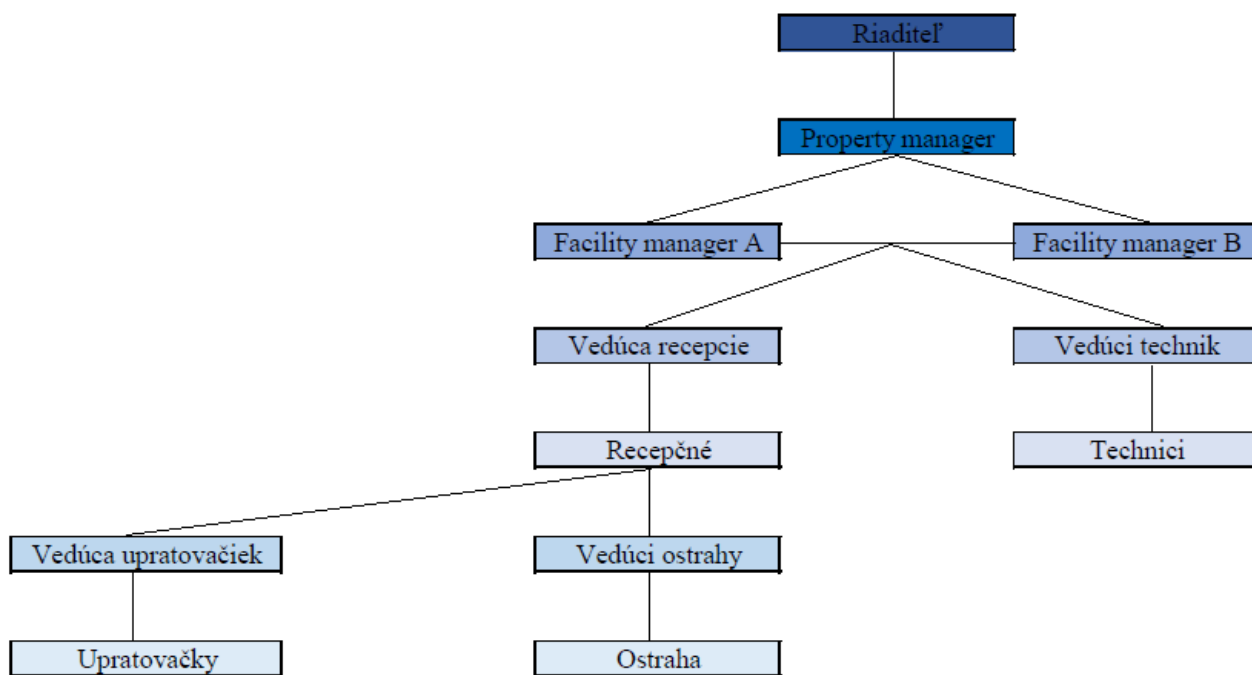
V projekte BC Titanium bude správu majetku budovy, a s tým spojený facility management zabezpečovať dcérska spoločnosť developera a investora projektu, spoločnosť JRA Management, s.r.o.

Spoločnosť JRA Management, s.r.o. (ďalej len ako správca) sa zmluvou zaviazá, profesionálnym a účinným spôsobom, poskytnúť kompletné, FM služby pre majetok, v takom rozsahu, ako je nevyhnutné, nutné a žiaduce pre profesionálnu prevádzku majetku, pričom sa bude brať do úvahy, že cieľom zmluvy bude udržanie a zvýšenie hodnoty nehnuteľnosti a

vysokého štandardu služieb pre nájomcu, návštevníkov a ľudí pracujúcich v budove. FM služby budú spočívať najmä v:

- Nastavenia organizácie a vykonávania viacerých kľúčových služieb FM na základe návodu na obsluhu technickej dokumentácie majetku - majiteľ objektu predá správcovi všetku dokumentáciu k jednotlivým zariadeniam v objekte, na základe ktorej správca určí postupy a spôsoby údržby zariadení
- Stanovenie služieb a pravidelná údržba – správca stanoví potrebné oblasti starostlivosti o majetok – objekt, ktorými v našom prípade budú recepcia, ostraha, údržba, poriadok
- Poskytnúť základné FM služby
- Poskytovať pravidelné servisné služby – správca poskytne pravidelné služby spojené s údržbou objektu na základe revizného a údržbového systému, ktorý si vytvorí
- Poskytovať nepravidelné služby a údržbu – správca poskytne služby technické či opravné v spojitosti s ich potrebou v prípade poruchy a poškodenia zariadenia
- Tendrovanie, menovanie, kontrolovanie, riadenie všetkých služieb dodávateľov
- Zavedenie a udržiavanie knihy záznamov všetkých poskytovaných služieb
- Založenie nonstop linky pre nájomníkov, pre výnimočné prípady;
- Pravidelná správa k Správcovi a Klientovi majetku na mesačnej, kvartálnej a ročnej báze

V II. etape projektu navrhujem, aby tím facility managementu pozostával z dvoch manažérov, pri čom každý z nich bude zodpovedať za inú oblasť facility managementu, pracovníkov recepcie, ostrahy, údržby, zelene a poriadku. Všetci vyššie uvedený pracovníci budú vlastnými zamestnancami správcu. Výhodou a dôvodom prečo som sa rozhodla pre vlastných zamestnancov a odporúčam majiteľovi tento spôsob zabezpečenia správy budovy a majetku je najmä priamy kontakt so zamestnancami, školenie, kvalifikácia na vysokej úrovni a osobitý prístup každého zamestnanca voči nájomníkom budovy i vnútropodnikové vzťahy medzi zamestnancami navzájom a medzi zamestnancami a vedúcimi zamestnancami.



Obr. č. 12 – Návrh personálnej štruktúry v II. etape projektu [vlastné spracovanie]

Poriadok objektu

Pracovná náplň upratovačiek:

- Udržiava priestory vnútorné i vonkajšie v objekte tak, aby sa zdravie nájomníkov i návštevníkov čo najviac chránilo
- Vykonáva bežné a sezónne upratovanie
- Pri svojej práci dôsledne dodržiava zásady PO a BOZP
- Od vedúcej upratovačiek vyberá jednotlivé čistiace prostriedky
- Kontroluje zariadenia, s ktorými pracuje, a za ktoré zodpovedá
- Upratovačka sa zodpovedá vedúcej upratovačiek

Pracovná náplň vedúcej upratovačiek spočíva vo vyššie menovanom pri čom vedúca upratovačiek sa zodpovedá vedúcej recepcie.

Ostraha objektu

Pracovná náplň ostrahy:

- Dodržiavať zásady PO a BOZP na pracovisku
- Prenos informácií medzi pracovníkmi recepcie a ostrahy
- Nosiť uniformu, byť upravený
- Udržiavať poriadok na recepcii i jej zázemí aj pred budovou
- Vydávanie kľúčov a prístupových kariet oprávneným osobám
- Doprovod do priestorov nájomníkov s firmou, ktorá zaistí odstránenie závady
- Prijímanie prichádzajúcich hovorov, obsluha závor, sledovanie kamerového systému, ohlásenie a navigácia klientov za nájomníkmi, kontrola obsadenosti parkoviska
- Prijímanie prichádzajúcej pošty, zapísanie do knihy a následné informovanie a odovzdanie kontaktnej osobe
- Kontrola upratovania, nedostatkov, závad a zaistenie nápravy
- Overuje doklady osôb vstupujúcich do budovy a monitoruje pohyb osôb v budove v mimopracovnej dobe
- Obchádza areál, kontroluje dvere a okná s cieľom zabezpečiť bezpečnosť a prezerá spoločné priestory vrátane inštalovaných elektrospotrebičov
- Zabezpečuje prevádzku parkoviska, rieši technické a organizačné požiadavky parkoviska, vrátane informačnej služby užívateľom parkoviska
- Monitoruje systémy uzatvoreného televízneho kruhu s cieľom zabrániť porušeniu bezpečnosti
- Zabezpečuje činnosti v rámci ohlasovne požiaru a vykonáva všetky činnosti požiarnej hliadky
- Spúšťa poplach v prípade požiaru alebo mimoriadnej situácie a ohlasuje haváriu príslušnému záchrannému orgánu
- V prípade bezpečnostného ohrozenia koordinuje činnosť s externými orgánmi
- V priebehu služby udržiava v poriadku okolie budovy
- Účasť na školeniach potrebných na výkon danej pozície
- Pracovník ostrahy sa zodpovedá vedúcemu pracovníkovi ostrahy

Pracovná náplň vedúceho pracovníka ostrahy spočíva vo vyššie menovanom pri čom vedúci ostrahy sa zodpovedá vedúcej recepcie.

Recepcia objektu

Pracovná náplň recepčných:

- Dodržiavať zásady PO a BOZP na pracovisku
- Prenos informácií medzi pracovníkmi recepcie a ostrahy
- Nosiť pracovnú uniformu
- Udržiavať poriadok na recepcii vrátane zázemia
- Vydávanie kľúčov a prístupových kariet oprávneným osobám
- Doprovod do priestorov nájomníkov s firmou, ktorá zaistí odstránenie závady
- Prijímanie prichádzajúcich hovorov, obsluha závor, sledovanie kamerového systému, ohlásenie a navigácia klientov za nájomníkmi
- Prijímanie prichádzajúcej pošty, zapísanie do knihy a následné informovanie a odovzdanie kontaktnej osobe
- Kontrola upratovania, nedostatkov, chýb a zabezpečenie včasnej nápravy.
- Objednávanie, evidovanie a rozúčtovanie upratovacích prostriedkov
- Kniha jász, spísanie dochádzky recepcie, upratovania
- Zabezpečuje všetky služby týkajúce sa poštovej podateľne (príjem a odosielanie zásielok).
- Asistuje zásielkovým službám pri doručovaní balíkov a rozmerných zásielok
- Zabezpečuje všetky služby telefónnej ústredne - spája volajúcich s príslušnými spoločnosťami a osobami, poskytuje volajúcim telefónne kontakty nájomcov. Prijíma a odovzdáva odkazy. Dokáže určiť, kedy sa jedná o naliehavú záležitosť, a zaistí rýchlejšie odpoveď.
- Zabezpečuje činnosti v rámci ohlasovne požiaru a vykonáva všetky činnosti požiarne hliadky. Spúšťa poplach v prípade požiaru alebo mimoriadnej situácie a ohlasuje havárii príslušnému záchrannému orgánu. V prípade bezpečnostného ohrozenia koordinuje činnosť s externými orgánmi

Pracovná náplň vedúcej recepcie spočíva vo vyššie menovanom pri čom vedúca recepcie sa zodpovedá facility manažérovi.

Údržba objektu

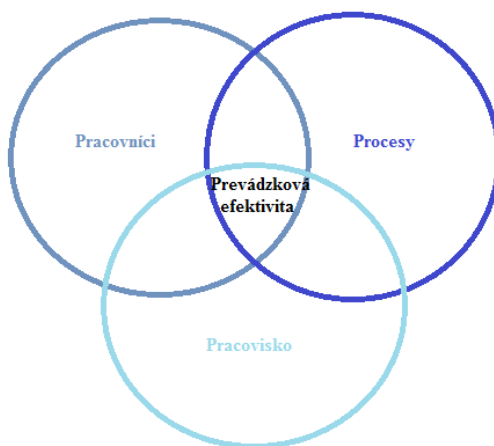
Pracovná náplň technikov:

- K hlavným povinnostiam technika náleží napomáhať podľa pokynov manažéra hladkej prevádzke budovy a starať sa iniciatívne o to, aby táto prevádzka nebola narušovaná a technicky ju zabezpečovať
- Dodržiava zásady PO a BOZP
- Vykonáva menej náročné údržbárske práce charakteru stavebného, maliarskeho, natieračského, kúrenárskeho a podlahárskeho charakteru
- Pravidelne kontroluje všetky uzávery. Dbá na to, aby vodovodné, elektrické, plynové a iné zariadenia boli udržiavané v dobrom stave a zaisťuje prevedenie odborných remeselníckych prác. Tiež vykonáva dozor nad výkonom týchto prác a preberá ich. Vykonáva nutnú údržbu.
- Mesačne vykonáva odpisy spotreby vody a elektrickej energie pre potreby fakturácie
- Vykonáva bežnú kontrolu spoločných a technických priestorov budovy, vrátane zariadení, odstraňovanie závad, veľké závady hlási facility manažérovi
- Stará sa o čistotu areálu
- Vykonáva údržbu chodníkov a priestranstiev v zimnom období, vrátane posypu
- Odstraňuje poruchy na základe prijatých pokynov od recepčných, FM
- Zodpovedá za poriadok a bezpečnosť v strojovniach a technických priestoroch
- Pravidelne sa zúčastňujú školení súvisiacich s BOZP a PO
- Vykonáva čistenie osvetľovacích telies, doplňovanie a výmenu svetelných zdrojov
- 1x týždenne vykonáva kontrolu diesel agregátu
- 2x týždenne vykonáva kontrolu výťahov v priestoroch
- 1x mesačne vykonáva kontrolu núdzového osvetlenia v priestoroch
- 1x ročne vykonáva revíziu protipožiarnych dverí v priestoroch
- 1x ročne mení naftu v diesel agregátu
- 2x ročne vykonáva revíziu a čistenie trémov a fancoilov v priestoroch

Pracovná náplň technika spočíva vo vyššie menovanom pri čom vedúci technik sa zodpovedá facility manažérovi.

Facility manažér objektu

Najdôležitejším článkom facility managementu je samotný facility manažér, prípadne viacerí facility manažéri. Facility manažér A a B bude vedúcim pracovníkom, ktorý sa bude nachádzať v čele správy majetku budovy. Facility manažér sa zodpovedá Property manažérovi. Jeho základnou úlohou bude zladit' pracovné prostredie, pracovníkov a podporné procesy. Týmto vybraným procesom hovoríme „3P“. Jedná sa o pracovníkov, procesy a pracovisko.



Obr. č. 13 – Zladenie facility managementu [vlastné spracovanie]

Pracovníci - ľudské zdroje, procesy - činnosti a pracovisko - miesto výkonu práce. Pracovníci a procesy sú základom každého managementu. Do facility managementu patrí ešte špecifická oblasť, ktorou je pracovisko z 3P.

Pracovná náplň facility manažéra:

Udržať budovu a jej technológie v riadnom stave zodpovedajúce požiadavkám noriem a nájomcov užívajúcich budovu a jej služby.

Nastaviť a dlhodobo udržiavať služby na najvyššej úrovni v režime, ktorý je vyžadovaný projektom (počet osôb na recepcii, požiarne hliadky, obchôdzky) alebo je vynútený prevádzkou budovy (početnosť zvozov odpadu, triedenie odpadu, prevádzková doba recepcie). Vydávať inštrukcie a kontrolovať ich vykonanie pre jednotlivé služby, aby bol dosiahnutý optimálny prevádzkový stav. Vyhodnocovať, či tieto služby pre budovu budú vykonávané vlastnými zamestnancami alebo či ich zabezpečovať externe, resp. outsourcovať.

Súčasne vyhodnocovať náklady na poskytovanie služieb v budove a udržiavať ich na optimálnej úrovni v súlade s príjmami od nájomcov.

Operatívne riešiť sťažnosti nájomcov na nevyhovujúce služby, prijať opatrenia, ktoré ďalším sťažnostiam predchádzajú. Facility manažér zavedie spôsob evidencie sťažností nájomníkov objektu. Facility manažér vytvorí tabuľku, do ktorej umožní prístup tretej strane. Tabuľku bude editovať Facility manažér, recepcia a ostraha objektu. Nájomník bude do tabuľky zadávať všetky nájdené závady a problémy, ktoré na strane nájomníka vzniknú. Facility manažér nariadi spôsob vedenia evidencie závad v tabuľke. V prípade, že sa bude jednať o novú závalu, bude označená žltou farbou. V prípade, že už bude správca závalu riešiť, či už prostredníctvom svojich zamestnancov alebo externou firmou, bude závala vyznačená modrou farbou, ako závala v riešení. V prípade, že sa nebude jednať o opravu technológie v majetku prenajímateľa, ale pôjde o objednávku nájomníka, napríklad navrtanie police, inštalácia nástenky a podobne, bude táto činnosť označená v tabuľke zelenou farbou, ako práce navyše. Po ukončení riešenia závady bude závala v tabuľke vyznačená šedou farbou, ako uzatvorená závala. V prípade, že sa bude jednať o veľmi urgentný problém, bude závala vyznačená v tabuľke červenou farbou. Do tabuľky bude mať možnosť nájomník i správca vpisovať svoje poznámky o priebehu riešenia problémov.

Touto cestou bude efektívne vyriešený spôsob oznamovania a samotného riešenia problémov nájomníkov v objekte.

V řešení	Vícepráce	Nová závada		Opraveno	Urgentní k řešení
----------	-----------	-------------	--	----------	-------------------

patro / vchod / nájemník	Závada	Nahlášeno	Vyřešeno	Provedl	Poznámka
Vchod A, B, C, D + recepce	Umýt rámy automatických dveří zvenku (zacákané od vody)	26.4.2018	3.5.2018	technik	
Vchod A	Umýt dveře solária ze strany našeho vchodu	26.4.2018	3.5.2018	úklid	
Kentico kuchyňka	nesvítil světla	3.5.2018	3.5.2018		30 minut, opraveno, 3x žárovka JRA
7NP A wc muži	pročistit pisoáry	3.5.2018	3.5.2018		prečistené, nepomohlo, stále v řešení
Kentico 4 NP - č. 460	fouká z klimatizace studený vzduch i když je vypnutá	7.5.2018			
Kentico 4 NP - recepce	problémy so silne fúkajúcou klimatizáciou	7.5.2018			
Kentico 4 NP	Výměna rohoží před výtahy	9.5.2018		společnost koberce	
HP	Třepící se koberec	9.5.2018		společnost koberce	
Kentico 5 NP - A5.304	Nefunguje klimatizace	9.5.2018			
Atrium	Zastříhnout buxusy	16.4.2018			Tomík buxusy zatím stříhat nechce, prý vypadají
7NP A	Správa - zasedačka, srovnat podhled u světla vypadává - K kdyžtak ukáže	5.4.2018		společnost podhledy	
Spol. prostory	Projít společnéprostory na budove A i B a zkontrolovat zářivky, kde nesvítil tak vymenit	5.4.2018	15.5.2018	společnost elektro	vymenené dlhé zářivky, krátke nie; vchod A - hap
2NP A	Vyměnit špinavé podhledy před výtahem + utřít výustky	5.4.2018		společnost podhledy	
Automatické dveře směr atrium	Zamalovat šrámy co je ve spodu směrem z atria na levém křídle			malíř	
Vchod B	Opět mokný roh naproti výtahu vedle stoupačky, prosím opravit	20.4.2018			
Strojovna 8NP budova B	Nesvítil zářivky cca uprostřed strojovny + zářivka vstup na střeche od schodiště C	23.4.2018	15.5.2018		
pánské wc 3np.B	nefungují pisoáry	24.4.2018			
Vchod D	Srovnat podhledy před výtahem - vyměnit co nepůjde srovnat	28.3.2018		technik	Tomík podhledy zkontroloval - jsou pokrřivené, ol
Výtahy	Vydrhnout lišty výtahů - hlavně garáže, 1NP a uvnitř výtahů!!	26.4.2018		úklid	
2NP A	Dveře na schody se nedovřou		15.5.2018		
2NP D	Špinavý koberec před výtahem, asi káva	10.5.2018	11.5.2018		
Vchod A	Upadený kryt na krabici na elektroodpad	11.5.2018	15.5.2018		
7NP A WC invalidé	Upadený kryt koše na hygienické potřeby	14.5.2018	15.5.2018		
Nákladní výtah D	mimo provoz, volán servis	15.5.2018		společnost výtahy	objednám nový kroužek k dodání za 3 dny... Špa
Tarifomat 7.NP	zatíká voda oknem do prostoru	17.5.2018			

Tab. č. 4 – Návrh evidencie závad a problémov v objekte [vlastné spracovanie]

Zaznamenávať, zvažovať a prípadne začleniť návrhy na zlepšenie služieb zo strán nájomcov alebo iných orgánov.

Pre služby vykonávané vlastnými zamestnancami:

- udržiavať personálnu politiku, motivovať zamestnancov,
- viesť zoznam "náhradníkov" - na účely krátkodobých záskokov (z dôvodov choroby stáleho pracovníka / dočasné zvýšenie služieb) a prípadných nástupov do pracovného pomeru (pri výpadku zamestnanca z dôvodu ukončenia pracovného pomeru).

Facility manažér aktualizuje tabuľku možných náhradníkov. Ako možných náhradníkov využíva študentov vysokých škôl pre pozície recepčných – asistentiek a technikov objektu. Pre pozície členov ostrahy a úklidu využíva najmä brigádnikov z radov dôchodcov. S náhradníkmi, či už sa jedná o recepciu, ostrahu, poriadok či údržbu objektu, správca uzatvára Dohodu o prevedení práce, uzatvorenú na základe §75 zákona č. 262/2006 Zb., zákonníku práce. Každý z náhradníkov – brigádnikov môže na základe Dohody o prevedení práce vykonať až 300 hodín za jeden kalendárny rok. Facility manažér si eviduje vrámci evidencie náhradníkov i množstvo ich odpracovaných hodín za jednotlivé kalendárne mesiace a dohliada tak na dodržanie zákona a neprekročenie počtu odpracovaných hodín.

Ú K L I D	Zaměstnanec č. 1												
	1.18	2.18	3.18	4.18	5.18	6.18	7.18	8.18	9.18	10.18	11.18	12.18	Celkem
	25	22	20										67
	Zaměstnanec č. 2												
	1.18	2.18	3.18	4.18	5.18	6.18	7.18	8.18	9.18	10.18	11.18	12.18	Celkem
	45	0	15										60
	Zaměstnanec č. 3												
	1.18	2.18	3.18	4.18	5.18	6.18	7.18	8.18	9.18	10.18	11.18	12.18	Celkem
	28	25	18										71
	Zaměstnanec č. 4												
	1.18	2.18	3.18	4.18	5.18	6.18	7.18	8.18	9.18	10.18	11.18	12.18	Celkem
	45	0	20										65
R E C E P C E	Zaměstnanec č. 1												
	1.18	2.18	3.18	4.18	5.18	6.18	7.18	8.18	9.18	10.18	11.18	12.18	Celkem
	81	63	20										164
	Zaměstnanec č. 2												
	1.18	2.18	3.18	4.18	5.18	6.18	7.18	8.18	9.18	10.18	11.18	12.18	Celkem
	16	16	18										50
	Zaměstnanec č. 3												
	1.18	2.18	3.18	4.18	5.18	6.18	7.18	8.18	9.18	10.18	11.18	12.18	Celkem
	47	17	33										97
O S T R A H A	Zaměstnanec č. 1												
	1.18	2.18	3.18	4.18	5.18	6.18	7.18	8.18	9.18	10.18	11.18	12.18	Celkem
	6	31	42										79
	Zaměstnanec č. 2												
	1.18	2.18	3.18	4.18	5.18	6.18	7.18	8.18	9.18	10.18	11.18	12.18	Celkem
	55	55	10										120
	Zaměstnanec č. 3												
	1.18	2.18	3.18	4.18	5.18	6.18	7.18	8.18	9.18	10.18	11.18	12.18	Celkem
	X	55	12										67
Ú D R Ž B A	Zaměstnanec č. 1												
	1.18	2.18	3.18	4.18	5.18	6.18	7.18	8.18	9.18	10.18	11.18	12.18	Celkem
	2	0	0										2
	Zaměstnanec č. 2												
	1.18	2.18	3.18	4.18	5.18	6.18	7.18	8.18	9.18	10.18	11.18	12.18	Celkem
	12	19	0										31
	Zaměstnanec č. 3												
	1.18	2.18	3.18	4.18	5.18	6.18	7.18	8.18	9.18	10.18	11.18	12.18	Celkem
	X	55	12										67

Tab. č. 5 – Návrh evidencie odpracovaných hodín náhradníkov - brigádníkov [vlastné spracovanie]

- zabezpečiť vstupné, periodické alebo výstupné školenia a prehliadky v PO a BOZP a zdravotnej starostlivosti.

Facility manažér je vedúcim zamestnancom, ktorý môže vykonávať vstupné školenie požiarnej ochrany a bezpečnosti zdravia pri práci novým zamestnancom správcu. Facility manažér pre potreby PO a BOZP vstupných školení vytvorí záznam o uskutočnení školenia,

v ktorom bude uvedená presná osnova priebehu školenia. Návrh Záznamu o školení požiarnej ochrany a návrh Záznamu o školení bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci som pre potreby diplomovej práce vypracovala. Záznam o školení PO je súčasťou diplomovej práce, ako Príloha č. 5. Záznam o školení BOZP je súčasťou diplomovej práce, ako príloha č. 6.

Ďalšou úlohou Facility manažéra spojenou s BOZP sú OOPP. OOPP je skratka, ktorá znamená osobné ochranné pracovné prostriedky. Tieto prostriedky slúžia na ochranu zdravia osôb a pred rizikami možného poškodenia zdravia, ktoré im hrozí pri výkone viac či menej nebezpečnej pracovnej činnosti. OOPP sú dôležitou a v mnohých prípadoch nepostrádateľnou súčasťou pre zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Zahŕňajú veľké množstvo prostriedkov a pomôcok, ktoré chránia rôzne časti ľudského tela od hlavy až k päte. OOPP chráni zamestnancov napríklad pred prachom, hlukom, ostrými predmetmi, chemickými a toxickými látkami apod. OOPP musí spĺňať také náležitosti, aby ich použitie bolo účinné voči potenciálnym rizikám zranenia a zároveň, aby ich používanie nepredstavovalo žiadne ďalšie riziko. Pre prípady facility managementu v objekte BC TITANIUM budú potrebné pracovné rukavice, pracovné odevy, montérky, pracovná obuv. Facility manažér bude pravidelne podľa potrieb a nariadení prideľovať zamestnancom podľa zaradenia do kategorizácií prác jednotlivé OOPP. Pridelené OOPP bude u každého zamestnanca evidovať a dokumentovať prostredníctvom záznamu o pridelení. Pre potreby diplomovej práce som vytvorila Záznam o pridelení OOPP, ktorý je súčasťou diplomovej práce, ako Príloha č. 7.

Jednou z ďalších úloh Facility manažéra je zariadenie vstupnej zdravotnej prehliadky každého zo zamestnancov Správcu. Facility manažér pre potreby lekárskej prehliadky vytvorí Žiadosť o prevedenie prehliadky či už sa jedná o prehliadku vstupnú, periodickú, výstupnú či mimoriadnu. Pre potreby diplomovej práce som vytvorila návrh na žiadosť lekárskej prehliadky, ktorý je súčasťou diplomovej práce ako Príloha č. 8.

Pre outsourcované služby bude Facility manažér:

- rozhodovať, či službu zabezpečiť uzavretím zmluvy či iba jednorazovou objednávkou, vyhodnotiť výhodnosť záväzku a ceny služieb
- pravidelne tendrová dodávateľa outsourcovaných služieb, uisťovať sa o dosiahnutie najlepších dodávateľských cien v stanovenej požadovanej kvalite
- viesť zoznam "náhradníkov" - potenciálnych dodávateľov, ktorí môžu požadovanú službu dodávať v rovnakej kvalite

- dlhodobo kontrolovať a vyhodnocovať kvalitu dodávanej služby, riešiť nedostatky, reklamovať nedodržiavanie zmluvných podmienok, vyvodzovať sankcie a penále z nedodržania, príp. vypovedať zmluvný vzťah a nahradiť novým dodávateľom.

Prostredníctvom technika /údržbára alebo objednaných technických služieb zabezpečiť nutné opravy technológií, interiéru či vybavenia budovy. O urgentnosti opravy rozhoduje rozsah poruchy či poškodenia. Ak je poškodenie alebo porucha škodlivá pre iné zariadenia či vybavenia, treba bezodkladne zabezpečiť zamedzenie prenesených škôd a následkov. Ak je porucha na "životne dôležitej službe či technológií", resp. ich výpadok znamená vážne prevádzkové obmedzenia (odpadové potrubie, nočné stráženie, nefunkčnosť výťahov) a hrozí tak strata prestíže pred nájomcami, príp. odmietnutie platieb za služby od nájomcov, je nutný okamžitý zásah a oprava, príp. náhradné dočasné riešenie, ktoré môže pôvodnú službu kompenzovať. Vytvoriť smernicu o postupoch pri havarijných situáciách.

Viesť aktuálny zoznam dodávateľov opráv, vrátane mien technikov, tel. čísel, operačných časov. Tými sú:

za a) zmluvný dodávateľ, s ktorými je uzavretá servisná zmluva, zvyčajne v rámci stanovenej pracovnej doby sa zásahom s určitou reakčnou dobou bez extra poplatkov (servis výťahov, trafostaníc, náhradného zdroja, EPS),

za b) dodávateľa na objednávku, ktorí poskytujú vopred prerokované a poznáme služby opráv či technických zásahov na základe telefonického, písomného objednania a obojstranného potvrdenia (čistenie kanalizácie, oprava okenných tabúl, oprava dverí, zárubní a kľučiek, čistenie kobercov, maľovanie, drobné inštalatérske, stolárske práce). Tento zoznam udržiavať aktuálne a ďalej s ním oboznámiť pracovníkmi recepcie a ostrahy, aby na urgentné zásahy mohol byť objednaný a vykonaný servis čo najskôr.

Vyhodnocovať náklady na opravy v súvislosti so stratou príjmov v dôsledku nefunkčnosti zariadenia.

Zbierať a uchovávať všetku technickú dokumentáciu ku všetkým inštalovaným zariadeniam a vybaveniam. Z dokumentácie vyhodnocovať, ktoré zariadenia či vybavenia budú podliehať revíziám, kontrolám prevádzkyschopnosti, údržbe a servisu.

Facility manažér vytvorí súpis všetkých technológií a zariadení, ktoré sú v objekte inštalované a podliehajú zákonným pravidelným revíziám. Technológie a zariadenia rozdelí do skupín na základe nutnosti revízie odborným revíznym technikom, prípadne kedy bude možné zariadenie revidovať prostredníctvom vlastného vyškoleného zamestnanca. V objekte

budú inštalované nasledujúce zariadenia spojené s požiarou ochranou: elektrická požiarne signalizácia, stabilné hasiace zariadenie, protipožiarne klapky, protipožiarne ucpávky, núdzové osvetlenie, protipožiarne dvere, protipožiarne predely, hasiace prístroje, hydranty, dymové zábrany. Ďalšími zariadenia podliehajúce revíziám v budove budú: CCTV systém, diesel agregát, vzduchotechnické trámy, automatické dvere, hromozvod, výťahy, transformátor a elektrospotrebiče.

Zařízení	Četnost revize kontroly	Revize provedena	
		Revizním technikem	Vlastním zaměstnancem
EPS	1x ročně	✓	
CCTV	1x ročně	✓	
Trafo	1x ročně	✓	
Diesel	2x ročně	✓	
NO	2x ročně	✓	
Hromosvod	1x ročně	✓	
Elektro	1x za 5 let	✓	
SHZ	2x ročně	✓	
HP	1x ročně	✓	
Hydranty	1x ročně	✓	
Kouřové zábrany	1x ročně		✓
PP klapky	2x ročně	✓	
PP ucpávky	1x ročně		✓
PP dveře	1x ročně		✓
PP předěly	1x ročně		✓
VZT trámy	2x ročně		✓
Auto dveře	2x ročně		✓
Výtahy	4x ročně	✓	

Tab. č. 6 –Súpis technológií inštalovaných v objekte s vyznačením početnosti revízií a revízneho pracovníka [vlastné spracovanie]

zařízení	leden / January					únor / February					březen / March					duben / April					květen / May					červen / June					červenec / July					srpen / August					září / September					říjen / October					listopad / November					prosinec / December						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
chladič vč A	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	R	R	R	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	P	T	T	T	T	M	T	T	T	M	T										
chladič vč B	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	R	R	R	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	P	T	T	T	T	M	T	T	T	M	T											
chladič vč C	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	R	R	R	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	P	T	T	T	T	M	T	T	T	M	T											
TNS č. 13 ottomat3 08/NHA 2 80 lt		M						M				M				M																																														
chladič jednotka Aquastream - Trane	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	R	R	R	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	P	T	T	T	T	M	T	T	T	M	T											
chladič jednotka - split RHOS - byt -chodba				M				M				R	R	R																																																
chladič jednotka - split YORK - byt -vč				M				M				R	R																																																	
odtahová VZT jednotka - odtah kavarna				M				M				P	P																																																	
odtahový ventilátor L26.3- výtahy				M				M				P	P																																																	
odtahový ventilátor L26.2- výtahy				M				M				P	P																																																	
odtahový ventilátor L16.4- odtah WC, kuchyně				M				M				P	P																																																	
odtahový ventilátor L17.1 - WC , hala, přízemí, mezanin				M				M				P	P																																																	
odtahový ventilátor L17.3 - WC, kanceláře				M				M				P	P																																																	
požární ventilátor L29.6				M				M				P	P																																																	
požární ventilátor L29.1 - schodiště S1				M				M				P	P																																																	
požární ventilátor L29.2 - schodiště S2				M				M				P	P																																																	
požární ventilátor L29.4 - schodiště S4				M				M				P	P																																																	
požární ventilátor L29.5 - schodiště S5				M				M				P	P																																																	
chladič stroj Climaveneta A	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	R	R	R	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	P	T	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T										
chladič stroj Climaveneta B	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	R	R	R	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	P	T	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T										
chladič stroj Climaveneta C	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	R	R	R	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	P	T	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T										
VZT 231	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	P	P	T	T	T	M	T	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	P	P	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T										
dotlačovací zařízení OTTO HEAT variotec 2 - 1				M				M				P																																																		
dotlačovací zařízení OTTO HEAT variotec 2 - 1				M				M				P																																																		
TNS 02 expansomat 500 SP 23680 98		M						M				M																																																		
TNS 03 expansomat 500 SP 23673 98		M						M				M																																																		
TNS 04 200/150-SB/6 OT 13320 98		M						M				M																																																		
TNS 05 200/150-SB/6 OT 13319 98		M						M				M																																																		
TNS 06 ottomat 3 2801 98-10360-021		M						M				M																																																		
čerpadlo - VZT obchody a kanc. Grundfos MMG 160M-2 2x	M	T	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	T	P	P	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	P	P	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T												
čerpadlo - hotel fancoily Grundfos MG 160 MA 2 2x	M	T	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	T	P	P	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	P	P	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T												
čerpadlo - VZT hotel Grundfos MMG 180L 2x	M	T	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	T	P	P	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	P	P	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T												
čerpadlo - chladič stroj A a B Grundfos MMG 132M-4 3x	M	T	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	T	P	P	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	P	P	T	T	T	M	T	T	T	M	T	T	T	M	T												
čerpadlo - chladič stroj C Grundfos MMG 132M-4 2x	M	T	T	T	T	M	T	T	T</																																																					

Facility manager sa bude zodpovedať Property managerovi, v spolupráci s ktorým bude vytvárať rozpočet pre zabezpečovanie vyššie menovaných služieb v objekte, ktoré som navrhla. Manageri vytvoria tabuľku s krátkym a stručným popisom jednotlivých služieb v dvoch jazykoch, českom a anglickom, na medzinárodnej úrovni. Cieľom tabuľky je najmä stanovenie ceny za poskytované služby. V cenách budú zahrnuté mzdy zamestnancov v jednotlivých sektoroch a všetky náklady facility managementu na správu objektu. Medzi náklady zaradíme napríklad uniformy zamestnancov, ochranné prostriedky, čistiace prostriedky, náklady na koordináciu zamestnancov atď.

Ceny, ktoré som uviedla do tabuľky č. 8 sú orientačné ceny za rok správy budovy navrhovanej II. etapy projektu, na základe zistených cenových ponúk externých spoločností, ktoré poskytujú a ponúkajú spravovanie objektov a tiež mojich osobných skúseností z praxe. Súčasťou nákladov správy budovy je organizácia komplexného facility managementu, ktorú zabezpečuje facility manager. Pravidelná údržba budovy, ktorú zabezpečuje vedúci technik a jeho podriadený pomocný technik. Keďže objekt je otvorený nonstop, 24/7 bude zabezpečená nonstop servisná linka pre prípad havarijného stavu či hlásenia akútnych závad. Tabuľka ďalej zahŕňa prácu recepcie, ostrahy a poriadku, na základe vyššie popísaných náplní práce jednotlivých zamestnancov. Súčasťou nákladov sú i režijné náklady na záhradnícku činnosť v zelenom átriu projektu. Do nákladov správy budovy zaradíme i odpadové hospodárstvo a vývoz jednotlivých druhov odpadu v objekte. Vývoz a likvidáciu odpadu bude zabezpečovať externá spoločnosť.

Krátký popis zajišťování služeb <i>Short description of provided services</i>		vyžadováno v budově / <i>demanded in the building</i>	nevyžadováno v budově <i>/not demanded in the</i>	vlastní práce / own <i>works</i>	zajištěno subdodavateli / <i>subcontracted</i>	obchodní název subdodavatele <i>business name of subcontractor</i>	specifikace, poznámka <i>specification, note</i>	cena / rok <i>price / year</i>
Core FM services								
Správa FM - Koordinace a organizace komplexního Facility Managementu budovy / <i>Coordination and organization of a complete service of Facility Management of the building</i>	x		x					350 000 CZK
Pravidelná údržba budovy 2 technici, drobné opravy a úpravy v objektu / <i>Providing of regular maintenance of the building by 2 technicians, small repairs and touches in the building, fire protection!</i>	x		x				Přítomnost techniků v objektu každý pracovní den, montáže techniků s ochrannými pomůckami, ručním nářadím a vybavením, aktualizace školení,	630 000 CZK
Provozování pohotovostní linky pro hlášení a odstraňování havarijních situací 24 hodin denně <i>Providing of Hot Line for reporting and solving of emergency situations 24 hours a day</i>	x		x				Poskytování "hot" linky nepřetržitě a udržení připravenosti na flexibilní technické zásahy	fee covered in item above
Reception / Reception								
Výkon recepčních služeb, stálá služba min 2 osob, běžná komunikace v českém a anglickém jazyce, Služby podatelny České pošty / <i>Providing of reception services, common</i>	x		x				V pracovních dnech od 7 do 19 hodin v 8 hodinových směnách, zahrnuje recepční s formální uniformou	800 000 CZK
Ostraha / Security								
Výkon ostrahy objektu v rozsahu a přilehlých částí objektu včetně monitorování přenosu z bezpečnostních kamer, stálá služba min 2 osob <i>Providing of security services for the property and its contiguous areas including surveillance of CCTV system</i>	x		x				Práce na směnný provoz v pracovní dny v noci, přes víkendy a státní svátky ve dne i v noci	900 000 CZK
Odpadové hospodářství / Waste management								
Vývoz a likvidace odpadu / <i>Waste disposal</i>	x			x			kontejnery pro komunální odpad s objemem 1100 l - vyvážení 5 x do týdne	40 000 CZK
Vývoz a likvidace separovaného odpadu <i>Disposal of sorted waste</i>	x			x			kontejnery pro papír s objemem 1100 l vyvážení 2 x týdně, kontejnery pro plast s objemem 1100 l vyvážení 2x týdně, kontejner pro sklo s objemem 240 l vyvážení dle potřeby	30 000 CZK
Úklidové služby / Cleaning services								
Celoroční úklid všech venkovních ploch přiléhajících k objektu (letní a zimní údržba včetně posypu a úklidu sněhu), čištění a údržba bazéna, servis vodárny vodotrysku <i>Providing of year-long exterior cleaning services of all contiguous areas (summer and winter cleaning including spreading with sand (salt) and cleaning of snow), pool cleaning, service fountain</i>	x						Plochy recepcí- 12x ročně čištění mokřým strojem, Parkování v přízemí - 7x ročně čištění mokřým strojem, 7x ročně čištění suchým strojem	30 000 CZK
	x		x				Venkovní - zimní sezóna - odstranění sněhu a ledu, šíření písku a soli; Listopad - 5krát, prosinec - 6krát, leden - 8krát, únor - 7krát	40 000 CZK
	x		x				Dlažba a prostory v okolí budovy - bez sněhové sezóny - zametání a čištění prostor, vyprazdňování popelnic a popelníků; sněhová sezóna - odstranění sněhu, posyp písku	110 000 CZK
Celoroční úklid vnitřních ploch společných prostor v budově <i>Providing of year-long interior cleaning services in the building</i>	x		x				Recepce, veřejné WC, vnitřní chodby (8 podlaží), kuchyně (5 v budově), toalety (20 v budově s pravidelnou dezinfekcí), schodiště (2 v budově), výtahy (4 v budově), odpadky, odpad - v každém pracovním dni - přítomnost 3 pracovníků v budově, 8hodinové směny. Čištění společných prostorů dle potřeby v závislosti na povětrnostních podmínkách. Dodávky všech potřebných čisticích prostředků a zásob mýdla a toaletního papíru.	500 000 CZK
Poskytování údržby zeleně vnitřní a venkovní včetně pravidelného zalévání, hnojení, pletí a sekání trávy <i>Providing of services connected with greenery including watering, fertilization, weeding and mowing of lawn</i>	x		x				V období "rostlin" (od března do října) - řezání křovin a sekání trávy, chemické ošetření nežádoucí trávy mezi dlaždicemi. Pracovník s veškerým potřebným chemickým zpracováním, nástrojem a ochranným vybavením.	70 000 CZK
Celkem ročně za poskytované služby / Total annually for provided services								3 500 000,00 CZK

Tab. č. 8 – Krátky a stručný prehľad cien zaistovania FM služieb [vlastné spracovanie]. Tabuľka je vypracovaná v českém a anglickém jazyku. Český jazyk som použila z dôvodu situovania práce do prostredia FM v Českej republike, v ktorej menou je česká koruna. Anglický jazyk som použila z dôvodov uvedených v texte práce.

Keďže som tabuľku vypracovávala na základe cenových ponúk od bezpečnostných či upratovacích firiem a svojich doterajších skúseností s prácou facility managera, nedokážem jednoznačne definovať, že poskytovanie služieb facility managementu je pre majiteľa objektu ekonomicky výhodnejšie v prípade, že bude FM zastrešovať externými spoločnosťami, alebo naopak vlastnými zamestnancami. Ja si myslím, že zabezpečovanie FM vlastnými zamestnancami je oveľa efektívnejšie z dôvodu kontroly a prehľadom nad vlastnými zamestnancami, možnosti lepšej kvalifikácie vlastných zamestnancov, vernosti zamestnancov voči zamestnávateľovi, teda v tomto prípade môžeme vylúčiť fluktuáciu zamestnancov, tak ako je tomu pri využití externej spoločnosti pri agentúrnych zamestnancoch. Ak majiteľ objektu poskytuje svojim nájomníkom služby vysokej kvality vlastnými zamestnancami, ktorých si sám školí, kontroluje a motivuje, existuje veľký predpoklad spokojnosti nájomníka. Nájomník, ktorý pravidelne platí nájomné, služby a média za svoje prenajaté priestory je pre majiteľa objektu zdrojom financií, preto je v záujme majiteľa urobiť všetko preto, aby sa mal jeho zákazník dobre a bol spokojný. Developer môže vybudovať krásny projekt s najmodernejším zariadením a technológiami. Ak však nebudú služby v objekte zabezpečené taktiež vo vysokej kvalite, celý projekt stratí svoje kvality. Preto je veľmi dôležité zaviesť v developerskom projekte kvalitné služby pre nájomníkov a neustále ich zlepšovať, inovovať a skvalitňovať a byť napred pred konkurenciou.

3.3 INTERPRETÁCIA VÝSEDKOV

V časti diplomovej práce, v ktorej navrhujem systém zavedenia správy budovy nehnuteľnosti, som nadviazala na teóriu z úvodu práce. V práci navrhujem výstavbu II. etapy projektu Business Complex Titanium, ktorý sa nachádza v centre Brna. Jedná sa o administratívny komplex s kanceláriami vo výbornej lokalite Brna. Keďže som pri prieskume zistila, že jeho voľná kapacita kancelárskych a obchodných plôch sa veľmi rýchlo znižuje a obsadenosť objektu sa blíži k 100%, rozhodla som sa vytvoriť návrh vybudovania II. etapy tohto objektu.

Svojím návrhom som chcela majiteľovi objektu poradiť, aby sa pustil do budovania ďalších priestorov objektu, pretože so zvyšujúcou sa obsadenosťou sa zvyšuje i riziko odchodu veľkých medzinárodných spoločností, ktoré by sa mohli rozhodnúť rozšíriť ešte o niekoľko sto metrov štvorcových, bohužiaľ by už ale v danom objekte nemali tú možnosť.

Vo svojom návrhu som postupovala od prípravnej fáze plánovania developerského projektu cez realizačnú fázu až po fázu záverečnú. V prípravnej časti som navrhla možný pozemok, na ktorom by podľa môjho uváženia bolo výhodné vybudovanie II. etapy projektu. Pozemok sa nachádza bezprostredne vedľa už vybudovaného objektu a je majetkom dcérskej spoločnosti majiteľa objektu. Aj z tohto dôvodu by bolo výhodné postaviť ďalšiu etapu práve tam. Popísala som, ako by mohol objekt vyzeráť, ako by boli prevedené stavebné práce, z koľkých podlaží bude objekt pozostávať a aké priestory bude záujemcom ponúkať.

V realizačnej časti som riešila kto objekt postaví. Majiteľovi som navrhla, aby zmluvu o dielo uzatvoril s generálnym dodávateľom celej stavby. Vytvorila som návrh zmluvy o dielo podľa § 2586 a nasledujúcich zákona č. 89/2012 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Keďže majiteľom pozemku, na ktorom by mohol objekt stáť je spoločnosť JRA Office, a.s., vytvorila som kúpnu zmluvu na základe ustanovenia § 2079 zákona č. 89/2012 Zb., občiansky zákonník, medzi predávajúcim JRA Office, a.s. a kupujúcim JRA Estate, a.s. Súčasťou realizačnej etapy je i financovanie. Prostriedky financovania som však zhrnula len okrajovo a ďalej som sa problematike z dôvodu jej obsiahlosti nevenovala. V realizačnej časti výstavby developerského projektu som poukázala na potrebné povolenia a verejnoprávne rozhodnutia dotknutých orgánov. Uviedla som konkrétne typy povolení a vydaní rozhodnutí v mojom prípade a pre porovnanie som vytvorila tabuľku poplatkov pred a po zmene správnych poplatkov v znení novely č. 371/2017 Zb., zákon, ktorým sa menia niektoré zákony v súvislosti s prijatím zákona o platobnom styku. Dôležitou súčasťou realizačnej časti developerského projektu je samotný odbyt projektu. Navrhla som majiteľovi, aby odbyt neriešil jedným špeciálnym zamestnancom, pre ktorého by postupne nebolo dostatočné pracovné vyťaženie, ale aby využil čas jedného z managerov a súčasne spolupracoval s realitnými spoločnosťami na získavaní klientov. Vytvorila som návrh zmluvy o sprostredkovaní nehnuteľných vecí, na základe ktorej by bola realitná kancelária majiteľom odmeňovaná.

Keďže developer je súčasne i investorom projektu, projekt zostane vo vlastníctve spoločnosti JRA Estate, a.s. Záverečnou časťou som následne nadviazala na najdôležitejšiu časť svojej diplomovej práce, ktorou je samotná správa majetku nehnuteľnosti a v mojom prípade facility management.

V tejto časti som popísala správu majetku a facility management, ako súbor činností, ktoré zabezpečujú bezproblémový a plynulý chod nehnuteľnosti a odstraňujú prekážky, ktoré by mohli zabrániť nájomníkom v užívaní nehnuteľnosti. Správu majetku nehnuteľnosti je

možné robiť dvomi základnými spôsobmi. Tým prvým je „outsourcing“, ktorý prevádzkuje majiteľ objektu aktuálne. Ten druhý možný spôsob, ktorý som navrhla do II. etapy projektu, je zabezpečenie facility managementu a správy budovy vlastnými zamestnancami. Navrhla som celkovú štruktúru facility managementu v objekte.

Súčasťou štruktúry som navrhla personálne zloženie facility managementu, kedy najdôležitejším článkom je facility manager, ktorý vedie a riadi svojich podriadených zamestnancov recepcie, ostrahy, údržby a poriadku. Každéj pracovnej jednotke som navrhla presnú pracovnú činnosť, ktorú by v objekte vykonávala. Keďže facility manager je pre mňa najdôležitejším článkom celej štruktúry FM a prostredníctvom jeho osoby sa dá popísať celý facility management v praxi, jeho náplň práce som rozpisala podrobnejšie. Vytvorila som niekoľko tabuliek s návrhom zavedenia údržbového plánu, hlásenia a riešenia závad v objekte, vedenie evidencie náhradných zamestnancov, vedenie evidencie prideľovania OOPP či osnovy školení PO a BOZP zamestnancov. Záverom som do jednej tabuľky zhrnula predpokladané náklady na celkovú ročnú prevádzku objektu z pohľadu FM.

Cieľom diplomovej práce však nebolo navrhnutie ekonomicky najlepšieho riešenia a zabezpečenia správy budovy v II. etape objektu, ale kvalita poskytovaných služieb. Myslím si, že zabezpečovanie FM vlastnými zamestnancami je oveľa efektívnejšie. Ak majiteľ objektu poskytuje svojim nájomníkom služby vysokej kvality vlastnými zamestnancami, ktorých si sám školí, kontroluje a motivuje, existuje veľký predpoklad spokojnosti nájomníka. A nájomník, ktorý pravidelne platí nájomné, služby a média za svoje prenajaté priestory je pre majiteľa objektu tým najdôležitejším. Preto je veľmi dôležité zaviesť v developerskom projekte kvalitné služby pre nájomníkov a neustále ich zlepšovať a skvalitňovať.

ZÁVER

V diplomovej práci s názvom „Posúdenie developerského projektu v centre Brna“ som definovala developerskú činnosť v globále, developerský proces a developera. Opísala som stav developerského trhu v Českej republike a zamerala som sa aj na zmeny v stavebníctve, ktoré priniesla novela stavebného zákona z roku 2017, ktorá vošla do účinnosti 1.1.2018.

Developerský proces, ktorý pozostáva z troch základných etáp som podrobne popísala v každej z nich. Technicko-ekonomickú štúdiu alebo štúdiu realizovateľnosti a jej osnovu v teoretickej časti práce som následne aplikovala do praktickej časti práce. V závere prvej kapitoly som definovala samotnú, inak ťažko definovateľnú, developerskú činnosť.

V ďalšej kapitole som sa venovala developerskému trhu v Českej republike, ktorý som prostredníctvom vzrastajúcich a klesajúcich hodnôt ponuky a dopytu zhodnotila. Zamerala som sa najmä na Prahu, na strane jednej a na ostatné mestá Českej republiky, na strane druhej. Samostatne som hodnotila rezidenčné nehnuteľnosti a komerčné a administratívne nehnuteľnosti. Postupne som sa presunula k porovnaniu komerčných nehnuteľností v Prahe a v Brne.

Vlastná práca spočívala v posúdení developerského projektu. Ako developerský projekt som si vybrala Business Complex Titanium situovaný priamo v centre Brna. V začiatku kapitoly som popísala aktuálny stav developerského projektu. Po zistení, že objekt bol na konci roku 2017 takmer na 100% obsadený, som majiteľovi objektu navrhla rozšírenie projektu. Návrh som vypracovala pretože hrozilo, že v prípade neuspokojenia potreby stávajúcich nájomníkov rozšíriť svoje priestory v objekte, hrozí, že nájom ukončia a prestávajú sa ku konkurencii.

Táto diplomová práca je však len mojim návrhom na výstavbu druhej etapy projektu BC Titanium a jej zmeny facility managementu. V návrhu som rozpracovala kroky prípravnej etapy, v ktorej je nutné vyhľadať vhodný pozemok pre výstavbu developerského projektu. Popísala som objekt, ako by mohol podľa mojich predstáv vyzerieť.

V realizačnej etape som vytvorila návrh Zmluvy o dielo medzi majiteľom a generálnym dodávateľom, ktorý by stavbu zastrešoval. Vytvorila som návrh Kúpnej zmluvy k pozemkom, na ktorých by objekt stál. Financovanie som v práci opísala len okrajovo z dôvodu obširnej problematiky tejto témy. Do práce som uviedla povolenia a verejnoprávne rozhodnutia dotknutých orgánov, ktoré by mohli byť v prípade stavby projektu do samotného procesu zainteresované. Keďže došlo k zmene stavebnej oblasti na základe novelizácie

stavebného zákona, v práci som uviedla i poplatky spojené s výstavbou projektu, pred a po zmene. Spomenula som odbyt projektu, v rámci ktorého som majiteľovi navrhla spoluprácu s realitnými kancelárkami a k spolupráci som vytvorila návrh Zmluvy o sprostredkovaní nehnuteľných vecí.

V záverečnej etape som nadviazala na správu majetku nehnuteľnosti, ktorej som v praktickej časti práce venovala najväčšiu pozornosť.

Správu majetku nehnuteľnosti zaisťuje majiteľ objektu samostatne prípadne prostredníctvom externej či viacerých externých spoločností. Majiteľ doteraz využíval práve externé spoločnosti, ja som vo svojom návrhu rozpracovala zastrešovanie správy majetku nehnuteľnosti prostredníctvom vlastných zamestnancov. Samotná správa majetku nehnuteľnosti je súčasťou tzv. facility managementu, ktorý sa vo všeobecnosti zaoberá riadením podporných činností spoločnosti. Majiteľovi som navrhla celkovú štruktúru facility managementu od personálneho usporiadania cez náplň práce jednotlivých pracovných pozícií až po návrhy a vypracovania rôznych dokumentov pre potreby facility manažera a facility managementu ako takého.

V samotnom závere práce som definovala približné ocenenie celkových nákladov na chod a prevádzku facility managementu za rok v popisovanom objekte. Ciele diplomovej práce som mala dva. Tým prvým bolo ukázať majiteľovi, že v prípade, ak chce naďalej prosperovať na trhu, je nutné, aby postavil ďalšiu etapu svojho projektu. Druhým cieľom mojej práce bolo dokázať majiteľovi, že je možné zastrešiť facility management v projekte vlastnými zamestnancami, a to najmä kvôli kvalite poskytovaných služieb pre nájomníkov.

ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

- 1) NOVÝ, Martin, NOVÁKOVÁ, Jana, WALDHANS, Miloš. *Projektové řízení staveb: modul 01*. Brno: VUT FAST Brno, 2006. 217 s.
- 2) BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- 3) VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2., přeprac. vyd. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-01-9.
- 4) FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 2005. Expert (Grada). ISBN 80-247-0939-2
- 5) KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9
- 6) JANÁČEK, Libor. *Developerský projekt a jeho právní aspekty*. 2010.
- 7) Význam slova Greenfields [online]. 2018 [cit. 2018-01-20]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Greenfields>
- 8) Rozhodnutí nejvyššího soudu, judikát 22 – Cdo – 586-2004 [cit. 2018-01-20]. Dostupné z: <http://www.zakony.cz/soudni-rozhodnuti/nejvyssi-soud/>
- 9) KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9
- 10) Osnova studie proveditelnosti [online]. 2018 [cit. 2018-01-20]. Dostupné z: https://osf-mvcr.cz/file/65_1_1
- 11) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 12) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- 13) Úplné znění zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- 14) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- 15) PRŮCHA, Petr. *Stavební zákon: praktický komentář : podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. ISBN 978-80-7502-180-9.
- 16) Asociace developerů [online]. 2018 [cit. 2018-01-20]. Dostupné z: <http://wedevelop.cz>

- 17) Studie developerských společností Q2/2017 [online]. 2018 [cit. 2018-01-20].
Dostupné z: <http://www.ceec.eu/research>
- 18) Studie developerských společností Q3/2017 [online]. 2018 [cit. 2018-01-20].
Dostupné z: <http://www.ceec.eu/research>
- 19) Studie developerských společností Q4/2017 [online]. 2018 [cit. 2018-01-20].
Dostupné z: <http://www.ceec.eu/research>
- 20) Business Complex Titanium [online]. 2018 [cit. 2018-01-20]. Dostupné z:
<http://www.titanium-brno.cz>
- 21) Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2018 [cit. 2018-01-20]. Dostupné z:
<http://nahliznidokn.cuzk.cz>
- 22) INTERNATIONAL PROPERTY MEASUREMENT STANDARDS (IPMS)
[online]. 2017 [cit. 2018-01-20].
- 23) Publikace o brownfields v Brně [online]. 2014 [cit. 2018-01-20]. Dostupné z:
https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/Podnikatel/Brownfields
- 24) Pronájem kanceláří a kancelářských prostor – CBRE reality [online]. 2018 [cit.
2018-01-24]. Dostupné z: <https://www.cbre.com>
- 25) Podmínky financování – Sberbank CZ, a.s. – [online]. 2018 [cit. 2018-01-25]
Dostupné z: <https://sberbankcz.cz>
- 26) TETŘEVOVÁ, Liběna. *Financování projektů*. Praha: Professional Publishing,
2006. ISBN 80-86946-09-6
- 27) ČSN/EN 15221
- 28) VYSKOČIL, Vlastimil. K.Facility Management procesy a řízení podprůných
činností. Příbram: Professional Publishing, 2009. ISBN 978-80-86946-97-9
- 29) Zákon.č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích u řízení spojených se stavebním
zákonem v znění novely č. 371/2017 Sb.

ZOZNAM TABULIEK

Tab. č. 1 – Porovnanie kancelárií v developerských objektoch triedy A - Brno	38
Tab. č. 2 – Porovnanie kancelárií v developerských objektoch triedy A - Praha.....	39
Tab. č. 3 – Pozemky vhodné pre vybudovanie II. etapy developerské projektu	43
Tab. č. 4 – Správne poplatky spojené so stavebným zákonom pred a po novelizácií [31, vlastné spracovanie]	48
Tab. č. 5 –Návrh evidencie odpracovaných hodín náhradníkov - brigádnikov [vlastné spracovanie]	61
Tab. č. 6 –Súpis technológií inštalovaných v objekte s vyznačením početnosti revízií a revízneho pracovníka [vlastné spracovanie]	64
Tab. č. 7 –Návrh revízneho systému - harmonogram [vlastné spracovanie].....	65
Tab. č. 8 –Krátky a stručný prehľad cien zaistovania FM služieb [vlastné spracovanie]	67

ZOZNAM OBRÁZKOV

Obr. č. 1 – Očakávaný vývoj ponuky v oblasti nehnuteľností 2017-2018 (Štúdia developerských spoločnosti Q3/2017)[18].....	27
Obr. č. 2 – Očakávaný vývoj dopytu v oblasti nehnuteľností 2017-2018 (Štúdia developerských spoločnosti Q3/2017)[18].....	28
Obr. č. 3 – Vývoj ponuky dostupných nehnuteľností v Prahe 2014(Štúdia developerských spoločnosti Q3/2017)[18].....	29
Obr. č. 4 – Kvartálny vývoj predaja nových nehnuteľností (Štúdia developerských spoločnosti Q3/2017)[18].....	30
Obr. č. 5 – Vývoj priemernej ceny za m2 dostupných nehnuteľností v Prahe 2012-2017 (Štúdia developerských spoločnosti Q3/2017)[18].....	31
Obr. č. 6 – Vývoj priemernej ceny za m2 predaných nehnuteľností v Prahe 2013-2017 (Štúdia developerských spoločnosti Q3/2017)[18].....	31
Obr. č. 7 – Organizácie, ktoré developerom najviac brzdia developerské projekty (Štúdia developerských spoločnosti Q3/2017)[18].....	32
Obr. č. 8 – Očakávaný vývoj ponuky v oblasti komerčných nehnuteľností 2017-2018 (Štúdia developerských spoločnosti Q3/2017)[18].....	33
Obr. č. 9 – Očakávaný vývoj ponuky v oblasti kancelárskych nehnuteľností 2018-2019 (Štúdia developerských spoločnosti Q4/2017)[19].....	34
Obr. č. 10 – Lokalizácia ponuky kancelárskych developerských projektov Praha [24].....	35
Obr. č. 11 – Lokalizácia ponuky kancelárskych developerských projektov Brno [24] 36	
Obr. č. 12 – Návrh personálnej štruktúry v II. etape projektu [vlastné spracovanie] ..	53
Obr. č. 13 – Zladenie facility managementu [vlastné spracovanie] ..	57

PRÍLOHY

Príloha č. 1

Rozsudok najvyššieho súdu

22 Cdo 586/2004, Soudní rozhodnutí Nejvyššího soudu

Datum rozhodnutí: 24.01.2005

Dotčené předpisy: § 243b odst. 5 předpisu č. 99/1963Sb.

22 Cdo 586/2004

U S N E S E N Í

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jiřího Spáčila, CSc., a soudců JUDr. Františka Baláka a JUDr. Marie Rezkové ve věci žalobce JUDr. I. Z. proti žalovanému J. K., zastoupenému advokátkou, o vyklizení bytu, o určení neplatnosti a právní neúčinnosti smlouvy o zřízení věcného břemene, jeho zrušení, eventuálně určení jeho zániku a o zaplacení částky 45.000,- Kč, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 13 C 389/2001, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 27. srpna 2003, č. j. 39 Co 60/03-94, takto:

I. Dovolání se odmítá.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů dovolacího řízení

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se domáhal, aby soud žalovanému uložil povinnost vyklidit níže specifikovaný byt, aby určil, že smlouva o věcném břemeni zřízeném ve prospěch žalovaného k uvedenému bytu je neplatná, resp. určil, že toto věcné břemeno zaniklo, a dále aby žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobci obnos 45.000,-Kč. Žalobce jako vlastník obytného domu s pozemkovými parcelami, v němž se byt nachází, je též zástavním věřitelem se zástavním právem váznoucím na těchto nemovitostech. Na základě smlouvy o zřízení věcného břemene, kterou žalovaný uzavřel s bývalým vlastníkem domu by mělo žalobci svědčit právo užívat byt doživotně, převést právo odpovídající věcnému břemeni na třetí osobu a toto právo by mělo přejít i na jeho dědice. Podle této smlouvy měl právo i tento byt pronajímat. Touto smlouvou, kterou žalobce považoval za neplatnou, došlo ke znehodnocení

zastavené nemovitosti. Shora uvedeným obnosem, představujícím vybraný nájem od pěti podnájemců, se žalovaný na úkor žalobce obohatil.

Obvodní soud pro Prahu 10 (dále soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 2. října 2002, č. j. 13 C 389/2001-58, výrokem pod bodem I. zamítl žalobní návrh, pokud se jím žalobce domáhá rozhodnutí soudu, kterým by byla žalovanému uložena povinnost: 1. vyklidit mezonetový byt ve 4. a 5. nadzemním podlaží nalevo od schodiště v domě čp. 961 v Č. ulici 2, P. S., který se sestává ze čtyř pokojů, kuchyně, dvou předsíní, koupelny s WC, samostatné koupelny a samostatného WC o celkové výměře 151 m² do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku, 2. zaplatit žalobci částku 45.000,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku . Výrokem pod bodem II. zamítl žalobní návrh, jímž se žalobce domáhal určení, že smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 14. 10. 1998, kterou bylo zřízeno ve prospěch žalovaného věcné břemeno vložené do katastru nemovitostí čj. V 316707/1998, pod POL VZ: 1251/98, jako právo doživotního bydlení v mezonetovém bytě ve čtvrtém a pátém podlaží vlevo od schodiště v domě čp. 961 stojící na pozemku parcelní č. 2544 a dále spoluužívání společných částí uvedeného domu v obci P. k. ú. S., zapsaném na LV č. 2200, vedeném katastrálním úřadem P., pro k. ú. S., je neplatná a právně neúčinná vůči žalobci a dále určení, že věcné břemeno ve prospěch žalovaného vložené do katastru nemovitostí čj. V 316707/1998, pod POL VZ: 1251/98, jako právo doživotního bydlení v mezonetovém bytě ve čtvrtém a pátém podlaží, vlevo od schodiště v domě čp. 961, stojící na pozemku parcelní číslo 2544 a dále spoluužívání společných částí uvedeného domu v obci P., k. ú. S. zapsané na LV č. 2200, vedeném Katastrálním úřadem P., pro k. ú. S., je zrušeno, in eventum, zaniklo . Dále rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že původním vlastníkem domu se sporným bytem byla firma S., s. r. o., která uzavřela 11. 2. 1993 a 8. 3. 1993 zástavní smlouvu s B. B., a. s., na jejímž podkladě vázla na domě zástava pro pohledávky ve výši 3,600.000,-Kč a 4,460.000,- Kč. Dne 30. 10. 1996 uzavřela firma S., s. r. o., s P. G. smlouvu o nájmu nebytových prostor o celkové výměře 220 m² ve 4. nadzemním podlaží domu a současně smlouvu o zřízení věcného břemene bydlení a užívání nemovitosti. Oprávněný z věcného břemene byl na podkladě této smlouvy oprávněn užívat výlučně nebytové půdní prostory domu k bydlení, popř. k pronájmu či jiné činnosti. Věcné břemeno bylo zřízeno na dobu určitou do 31. 10. 2095. Dne 14. 3. 1997 uzavřela firma S., s. r. o., novou smlouvu o zřízení věcného břemene k předmětnému domu a stavební parcele č. 2544, a to s J. K., otcem žalovaného. Podle ní se jmenovaný stal oprávněným z věcného břemene užívat nebytové

prostory o výměře 110 m² ve čtvrtém nadzemním podlaží domu (půda), chodbu, schodiště a další společné prostory domu a pozemek s tím, že věcné břemeno je zřízeno bezplatně a zanikne smrtí uživatele. Jmenovaná firma jako zřizovatelka věcného břemene se zavázala kdykoliv během platnosti věcného břemene uzavřít s osobou určenou oprávněným, smlouvu o zřízení věcného břemene ve stejném rozsahu jak bylo určeno ve stávající smlouvě. Dále uzavřela s J. K. nájemní smlouvu, jejímž předmětem byly nebytové prostory v rozsahu jedné poloviny plochy volné půdy v domě s tím, že jmenovaný může v pronajatých prostorách provést nezbytné stavební úpravy nutné k využití prostor pro vlastní potřeby a na svůj účet. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou, a to do 31. 3. 2096; dále udělila souhlas k provedení dalších stavebních úprav na prostory pro bydlení do částky 2,000.000,-Kč. Firma S., s. r. o., poté 2. 4. 1997 uzavřela kupní smlouvu se společností O., s. r. o., na kterou převedla vlastnictví předmětného domu se stavební parcelou č. 2544 za kupní cenu 8,400.000,-Kč. Smlouva obsahovala ustanovení o zástavním právu B. B., a. s., ohledně pohledávky ve výši 4,460.000,-Kč, kterou se společnost O., s. r. o., zavázala uhradit za prodávající vyrovnáním kupní ceny. Dne 30. 3. 1998 vydal stavební úřad na návrh stavebníka T. P. J. K. kolaudační rozhodnutí, kterým bylo povoleno užívání půdní vestavby a nástavby předmětného domu o dvou bytových jednotkách, a to k mezonetovému bytu ve 4. a 5. nadzemním podlaží nalevo od schodiště. Dne 14. 10. 1998 uzavřela společnost O., s. r. o., s J. K., otcem žalovaného, dohodu o odstoupení od smlouvy o zřízení věcného břemene ze 14. 3. 1997 a současně uzavřela smlouvu o zřízení věcného břemene se žalovaným k mezonetovému bytu, specifikovanému shora, nacházejícímu se ve 4. a 5. nadzemním podlažím předmětného domu se stavební parcelou č. 2544 s vchodem vlevo od schodiště, s tím, že byt byl zřízen na náklady oprávněného. Věcné břemeno bylo zřízeno jako břemeno doživotního bydlení a užívání bytu včetně užívání společných prostor domu, jakož i právo požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, včetně užívání pozemku na kterém byl dům postaven. S tím korespondovala povinnost žalovaného platit úhrady za služby spojené s užíváním bytu. Smlouvou byl povinný z věcného břemene zavázán hradit náklady spojené s údržbou nemovitosti, zajistit oprávněnému z věcného břemene plný výkon práv z užívání bytu, uzavřít s třetí osobou, určenou žalovaným, smlouvu o zřízení věcného břemene ve stejném rozsahu a za shodných podmínek s tím, že bude se žalovaným uzavřena dohoda o odstoupení od smlouvy o zřízení věcného břemene, a udělit souhlas, aby oprávněný pronajal byt třetí osobě. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch žalovaného a jeho dědiců a jeho hodnota pro daňové účely byla stanovena částkou 100.000,-Kč. V daňovém přiznání vystaveném k 1. 6. 1999 uvedl žalovaný hodnotu nemovitosti částkou 425.785,- Kč. Soud

dále konstatoval, že dne 12. 3. 1997 vystavila T. P. J. K. fakturu na částku 800.000,-Kč za provedení stavebních prací na půdní vestavbě na vrub žalovaného. Dne 10. 8. 1998 uzavřel J. K., otec žalovaného, se žalovaným smlouvu o půjčce ve výši 1,037.000,- Kč, kterou se žalovaný zavázal zaplatit z výnosů z podnájmu zbudovaného sporného bytu do 10. 8. 2003. Dne 14. 4. 1998 vystavila T. P. J. K. fakturu na částku 237.058,60 Kč za stavební dokončovací práce a kompletaci bytové jednotky č. 2 v půdní vestavbě na vrub žalovaného. Dne 23. 4. 2001 uzavřel žalovaný ke spornému bytu podnájemní smlouvu s M. Š.; podnájemní poměr byl sjednán na dobu do 30. 4. 2003 s nájemným 20.000,-Kč měsíčně. Dále soud vyšel ze skutečnosti, že žalovaný v bytě nikdy nebydlel, pro nedostatek peněz hradil jeho výstavbu otec a žalovaný se zavázal takto vzniklý dluh otci uhradit z výnosů z pronájmu. Soud prvního stupně vzal za prokázané, že dluhy firmy S., s. r. o., ve výši 3,600.000,- Kč a 4,460.000,-Kč, pro které na předmětném domě vážla zástava, postoupil M. Z. smlouvou z 8. 10. 2001 za úplatu ve výši 200.000,-Kč žalobci, který je nyní vlastníkem domu se sporným bytem. Na žalobce, jako postupníka, převedl všechna práva spojená se zástavními právy k zajištění postoupených pohledávek. Dopisem z 31. 8. 2002 vyzval žalobce žalovaného k úhradě částky 175.000,-Kč jako příspěvku na opravu střechy domu, kterýžto požadavek žalovaný odmítl.

Na základě zmíněných skutečností soud prvního stupně dospěl k závěru, že je žaloba nedůvodná. Vyšel z § 42a odst. 1 občanského zákoníku (dále ObčZ) s tím, že se žalobce kromě jiného domáhal odporovatelnosti právního úkonu uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene mezi společností O., s. r. o., a žalovaným dne 14. 10. 1998 ke spornému bytu, přičemž žalobce skutečnosti rozhodné z hlediska zmíněného zákonného ustanovení neprokázal. Bylo naopak zjištěno, že důvodem uzavření smlouvy bylo zajistit pro žalovaného bytovou potřebu formou bytové vestavby, již provedl na náklady svého otce, který podnikal v oboru stavebnictví. Zakoupení části půdy předmětného domu nepřicházelo v úvahu, a proto se žalovaný rozhodl tuto otázku vyřešit formou zřízení věcného břemene, aniž se zajímal o dluhy druhé smluvní strany. Zbudování bytu dům zhodnotilo a žalobci nic nebrání s domem volně disponovat. K otázce neplatnosti smlouvy o zřízení věcného břemene uzavřené mezi společností O., s. r. o., a žalovaným 14. 10. 1998 z hlediska § 39 ObčZ a § 151e odst. 2 ObčZ a dále § 37 ObčZ soud poukázal na to, že smlouva o zřízení věcného břemene vycházela z dispoziční volnosti stran, přičemž základní právo vlastníka nemovitosti zůstalo zachováno. Výstavbou bytové jednotky rovněž nedošlo ke zhoršení zástavy na újmu zástavního věřitele; navíc byla zřízena na náklady žalovaného. Smlouva o zřízení věcného břemene je dostatečně

určitá a srozumitelná, a koresponduje s § 151n a násl. ObčZ. Domáhal-li se žalobce zrušení věcného břemen ve smyslu § 151p ObčZ, pak ani zde soud neshledal žalobu důvodnou, neboť nenastala žádná skutečnost, na podkladě níž by ke zrušení věcného břemen došlo. Nebylo dále prokázáno, že by nastal hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného. Soud neshledal důvody ani pro rozhodnutí o vyklizení bytu, k němuž bylo zřízeno věcné břemeno nebo o zaplacení obnosu 45.000,-Kč. Pokud jde o byt, má žalovaný platný právní titul k jeho užívání, kterým je právě smlouva o zřízení věcného břemene. Ohledně zaplacení shora zmíněné částky soud uzavřel, že nejde o bezdůvodné obohacení za dané období, neboť sama skutečnost, že žalovaný užívá byt v žalobcově domě není právním titulem pro to, aby byl povinen mu tuto částku uhradit.

Městský soud v Praze jako soud odvolací, rozhodující k odvolání žalobce, rozsudkem ze dne 27. srpna 2003, č. j. 39 Co 60/03-94, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně a ztotožnil se s jeho právními závěry. Konstatoval, že žalobce neprokázal naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy o zřízení věcného břemene. Neplatností této smlouvy se nicméně musel zabývat v souvislosti s žalobcovým požadavkem na vyklizení sporného bytu. V této souvislosti, po posouzení předmětné smlouvy o zřízení věcného břemene z hlediska všech v úvahu přicházejících ustanovení ObčZ - zejména § 37, § 39, § 41, § 50, § 151a, § 151n, § 151e - uvedl, že byla uzavřena platně. Proto žalobě v části, v níž se žalobce domáhal, aby soud žalovanému uložil vyklidit předmětný byt, nevyhověl. Jako věcně správný posoudil, a s podrobnou analýzou zhodnotil a zdůvodnil i výrok soudu prvního stupně, kterým byla zamítnuta žaloba v části, týkající se povinnosti žalovaného zaplatit žalobci 45.000,- Kč. Žalobce neunesl důkazní břemeno tvrdil-li, že společnost O.R, s. r. o., uzavřela smlouvu o zřízení věcného břemene v úmyslu zkrátit věřitele svých závazků, pro něž na předmětném domě, k němuž bylo zřízeno zmíněné věcné břemeno, vážla zástava. V této souvislosti poukázal na § 42a odst. 2 ObčZ, s tím, že se žalobce domáhal odporovatelnosti až po uplynutí tříleté lhůty k jejímu uplatnění s tím, že jde o lhůtu prekluzivní. Konečně důvodnou neshledal žalobu ani v části, v níž se žalobce domáhal určení, že věcné břemeno zaniklo či že bylo zrušeno. Uzavřel, že by přicházela v úvahu pouze žaloba, již by se žalobce tohoto zrušení domáhal ve smyslu § 151p formou soudního rozhodnutí; takto ale žalobní návrh nebyl koncipován.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobce dovolání a jeho přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu (dále OSŘ). Namítá, že řízení bylo postiženo vadami, které měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, že rozhodnutí soudů obou stupňů spočívá na nesprávném právním posouzení věci, neboť rozhodnutí odvolacího soudu řeší právní otázky v rozporu s hmotným právem. Tvrdí, že rozhodnutí odvolacího soudu v části týkající se otázek věcného břemene odporuje judikatuře a odkazuje na rozhodnutí publikovaná ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 37/85 a R 14/88. Za nesprávné považuje dále závěry odvolacího soudu k otázce oprávněnosti žalovaného pronajmout byt cizím osobám a prodat práva odpovídající věcnému břemenu jiné osobě. Dále tvrdí, že odvolací soud řešil otázky, které nebyly dovolacím soudem dosud řešeny, konkrétně - jaká omezení a hranice nutno zachovávat při zřizování věcných břemen patřících určité osobě, která práva mají přednost při střetu práv z věcného břemene s dříve zřízeným zástavním právem a jak je nutno tento střet mezi právy vypořádat; tyto okruhy problémů pak v podrobnostech v bodech a) až i) specifikuje. V další části dovolání pak podrobně rozvádí, jakými dalšími vadami trpí rozhodnutí odvolacího soudu, resp. jakých pochybení se odvolací soud dopustil při hodnocení dílčích okolností nebo kterými záležitostmi se odvolací soud nezabýval. Navrhuje, aby dovolací soud vydal rozsudek, kterým by rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 27. srpna 2003 sp. zn. 39 Co 60/03-94 změnil tak, že zruší rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 2. října 2002 čj. 13 C 389/2001-58 a žalobě vyhoví v plném rozsahu, případně zruší oba rozsudky nižších soudů a věc předá soudu prvního stupně k dalšímu řízení .

Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

Dovolací soud zjistil, že dovolání bylo podáno oprávněným účastníkem včas, není však přípustné.

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 OSŘ). Dovolání je přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé [§ 237 odst. 1 písm. a) OSŘ], jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku (usnesení) proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil [§ 237 odst. 1 písm. b) OSŘ], nebo jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) OSŘ a jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce

zásadní význam [§ 237 odst. 1 písm. c) OSŘ]. Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam [odstavec 1 písm. c)] zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem (§ 237 odst. 3 OSŘ). O rozhodnutí odvolacího soudu, které má po právní stránce zásadní význam, se jedná, je-li v něm řešena právní otázka významná nejen pro rozhodnutí v dané konkrétní věci. Rovněž nejde o otázku zásadního právního významu, jestliže zákonná úprava je naprosto jednoznačná a nečiní v soudní praxi žádné výkladové těžkosti (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2001, sp. zn. 22 Cdo 1603/99, publikované pod č. C 102 ve svazku 2 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck). Napadené rozhodnutí otázku zásadního právního významu neřeší.

Žalobu na určení neplatnosti smlouvy o zřízení věcného břemene považoval odvolací soud za nedůvodnou zejména proto, že žalobce na požadovaném určení neplatnosti neměl naléhavý právní zájem, neboť mohl přímo požadovat určení neexistence práva, které na základě této smlouvy mělo vzniknout. Právní názor odvolacího soudu vychází z konstantní judikatury. Tak např. v rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 4. října 2001, sp. zn. 22 Cdo 1772/2000, publikovaném pod č. C 775 ve svazku 11 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck, se uvádí: Jestliže otázka platnosti smlouvy, o níž má být rozhodnuto na základě žaloby o určení, má povahu otázky předběžné ve vztahu k jiné právní otázce, již se přímo řeší, zda tu právní vztah či právo je či není, naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy není dán. V dané věci byla platnost smlouvy předběžnou otázkou k určení, že žalovanému nesvědčí věcné břemeno určitého obsahu; takové určení však dovolatel nežádal. Zamítá-li soud žalobu na určení pro nedostatek naléhavého právního zájmu na takovém určení, není důvodu, aby současně žalobu přezkoumal po věcné stránce; proto nebylo a není třeba se v této části zabývat námitkami zpochybňujícími platnost smlouvy. Stejný právní názor obsahuje i R 68/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Proto je zamítavé rozhodnutí v této části věcně správné bez ohledu na skutečnost, zda smlouva o zřízení věcného břemene je platná či nikoliv.

Platností smlouvy o zřízení věcného břemene se však soudy v nalézacím řízení musely zabývat jako předběžnou otázkou v té části, ve které se žalobce domáhal vyklizení bytu žalovaným. V této souvislosti však byla právně významná jen otázka, zda věcné břemeno svědčí žalovanému; to, zda je žalovaný oprávněn právo převádět nebo zda do jeho postavení mohou vstoupit jeho dědicové významné v tomto řízení nebylo, neboť neplatnost smlouvy v

těchto částech nečiní neplatnou celou smlouvu o zřízení věcného břemene ve prospěch žalovaného. Jádrem problému tu byla otázka, zda k zastavené nemovitosti lze zřídit právo odpovídající věcnému břemeni. Tuto otázku řeší rozhodnutí publikované pod č. 64/2004 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek takto: Zástavní právo zásadně nebrání vlastníku zástavy (zástavnímu dlužníku) nakládat se zástavou. Nestanoví-li zákon něco jiného, může zástavní dlužník zástavu zcizit, znovu ji zastavit, zřídit k ní věcné břemeno, dát ji do nájmu nebo do jiného užívání apod. Ujednání, kterými by byl zástavní dlužník v rozporu se zákonem vyloučen nebo omezen v takovém nakládání se zástavou, jsou neplatná (§ 39 obč. zák.). Právní úkon týkající se zástavy není neplatný jen proto, že zástavní dlužník při jeho uzavření porušil povinnost uvedenou v ustanovení § 151e odst. 2 (nyní § 163 odst. 1) obč. zák. Porušil-li zástavní dlužník tuto povinnost zaviněně, odpovídá zástavnímu věřiteli za škodu, která mu tím vznikla (§ 420 obč. zák.). Zástavní věřitel může kromě náhrady škody též požadovat po dlužníku, aby doplnil zajištění pohledávky, jestliže zástava ztratila na ceně tak, že se zajištění pohledávky prostřednictvím zástavního práva stalo nedostatečným (§ 151e odst. 3, nyní § 163 odst. 2 obč. zák.). I tuto otázku tedy posoudily soudy v nalézacím řízení shodně s publikovanou judikaturou.

Ve smlouvě o zřízení věcného břemene bylo sjednáno, že oprávněný může být pronajmout třetí osobě a také být pronajal; dovolatel se pak domáhal zaplacení nájemného a tvrdí, že mu jako vlastníkov domu náleží. Ani tomuto tvrzení nelze přisvědčit. Prostory, jež oprávněná osoba užívá z titulu práva odpovídajícího věcnému břemeni, nemohou být za trvání věcného břemene vlastníkem, kterého věcné břemeno omezuje, platně přenechány do užívání nájemní smlouvou (R 19/2002 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Vlastník tedy nemá k uvedeným prostorám žádné užívací právo, nemůže je pronajímat a tak mu tedy nevzniká nárok na vyplacení částek, které oprávněný s věcného břemene jako nájemné dostal. Má-li na základě smlouvy oprávněný z věcného břemene právo být pronajímat, má také právo vybírat nájemné a zástavní věřitel se nemůže domáhat vydání této částky po oprávněném.

Ostatní námitky dovolatele nepřesahují význam této konkrétní věci, mají skutkový charakter, resp. jde o tvrzené vady řízení, které by byly významné jen v případě přípustného dovolání, a neobsahují nic, co by mohlo být posouzeno jako zásadní právní otázka.

Vzhledem k tomu, že dovolání v dané věci není přípustné, a to ani podle jiného ustanovení OSŘ, dovolací soud je podle § 243b odst. 5 věty první a § 218 písm. c) OSŘ odmítl.

O náhradě nákladů dovolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 243b odst. 5 věty první, § 224 odst. 1 a § 151 odst. 1 věty první OSŘ, neboť dovolatel s ohledem na výsledek řízení na náhradu svých nákladů nemá právo a žalovanému v dovolacím řízení žádné náklady nevznikly.

Proti tomuto usnesení není opravný prostředek přípustný.

V Brně dne 24. ledna 2005

JUDr. Jiří Spáčil, CSc., v. r.

předseda senátu

Príloha č. 2

Kúpna zmluva

KUPNÍ SMLOUVA

***uzavřená podle ustanovení § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů („Občanský zákoník“)
(„Smlouva“)***

Smluvní strany

JRA Estate, a.s.

se sídlem Nové sady 996/25, Staré Brno, 602 00 Brno

IČ: 27757960

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod
sp.zn. B 5225

zastoupená předsedou představenstva

(„Kupující“)

a

JRA Office, a.s.

se sídlem Nové sady 996/25, Staré Brno, 602 00 Brno

IČ: 28296079

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod
sp.zn. B 5654

zastoupená místopředsedou představenstva

(„Prodávající“)

Prodávající a Kupující společně „Smluvní strany“ nebo „Strany“, a každý z nich
samostatně „Smluvní strana“ nebo „Strana“.

1. Specifikace předmětu převodu

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc.č. 1346/2, parc.č. 1347 a parc.č. 1348, jehož součástí je budova č.p. 592, to vše v katastrálním území Staré Brno, obec Brno („**Pozemky**“). Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 4392 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, jehož kopie tvoří Přílohu č.1 této Smlouvy.

2. Předmět Smlouvy

2.1 Předmětem této Smlouvy je převod vlastnického práva k Pozemkům z Prodávajícího na Kupujícího.

3. Převod vlastnického práva

3.1. Prodávající tímto prodává a zavazuje se Kupujícímu umožnit nabytí vlastnického práva k Pozemkům za Kupní cenu, jak je uvedena v článku 0, a v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou. Kupující tímto od Prodávajícího Pozemky kupuje a přijímá do svého vlastnictví v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou a zavazuje se zaplatit Prodávajícímu Kupní cenu.

4. Cena a platební podmínky

4.1 Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za převod vlastnického práva k Pozemkům činí [____],- Kč (slovy: [____] korun českých) („**Kupní cena**“).

4.2 Smluvní strany prohlašují, že Kupní cena bude hrazena následovně:

- Část Kupní ceny ve výši [____],- Kč (slovy: [____] korun českých) byla Kupujícím uhrazena Prodávajícímu před podpisem této Smlouvy, což Smluvní strany podpisem této Smlouvy potvrzují.

- Část Kupní ceny ve výši [____],- Kč (slovy: [____] korun českých) bude Kupujícím uhrazena Prodávajícímu do 5 pracovních dnů poté, kdy bude Schovateli předložen originál nebo ověřená kopie výpisu z listu vlastnictví k Pozemkům dokládající, že Pozemky jsou ve výlučném vlastnictví Kupujícího a nejsou zatíženy žádnými právy třetích osob, zejména, nikoliv však výlučně, právem stavby, a právní vztahy týkající se Pozemků nebudou dotčeny

změnou (nebude uvedena plomba) a/nebo v katastru nemovitostí ve vztahu k Pozemkům nebude zapsána poznámka nebo poznámka spornosti ve smyslu ustanovení § 22 a násl. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí s výjimkou právních vad resp. zatížení, jež vzniknou v důsledku aktivity Kupujícího související s nabytím Pozemků a s výjimkou těch právních vad resp. zatížení, jež jsou patrné ke dni podpisu této Smlouvy z Přílohy č. 1 této Smlouvy.

4.3 V případě, že podmínka pro výplatu části Kupní ceny ve výši [____],- Kč (slovy: [____] korun českých) nebude splněna do tří měsíců od podpisu této Smlouvy:

a) bude Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení doručeného Prodávajícímu; a

b) Prodávající vrátí část Kupní ceny ve výši [____],- Kč (slovy: [____] korun českých) Kupujícímu nejpozději do 5 pracovních dnů od doručení prohlášení Kupujícího o tom, že došlo k ukončení této Smlouvy v důsledku odstoupení dle předchozího písm. (a) Prodávajícímu.

5. Právní vady pozemku

5.1 Prodávající tímto prohlašuje a zaručuje se, že ke dni uzavření této Smlouvy jsou Pozemky prosty jakýchkoliv právních vad, tj. zejména nejsou zatíženy jakýmkoliv věcnými břemeny, zástavními právy, předkupními právy nebo jinými věcnými právy, nájemními právy, právem stavby nebo jinými užívacími právy či jinými právy třetích osob, ani neexistují žádná zatížení Pozemků (ani jakýchkoliv jejich částí), pro jejichž vznik není rozhodující vklad do katastru nemovitostí s výjimkou těch právních vad resp. zatížení, jež jsou patrné ke dni podpisu této Smlouvy z Přílohy č. 1 této Smlouvy.

5.2 Prodávající se zavazuje zajistit výmaz zástavních práv k Pozemkům, jak jsou uvedeny v Příloze č. 1 této Smlouvy do 60 dnů od výplaty části Kupní ceny ve výši [____],- Kč (slovy: [____] korun českých) dle čl. 4.2 této Smlouvy. Nesplní-li Prodávající tuto povinnost v uvedené lhůtě, je povinen uhradit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč denně za každý den prodlení nesplnění své povinnosti. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok Kupujícího na náhradu škody vzniklé Kupujícímu.

6. Prohlášení a záruky Prodávajícího

6.1. Prodávající prohlašuje a zaručuje se, že ke dni uzavření této Smlouvy a až do okamžiku vkladu vlastnického práva Kupujícího k Pozemkům do katastru nemovitostí:

a) Pozemky jsou v jeho výlučném vlastnictví a s právními vadami a zatíženími, jak jsou uvedeny na výpisu z katastru nemovitostí, který je k této Smlouvě připojen jako Příloha č. 1, který odráží úplně a dle skutečnosti aktuální stav právních vztahů k Pozemkům. Nebyly podány žádné návrhy na zápis jakýchkoliv práv k Pozemkům do katastru nemovitostí; platně k Pozemkům nabyt vlastnické právo a nabývací titul k Pozemkům (dále jen „**Nabývací titul**“) je platný a účinný, řádně a včas splnil své závazky z Nabývacího titulu; nebylo učiněno jakékoliv právní jednání směřující k ukončení platnosti Nabývacího titulu; nedošlo jiným způsobem k zániku Nabývacího titulu; nebyla učiněna žádná právní jednání, na základě kterých by Pozemky změnily vlastníka; práva a povinnosti vztahující se k Pozemkům nejsou zpochybňována třetí osobou v jakémkoli řízení a žádné řízení ohledně Pozemků není zahájeno ani vedeno;

b) Prodávající je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit z ní vyplývající závazky, které jsou pro něj v plném rozsahu a bezpodmínečně závazné; plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy není v rozporu s jakýmkoli závazky vyplývajících z jakékoliv smlouvy nebo dohody, v níž je Prodávající stranou, rozhodnutími soudů, rozhodčími nálezy, či správními rozhodnutími, která se týkají Prodávajícího a/nebo Pozemků;

c) Prodávající si není podle svého nejlepšího vědomí vědom, že by se mohl stát subjektem insolvenčního řízení dle zákona č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení v platném znění (insolvenční zákon), či exekučního řízení ve smyslu zákona č. 120/2001 Sb. exekuční řád v platném znění či jiných obdobných řízení;

d) Prodávajícímu není známo, že by se Pozemky nacházely v záplavové oblasti nebo že by půda pod povrchem Pozemků měla vlastnosti, jež by ztěžovaly zakládání staveb. Prodávající dále prohlašuje, že mu není známo, že by na Pozemcích byly přítomny nebezpečné látky, kontaminanty, znečišťující látky, toxické látky, odpady nebo materiály šířící infekci, jež by byly v rozporu s obecně závaznými právními předpisy a/nebo jež by mohly ohrozit životní prostředí nebo zdraví obyvatelstva;

e) na Pozemcích nevážnou restituční nároky nebo nároky na zpětný převod vlastnictví; zákonné předpoklady, za nichž by bylo přípustné vyvlastnění Pozemků nebo jejich částí, nejsou splněny;

f) veškeré daně, poplatky a další úřední platby v souvislosti s Pozemky byly či budou řádně uhrazeny do okamžiku provedení vkladu vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Kupujícího;

g) Prodávající je v dobrém finančním postavení, řádně plní své právní povinnosti a závazky a nehrozí u něj platební neschopnost, úpadek či insolvenční řízení, a že podle jeho nejlepšího vědomí nebyl proti jeho majetku podán žádný návrh na zahájení insolvenčního řízení;

h) Prodávající není účastníkem žádného soudního, rozhodčího, exekučního, insolvenčního ani správního řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jeho povinností dle této Smlouvy, a dle vědomí Prodávajícího žádné takové řízení ani nehrozí, a dle jeho vědomosti Pozemky ani žádná jejich část není předmětem jakéhokoli nároku třetích osob;

i) Prodávající si není v souvislosti s Pozemky vědom žádných restrikcí či omezení vyplývajících z příslušných zákonů nebo jiných právních předpisů, které by mohly zabránit Stranám v plnění předmětu a účelu této Smlouvy, není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak;

j) na Pozemcích se nenacházejí žádné nadzemní či podzemní stavby (s výjimkou nadzemních či podzemních vedení sítí technické infrastruktury) s výjimkou budovy č.p. 592 nacházející se na pozemku parc.č. 1348 v k.ú. Staré Brno;

k) Prodávající není stranou žádné písemné či ústní smlouvy zřizující jakékoli právo koupě nebo budoucí koupě nebo zatížení Pozemků nebo jakékoliv jeho části ve prospěch jakékoli třetí osoby.

6.2 Dle nejlepšího aktuálního vědomí Prodávajícího jsou všechny informace týkající se Pozemků poskytnuté Prodávajícím Kupujícímu pravdivé a přesné. Každé prohlášení Prodávajícího bude vykládáno samostatně a (není-li výslovně uvedeno jinak) žádné z nich není omezeno odkazem na jakékoli jiné prohlášení Prodávajícího ani na kterékoli jiné ustanovení této Smlouvy.

6.3 Prodávající se zavazuje, že po dni podpisu této Smlouvy až do dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Kupujícího jakkoliv nezadluží, nezatíží, nepronajme, neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží do základního kapitálu, ani neučiní jiná jednání k převodu nebo zatížení Pozemků nebo jakékoliv jejich části a nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně jakékoliv části Pozemků, ani neprovede faktickou

změnu, která by měla za následek jakékoli zhoršení nebo omezení právního postavení Kupujícího s ohledem na koupi Pozemků bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího.

6.4 Pozemky mají vady, pokud kterékoli prohlášení Prodávajícího týkající se Pozemků uvedené v této Smlouvě je nepravdivé, nepřesné nebo neúplné.

6.5 Prodávající je povinen zahájit a řádně provádět opatření k odstranění a nápravě jakýchkoliv vad Pozemků do 3 dnů od obdržení písemné žádosti Kupujícího, pokud se Strany nedohodnou jinak. Odstranění veškerých vad musí být dokončeno do 20 dnů od doručení výše zmíněné žádosti. Pokud Prodávající nezahájí a nebude řádně provádět veškerá opatření k odstranění takových vad nebo pokud nedokončí odstranění všech takových vad do 20 dnů od doručení výše zmíněné písemné žádosti, je Kupující oprávněn sám nebo prostřednictvím třetích stran učinit veškerá opatření potřebná k odstranění takových vad. V takovém případě uhradí Prodávající Kupujícímu veškeré náklady vzniklé v souvislosti s učiněnými opatřeními. Pokud Prodávající neodstraní všechny takové vady v uvedené lhůtě 20 dnů, je Kupující dále oprávněn odstoupit od této Smlouvy.

6.6 Strany výslovně sjednávají, že jiné závady vážnoucí na Pozemcích než ty, které jsou zapsané a zřejmé z katastru nemovitostí (ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) zákona č. 256/2012 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), Kupující nepřejímá.

7. Převod vlastnictví

7.1 Kupující nabude vlastnické právo k Pozemkům provedením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení tohoto vkladu. Kupující nabude vlastnické právo k Pozemkům se zpětným účinkem ke dni podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Kupujícího (dále jen „**Návrh na vklad**“) příslušnému katastrálnímu úřadu.

7.2 Návrh na vklad podá Kupující ve lhůtě 3 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy a uhradí příslušný správní poplatek. Návrh na vklad podepsaly Smluvní strany současně s podpisem této Smlouvy.

7.3 Pokud příslušný katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Pozemkům do katastru nemovitostí nebo požádá o nápravu vad, poskytnou si Smluvní strany vzájemně nezbytnou součinnost k co nejrychlejšímu odstranění všech překážek nebo všech nesrovnalostí v této Smlouvě a/nebo v Návrhu na vklad

vlastnického práva tak, aby příslušný katastrální úřad mohl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolit v co nejkratší době.

7.4 Dojde-li k zamítnutí Návrhu na vklad na základě pravomocného rozhodnutí z důvodu právních vad této Smlouvy zjištěných během sledování činnosti v rámci povolovacího řízení týkajícího se vkladu vlastnického práva ve smyslu zákona č. 256/2012 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, zavazují se Smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Pozemkům za podmínek uvedených níže (dále jen „**Nová smlouva**“). Znění Nové smlouvy bude plně odpovídat znění této Smlouvy s výjimkou ustanovení, v nichž byly zjištěny právní nedostatky. Ustanovení obsahující právní nedostatky musejí být v dobré víře nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly odstraněny právní nedostatky při současném zachování obsahu a smyslu předmětných ustanovení. Každá Smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření Nové smlouvy tím, že předloží opravený návrh Nové smlouvy ve lhůtě 15 kalendářních dnů od nabytí účinnosti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva. Vyzvaná Smluvní strana musí Novou smlouvu uzavřít nejpozději do 15 kalendářních dnů od doručení výzvy.

7.5 Pozemky se považují za předané Kupujícímu ke dni podání Návrhu na vklad. Ustanovení § 2088 Občanského zákoníku se nepoužije.

8. Oznámení

8.1 Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, veškerá komunikace mezi Smluvními stranami, především oznámení a sdělení vyžadovaná dle této Smlouvy a/nebo jiných smluv a dohod uzavřených mezi Smluvními stranami v souvislosti s touto Smlouvou, musí být vyhotovena v písemné formě v českém jazyce a doručena druhé Smluvní straně na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, výhradně (i) osobně, (ii) doporučeným dopisem poštou nebo (iii) kurýrní službou s potvrzením o doručení. Oznámení učiněná výše uvedeným způsobem budou považována za řádně doručena Smluvní straně, které jsou určena:

a) v případě osobního doručení - v okamžiku přijetí oznámení či sdělení osobou uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo osobou pověřenou v písemné formě příslušnou Smluvní stranou k převzetí daného oznámení či sdělení;

b) v případě zaslání doporučenou poštou - v okamžiku převzetí danou Smluvní stranou nebo, pokud daná Smluvní strana zásilku nepřevzme, (i) uplynutím 3 pracovních dnů od data

uložení zásilky na dodací poště adresáta nebo (ii) v den, kdy Smluvní strana odmítne převzetí poštovní zásilky, přičemž důkazem o zaslání poštou bude potvrzený podací lístek;

c) v případě zaslání kurýrem - v okamžiku převzetí danou Smluvní stranou nebo, pokud daná Smluvní strana zásilku nepřevzme, okamžikem, kdy je zásilka vrácena odesílateli.

8.2 Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně bez zbytečného odkladu veškeré změny údajů uvedených v záhlaví této Smlouvy a veškeré další změny své poštovní adresy, doporučenou poštou; toto oznámení musí být zasláno na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy (či na adresu řádně oznámenou výše uvedeným způsobem). V případě řádného doručení takového oznámení bude poštovní adresa Smluvní strany změněna bez nutnosti změny této Smlouvy či přijetí jakékoli jiné dohody mezi Smluvními stranami.

9. Závěrečná ustanovení

9.1 Tato Smlouva a její výklad se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy České republiky.

9.2 Není-li výslovně uvedeno jinak v této Smlouvě, každá Smluvní strana nese vlastní náklady na právní poradenství, notářské služby, zprostředkovatele a další třetí osoby, jejichž služeb tato Smluvní strana využije v souvislosti s touto Smlouvou a/nebo prodejem a koupí Předmětu převodu.

9.3 Smluvní strany se zavazují jednat v souladu s oprávněnými zájmy zbylých Smluvních stran a v intencích této Smlouvy, a učinit všechna právní jednání nezbytná pro splnění závazků a povinností z této Smlouvy vyplývajících.

9.4 Pokud by některé ustanovení této Smlouvy bylo či stalo se neplatným či nevymahatelným, tato skutečnost neovlivní platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit taková ustanovení platnými a vymahatelnými ustanoveními, jež budou odpovídat smyslu a záměru neplatných či nevymahatelných ustanovení.

9.5 V případě, že bude kterékoli Smluvní straně znemožněno splnění kterékoli z jejích povinností dle této Smlouvy v důsledku vyšší moci, informuje tato Smluvní strana druhou Smluvní stranu o okolnostech souvisejících se zásahem vyšší moci, s uvedením povinností, jejichž splnění je nebo bude zásahem vyšší moci znemožněno. Toto oznámení musí

následovat bezprostředně poté, co se příslušná Smluvní strana dověděla (nebo měla dovědět či mohla dovědět, pokud by jednala s péčí řádného hospodáře) o situaci nebo okolnostech týkajících se zásahu vyšší moci. Po oznámení druhé Smluvní straně nebude neplnění povinnosti dotčené Smluvní strany považováno za porušení této Smlouvy po dobu, kdy bude plnění těchto povinností bránit existence vyšší moci. Pro účely této Smlouvy se za zásah vyšší moci považuje mimořádná událost či okolnost, kterou Smluvní strany nemohly při uzavírání této Smlouvy předvídat nebo jí nemohly předejít přijetím preventivních opatření, kterou nejsou Smluvní strany schopny ovlivnit a která nebyla způsobena úmyslným jednáním či zanedbáním Smluvních stran a významně komplikuje či znemožňuje plnění povinností kterékoli Smluvní strany vyplývajících z této Smlouvy.

9.6 Obě Smluvní strany tímto prohlašují, že ve smyslu § 1764, 1765 a 1766 Občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé Smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.

9.7 Smluvní strany tímto vylučují pro použití § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran

9.8 Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve třech vyhotoveních v českém jazyce. Jedno vyhotovení této Smlouvy obdrží Kupující, jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu, a zbývající vyhotovení této Smlouvy obdrží Prodávající.

9.9 Tuto Smlouvu lze doplňovat, měnit či upravovat výhradně ve formě písemných ujednání podepsaných všemi Smluvními stranami.

9.10 Následující Přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha č. 1 List vlastnictví k Pozemkům

9.11 Tato Smlouva se stává platnou a účinnou okamžikem jejího podpisu všemi Smluvními stranami.

9.12 Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Prodávající:

Místo:

Datum:

Kupující:

Místo:

Datum:

JRA Office, a.s.

Místopředseda představenstva

JRA Estate, a.s.

Předseda představenstva

Príloha č.3

Zmluva o dielo

SMLOUVA O DÍLO

***uzavřená podle ustanovení § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve
znění pozdějších předpisů („Občanský zákoník“)
(„Smlouva“)***

1. Smluvní strany

JRA Estate, a.s.

se sídlem Nové sady 996/25, Staré Brno, 602 00 Brno

IČ: 27757960

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp.zn. B
5225

zastoupená předsedou představenstva

(„Objednatel“)

a

BRETT, s.r.o.

se sídlem Nové sady 988/2, Staré Brno, 602 00 Brno

IČ: 25329928

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp.zn. C
26351

zastoupená jednatelem

(„Zhotovitel“)

Objednatel a Zhotovitel společně „**Smluvní strany**“ nebo „**Strany**“, a každý z nich
samostatně „**Smluvní strana**“ nebo „**Strana**“.

2. Předmět díla

Zhotovitel se zavazuje za podmínek stanovených touto Smlouvou, provést pro objednatele dílo v rozsahu a objemu dle ustanovení odst. 2.1. a 2.2.

2.1. Dílem se pro účely této smlouvy rozumí: Zhotovení administrativní budovy BC Titanium II. etapa

2.2. Rozsah díla je specifikován nabídkou zhotovitele a bude provedeno podle projektové dokumentace zpracované firmou XY.

2.3. Objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu za jeho provedení.

2.4. Bez písemného souhlasu objednatele nesmí být použity jiné materiály a technologie, než jsou uvedeny v projektové dokumentaci. Současně se zhotovitel zavazuje a ručí za to, že při realizaci díla nepoužije žádný materiál, o kterém je v době užití známo, že je škodlivý a předloží prohlášení o shodě výrobků s technickými předpisy a platnými technickými normami.

3. Čas plnění

3.1. Strany potvrzují, že Objednatel předal Zhotoviteli staveniště _____ a o jeho převzetí byl smluvními stranami sepsán zápis.

3.2. Zhotovitel se zavazuje provádět dílo podle této smlouvy v těchto lhůtách:

Dokončení stavební části objektu X _____

Dokončení stavební části objektu Y _____

Předání díla dle 2.1 I.: _____

Předání díla dle 2.1 II.: _____

3.3. Zhotovitel vyzve objednatele k převzetí díla, resp. jeho části 5 dnů předem zápisem ve stavebním deníku. O předání díla (jeho části) bude sepsán smluvními stranami zápis, Objednatel je oprávněn odmítnout převzetí díla (jeho části) bude-li vykazovat podstatné vady, převzetí díla neodmítne pro vady a nedodělky nebránící jeho užívání. Při předání díla (jeho části) Zhotovitel Objednateli předá rovněž doklady o předepsaných zkouškách, atesty a protokoly. Dílo (část díla) se též považuje za převzaté, nedostaví-li se objednatel, ač řádně vyzván, k převzetí díla či jeho převzetí v rozporu se zákonem či smlouvou odmítne.

4. Cena díla

4.1. Cena díla je dohodnuta jako cena pevná bez DPH. Cena obsahuje všechny nákladové složky (materiál, mzdy, ostatní přímé náklady, odpisy techniky, provozní režie, správní režie). Cena byla stanovena na základě posudku ze dne _____ připraveného znalcem _____ jmenovaným Krajským soudem v _____.

4.2. Cena díla dle 2.1.I. je sjednána ve výši: _____,-Kč bez DPH.

Cena díla dle 2.1.II. je sjednána ve výši _____,- Kč bez DPH.

4.3. Uvedená cena může být změněna pouze v případech stanovených zákonem nebo touto smlouvou či při prodloužení termínu provedení a předání díla z důvodů, které nejsou na straně zhotovitele.

4.4. Veškeré vícepráce, změny, doplňky nebo rozšíření, které si objednatel dodatečně objedná u zhotovitele, musí být ještě před jejich realizací vzájemně písemně dohodnuty ve stavebním deníku včetně způsobu jejich provedení a ocenění. Zhotovitel se zavazuje bez nároku na zvýšení ceny díla provést dodatečně objednatelem požadované práce na díle, a to až do výše 5 % z celkového rozpočtu dle Přílohy č.1.

4.5. Veškeré vícepráce, změny, doplňky nebo rozšíření budou oceňovány za použití cen, uvedených v položkovém rozpočtu – nabídka Zhotovitele. Pokud se bude jednat o práce, které v tomto rozpočtu nejsou obsaženy, budou pro jejich ocenění použity smluvní ceny, jejichž podkladem budou obvyklé ceny používané ve stavebnictví.

5. Platební podmínky, fakturace

5.1. Úhrada ceny díla bude prováděna na základě měsíčních daňových dokladů – faktur, jejichž přílohami bude vždy soupis provedených prací a dodávek včetně jejich ocenění, potvrzený oprávněným zástupcem objednatele. Zhotovitel předloží návrh soupisu provedených prací Objednateli, Objednatel jej potvrdí, resp. se k němu písemně vyjádří. Pokud potvrdí jen část prací a dodávek, je Zhotovitel oprávněn fakturovat jen bezrozpornou část, zbývající část projednají bez zbytečného odkladu statutární orgány účastníků.

Zhotovitel je oprávněn předložit na místo soupisu provedených prací a dodávek za uplynulý měsíc návrh rozsahu provedeného plnění v procentuálním vyjádření ke každému z oddílů rozpočtu – Přílohy č. 1. Dále se pak postupuje jako po předložení soupisu provedených prací a dodávek. Dílo (část díla) bude hrazeno do 90% z ceny části díla.

Zbývajících 10% tvoří pozastávku. Polovina pozastávky bude Zhotoviteli uhrazena do 45 dnů ode dne předání příslušené části díla bez vad, jinak do 45 dnů ode dne odstranění poslední z vad uvedených v zápise o předání části díla či ode dne jiného způsobu zániku odpovědnosti Zhotovitele za tyto vady, druhá polovina pak 45 dnů ode dne skončení záruční doby této části díla, Zhotovitel je však oprávněn předložit Objednateli bankovní záruku na částku odpovídající jedné polovině pozastávky, a to na dobu záruční doby – Objednatel v takovém případě uhradí zbytek pozastávky Zhotoviteli do 45 dnů od předložení bankovní záruky.

5.2. Každý daňový doklad musí obsahovat mimo jiné náležitosti stanovené zákonem a bude splatný do 30 dní ode dne doručení objednateli

6. Stavební deník

6.1. Zhotovitel je povinen vést ode dne převzetí staveniště o pracích, které provádí, stavební deník, do kterého je povinen zapisovat všechny skutečnosti rozhodné pro plnění smlouvy. Zejména je povinen zapisovat údaje o časovém postupu prací, jejich jakosti, zdůvodnění odchylek prováděných prací od projektové dokumentace apod. Povinnost vést stavební deník končí předáním a převzetím díla.

6.2. Veškeré listy stavebního deníku musí být očíslovány.

6.3. K zápisům do stavebního deníku jsou za objednatele oprávněni _____. K zápisům do stavebního deníku jsou za zhotovitele oprávněni _____. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna jednostranně změnit svého zástupce písemným sdělením druhé smluvní straně. Osoby oprávněné k zápisům do stavebního deníku jsou oprávněny rovněž k podepsání zápisu o předání a převzetí díla.

6.4. Zhotovitel i Objednatel jsou povinni sledovat obsah stavebního deníku a k zápisům připojovat svá stanoviska. Nepřipojí-li některá ze smluvních stran své stanovisko k zápisům druhé strany do 3 pracovních dnů, má se za to, že s obsahem zápisu souhlasí.

7. Staveniště

7.1. Zhotovitel bude používat staveniště po dobu provádění díla a jeho přiměřené části po dobu odstraňování případných vad a nedodělků bezplatně.

7.2. Stavenišťem se rozumí prostor určený v Příloze č. 2 této smlouvy.

8. Provádění díla

8.1. Zhotovitel je povinen prokazatelně vyzvat Objednatele k účasti zápisem do stavebního deníku dva pracovní dny před plánovaným termínem zkoušky nebo kontroly prací, které budou při provádění díla zakryty. Pokud se zástupce Objednatele nedostaví ke kontrole, je Zhotovitel oprávněn tyto práce zakrýt. Před jejich zakrytím pořídí Zhotovitel fotodokumentaci těchto prací v nezbytně nutném rozsahu. Nebude-li objednatel požadovat odkrytí prací, bude ke kontrole a prověření prací, které budou zakryty nebo se stanou další činnostmi Zhotovitele nepřístupnými, sloužit pořízená fotodokumentace. Bude-li Objednatel požadovat dodatečné odkrytí a zjistí se, že zakryté práce vykazují vady, je Zhotovitel povinen nést náklady odkrytí a následného zakrytí, jakož i náklady spojené s odstraněním těchto vad. V opačném případě hradí náklady s odkrytím Objednatel.

8.2. Pokud budou při provádění díla zjištěny skryté překážky, je zhotovitel oprávněn přerušit provádění díla a oznámit tyto skutečnosti Objednateli zápisem do stavebního deníku. Objednatel navrhne v přiměřené lhůtě změnu díla, přičemž o dobu mezi oznámením skrytých překážek a uzavřením dohody o změně díla se prodlužuje lhůta k provedení a předání díla.

8.3. Zhotovitel je povinen při realizaci díla dodržovat veškeré ČSN a bezpečnostní předpisy, veškeré zákony a jejich prováděcí vyhlášky, které se týkají jeho činnosti, bezpečnosti práce, požární ochrany a ochrany životního prostředí.

9. Bezpečnost práce

9.1. Zhotovitel v plné míře zodpovídá za bezpečnost práce a ochranu zdraví pracovníků v prostoru staveniště během realizace díla. Zhotovitel zabezpečí vybavení pracovníků ochrannými pracovními pomůckami. Dále se Zhotovitel zavazuje dodržovat hygienické předpisy.

10. Přechod vlastnických práv

10.1. Objednatel je vlastníkem každé věci nově vzniklé v rámci provádění díla od začátku. V rozsahu, v jakém v důsledku činnosti zhotovitelů na staveništi před podpisem této

smlouvy, která spadá do vymezení díla dle této smlouvy, vznikly před podpisem této smlouvy jakékoliv nové věci, k nimž Objednatel nenabyl vlastnické právo jinak, převádí Zhotovitel vlastnické právo k takovým věcem na Objednatele uzavřením této smlouvy. Strany zároveň potvrzují, že ke dni uzavření této smlouvy nedosáhla stavba žádné z budov, jež jsou předmětem díla dle této smlouvy, takového stupně rozestavěnosti, aby představovala samostatnou věc, a že vlastnické právo k budovaným budovám nabude objednatel jako původní vlastník po uzavření této smlouvy.

11. Záruka

11.1. Záruční doba části díla dle 2.1.I činí 60 měsíců a počíná běžet dnem předání této části díla. Záruční doba části díla dle 2.1.II. činí 24 měsíců.

11.2. Zhotovitel se zavazuje odstranit veškeré vady, za něž odpovídá v dohodnuté či přiměřené lhůtě.

12. Sankce

12.1. V případě prodlení objednatele s úhradou faktur Zhotovitele je Objednatel povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

12.2. Pokud Zhotovitel bude v prodlení s předáním části díla, je povinen zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z ceny této části díla za každý den prodlení.

13. Jiná ujednání

13.1. Zmaří-li Zhotovitel realizaci díla nebo podstatným způsobem poruší tuto smlouvu, má Objednatel právo od této smlouvy odstoupit. Mezi důvody, pro něž lze od smlouvy odstoupit patří zejména:

- prodlení v dílčích pracích dle harmonogramu přesahující dobu 21 kalendářních dnů
- prodlení zhotovitele se zahájením prací přesahující 21 kalendářních dnů

13.2. Pokud Objednatel bude v prodlení s úhradou faktury Zhotovitele o více než 14 dní může Zhotovitel pozastavit provádění prací, o tuto dobu se prodlužuje termín provádění prací a Objednatel nemůže uplatňovat sankce vůči Zhotoviteli. Přesáhne-li takové prodlení 30 dnů, je Zhotovitel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

14. Závěrečná ustanovení

14.1. Obě strany prohlašují, že došlo k dohodě o celém obsahu této smlouvy. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem poslední smluvní strany.

14.2. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž dva obdrží Objednatel a dva Zhotovitel.

14.3. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí Občanským zákoníkem.

14.4. Tato smlouva o dílo nahrazuje veškeré předchozí smlouvy o dílo uzavřené mezi stranami a tyto jsou nadále neplatné. Veškeré předchozí dodávky uskutečněné před podpisem této smlouvy se nadále řídí výlučně touto smlouvou o dílo a mají se za součást díla dle této smlouvy.

15. Přílohy SOD

15.1 – Příloha č. 1 - Rozpočet

15.2 – Příloha č. 2 - Staveniště

15.3 – Příloha č. 3 - Seznam projektové dokumentace

15.4 – Příloha č. 4 - Harmonogram

Objednatel:

Místo:

Datum:

JRA Estate, a.s.

předseda představenstva

Zhotovitel:

Místo:

Datum:

BRETT s.r.o.

jednatel společnosti

Príloha č.4

Sprostředkovatelská zmluva

SMLOUVA

O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ NÁJMU NEMOVITÝCH VĚCÍ

uzavřená podle ust. § 2445 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

1. Smluvní strany:

Zájemce:

JRA Estate, a.s.

se sídlem Brno, Nové sady 996/25, 602 00 Brno

IČ: 277 57 960

zapsán v obchodním rejstříku vedeném KS v Brně, oddíl B, vložka 5225

zastoupena místopředsedou představenstva

a

Zprostředkovatel:

se sídlem _____

IČ: _____

zapsána v obchodním rejstříku vedeném _____

zastoupena _____

2. Předmět smlouvy

1. Touto smlouvou se zájemce a zprostředkovatel dohodli, že zprostředkovatel bude vyvíjet pro zájemce zprostředkovatelskou činnost ve smyslu ust. § 2445 občanského zákoníku, směřující k tomu, aby zájemci obstaral příležitost k uzavření nájemní smlouvy (dále také jen jako „Zprostředkovávaná smlouva“), tj. nalezení potenciálního nájemce nemovitých věcí uvedených v odst. 2 tohoto čl. 2. této smlouvy (dále jen „Nájemce“), a zprostředkování příležitosti k uzavření smlouvy.

2. Popis nemovitých věcí, které zájemce nabízí k nájmu:

Kancelářské a obchodní prostory (nebytové prostory) v administrativním komplexu TITANIUM - II. ETAPA nacházejícím se na ulici Nové sady č. 25 v Brně, jenž je tvořen souborem věcí nemovitých (dále tyto nemovité věci také jen „nemovitosti“). Aktualizace prostor k pronájmu bude, vždy upravena, dle webových stránek [www. titanium-brno.cz](http://www.titanium-brno.cz). Identifikace klienta, bude vždy zaslána emailem na adresu: titanium@titanium-brno.cz a potvrzení zájemce na emailovou adresu: _____ a následně v případě zájmu klienta mu bude zpracována cenová nabídka, konkrétně pro jeho účely.

3. Nájemné

1. Nájemné požadované zájemcem činí _____ Kč/m²/ rok (slovy: _____ korun českých) + služby + DPH. Doba nájmu _____ let.
2. Zprostředkovatel obstaral zájemci příležitost k uzavření nájemní smlouvy se společností _____ na prostory _____ m².

4. Doba trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do _____.

5. Provize zprostředkovatele

1. Zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli za zprostředkování příležitosti k uzavření zprostředkovávané smlouvy společnosti _____ provizi ve výši _____,- Kč, bez DPH. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě že společnost Logex s.r.o. nevyužije možnost ukončení nájmu do _____ a prodlouží nájem minimálně do _____ zavazuje se zájemce uhradit zprostředkovateli další provizi ve výši _____Kč bez DPH. Provize je splatná takto:
2. Platby sjednané v tomto článku se zájemce zavazuje uhradit zprostředkovateli na základě faktury se splatností nejméně 14 dní od jejího odeslání zájemci, částce vždy bude připočtena DPH v sazbě dle platných právních předpisů.

6. Práva a povinnosti zájemce

1. Zájemce se dále zavazuje zprostředkovateli poskytnout úplně a pravdivě všechny jemu dostupné údaje o nabízených nemovitostech, dokumentaci a podklady.
2. Sdělení základních údajů o konkrétním nájemci, předložené zprostředkovatelem

v souladu s čl. 2/2 této smlouvy, je zájemce povinen potvrdit, a to i při jejich zaslání ze strany zprostředkovatele faxem nebo elektronickou poštou. V případě, že, zájemce již s nájemcem představovaným zprostředkovatelem již jednal před tímto představením sám či prostřednictvím třetí osoby sdělí tyto skutečnosti neprodleně zprostředkovateli. V tomto případě se představení tohoto nájemce nepovažuje pro účely tyto smlouvy za představení zprostředkovatele.

3. Zájemce k datu podpisu této smlouvy čestně prohlašuje, že na nemovitostech nevázanou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena či omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma omezení či práv jiných osob výslovně uvedených v Katastru nemovitostí. Dále prohlašuje, že jeho vlastnická práva k těmto nemovitostem nejsou soudně či jinak napadena či zpochybněna, že nemovitosti řádně nabyt a zaplatil. Rovněž prohlašuje, že si není vědom, že by proti němu bylo vedeno řízení o výkonu rozhodnutí ani exekuční řízení, ani nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení a že není v úpadku, a konečně také, že neporušil v souvislosti s nemovitostmi žádné právní (zejména daňové a stavební) předpisy.

7. Práva a povinnosti zprostředkovatele

1. Zprostředkovatel se zavazuje odborně zpracovat požadavek zájemce a využít všech možností, které mohou vést k úspěšnému uzavření nájemní smlouvy podle čl. 2. této smlouvy zájemce s nájemcem.

2. Zprostředkovatel se zavazuje, že bude bezodkladně informovat vytipované osoby – možné nájemce, kteří by mohli splňovat požadavky zájemce ohledně nájemného.

3. Zprostředkovatel se dále zavazuje, že bude prezentovat nabídku na nájem nemovitostí podle čl. II. této smlouvy vhodnou formou propagace, případně že podle vlastního uvážení zapojí do činnosti podle této smlouvy další zprostředkovatele.

4. Zprostředkovatel a zájemce se výslovně dohodli, že zprostředkovatel je oprávněn být činný jako zprostředkovatel pro možné zájemce – nájemce, které vyhledá v rámci činnosti podle této smlouvy.

8. Závěrečná ujednání

1. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze se souhlasem obou smluvních stran písemným dodatkem této smlouvy podepsaným oběma smluvními stranami.

2. Zprostředkovatel výslovně sděluje zájemci, že tato smlouva není smlouvou formulářovou a že ji zprostředkovatel uzavírá zásadně jako smlouvu dojednanou mezi

stranami na základě smluvního volného jednání a tedy s možností zájemce smlouvu připomínkovat a měnit její obsah. Zájemce bere tuto skutečnost na vědomí a prohlašuje, že si je této skutečnosti vědom. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné se souhlasem obou smluvních stran písemným dodatkem této smlouvy podepsaným oběma smluvními stranami.

3. Tato smlouva ruší a nahrazuje veškeré dřívější smlouvy, dohody a ujednání uzavřené mezi smluvními stranami

4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž každý má platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

5. Zájemce a zprostředkovatel prohlašují společně a souhlasně, že tato smlouva byla podepsána v obvyklých obchodních prostorách zájemce po předchozím předem smluveném jednání v těchto prostorách.

6. Zájemce žádá zprostředkovatele o započetí poskytování služeb podle této smlouvy bezprostředně po podpisu této smlouvy.

Zájemce:

Místo:

Datum:

JRA Estate, a.s.

místopředseda představenstva

Zprostředkovatel:

Místo:

Datum:

Príloha č. 5

Záznam o vstupnom školení PO zamestnancov Správcu

ZÁZNAM

o provedeném vstupním školení o požární ochraně

Jméno a příjmení zaměstnance

Datum narození

OSNOVA ŠKOLENÍ

1. Seznámení se Zákonem ČNR č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, v platném znění a vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o požární ochraně.
2. Seznámení s organizací a zajištěním požární ochrany a se základními povinnostmi vyplývajících z předpisů o požární ochraně.
3. Seznámení s požárním nebezpečím vznikajícím při provozovaných činnostech a opatření k zamezení vzniku a šíření požáru.
4. Požární poplachové směrnice.
5. Požární evakuační plán - únikové cesty, shromaždiště
6. Používání topidel a vařičů
7. Elektrické zařízení
8. Povinnosti při vzniku požáru
9. Věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení - rozmístění a použití

Potvrzuji svým podpisem, že jsem byl/a seznámen/a s předpisy o požární ochraně v rozsahu uvedeném v obsahu vstupního školení a že jsem tomuto poučení porozuměl/a.

Podpis proškoleného:

Školení provedl:

V, dne

Príloha č. 6

Záznam o vstupnom školení BOZP zamestnancov Správcu

ZÁZNAM

o provedeném vstupním školení o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci

Jméno a příjmení zaměstnance Datum narození

OSNOVA ŠKOLENÍ

1. Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce.
2. Zákon č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
3. Nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci.
4. Nařízení vlády č. 494/2001 Sb., kterým se stanoví způsob evidence, hlášení a zasílání záznamu o úrazu, vzor záznamu o úrazu a okruh orgánů a institucí, kterým se ohlašuje pracovní úraz a zasílá záznam o úrazu.
5. Nařízení vlády č. 495/2001 Sb., kterým se stanoví rozsah a bližší podmínky poskytování osobních ochranných pracovních prostředků, mycích, čisticích a dezinfekčních prostředků.
6. Seznámení zaměstnanců s používáním přidělených osobních ochranných pracovních prostředků.
7. Seznámení zaměstnanců s riziky jimi vykonávané práce a se stanovením opatření k jejich odstranění.
8. Seznámení zaměstnanců do jaké kategorie byla jimi vykonávaná práce zařazena.
9. Vyhl. č. 288/2003 Sb., kterou se stanoví práce a pracoviště, které jsou zakázané těhotným ženám, matkám do konce devátého měsíce po porodu a mladistvým
10. Zakázané manipulace pro nekvalifikované zaměstnance
11. Organizace zajištění první pomoci.
12. Seznámení ve smyslu § 3 vyhlášky č. 50/78 Sb.
13. Seznámení zaměstnance s pracovištěm a pracovním místem, kde bude pracovat. Vstupní instruktáž bude obsahovat: seznámení s přístupovými cestami a s nebezpečnými místy

pracoviště, poučení o škodlivinách a seznámení se způsobem účinné ochrany, seznámení s nebezpečnými a zakázanými činnostmi a s hlavními příčinami a druhy úrazů, s používáním osobních ochranných prostředků.

Potvrzuji svým podpisem, že jsem byl/a seznámen/a s předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci v rozsahu, uvedeném v obsahu vstupního školení, a že jsem tomuto poučení porozuměl/a.

Podpis proškoleného

Školení provedl:.....

V dne

Príloha č. 7

Záznam o pridelení OOPP

Zaměstnavatel: JRA Management, s.r.o. Atriová 29a, 621 00 Brno IČ: 2714489	Jméno a příjmení zaměstnance: Bydliště: Datum narození:																																																
Pracoviště: BC TITANIUM, Nové sady 25, 602 00 Brno	Pracovní zařazení: Pracovnice úklidu / Technik / Ostraha																																																
Název OOPP	Vydáno																																																
	<table><tr><th>Dne</th><th>Množství</th><th>Podpis příjemce *</th><th>Podpis výdejce</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Dne	Množství	Podpis příjemce *	Podpis výdejce																																												
Dne	Množství	Podpis příjemce *	Podpis výdejce																																														
Zaměstnanec má k dispozici sociální zařízení s teplou vodou, hygienickými a čistícími prostředky.																																																	
* Zaměstnanec stvrzuje svým podpisem, že byl seznámen se způsobem používání vydaných osobních ochranných pracovních prostředků a návodem výrobce.																																																	

Príloha č. 8

Žiadosť o lekársku prehliadku

ŽÁDOST O PROVEDENÍ PROHLÍDKY PRACOVNĚLÉKAŘSKÉ PÉČE

Zaměstnavatel:

JRA Management, s.r.o.

Atriová 29a, 621 00 Brno

IČ: 27714489

Prohlídka:

vstupní *

periodická *

výstupní *

mimořádná

(důvod:)

Zaměstnanec:

Jméno:

Narozen:

Kategorizace práce: 1 / 2

Pracovní pozice:

Adresa pracoviště: BC TITANIUM, Nové sady 25, 602 00 Brno

Pracovní režim: jednosměnný* dvousměnný* třisměnný* noční práce *

Týdenní pracovní úvazek:

Pověřuji výše uvedeného zaměstnance: _____, k převzetí posudku vydaného na základě této žádosti.

V Brně dne

Za zaměstnavatele

Posudkový závěr:

Posuzovaná osoba je zdravotně způsobilá pro uvedenou činnost *

je zdravotně způsobilá s podmínkou *

.....

je zdravotně nezpůsobilá *

pozbyla dlouhodobě zdravotní způsobilost *

Datum vydání posudku:

razítko, podpis, jméno a příjmení lékaře

Lékařský posudek se vydává ve 3 stejnopisech, 1x pro zaměstnavatele, 1x pro posuzovanou osobu, 1x pro poskytovatele.

* Výběr označte