



SMLOUVA O KOUPI NEMOVITÝCH VĚCÍ

Krajská zdravotní, a.s.

IČO: 25488627

se sídlem v Ústí nad Labem, Sociální péče 3316/12a, Severní Terasa, PSČ 400 11
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. B 1550
zastoupená MUDr. Ondřejem Štěrbou, předsedou představenstva
MUDr. Leošem Vysoudilem, MBA, místopředsedou představenstva

na straně jedné jako „**Kupující**“

a

Ústecký kraj

IČO: 70892156

se sídlem v Ústí nad Labem, Velká Hradební 3118/48, 400 02
zastoupený Ing. Janem Schillerem, hejtmanem

číslo sml.: 23/SML1150/KSN/MAJ

na straně druhé jako „**Prodávající**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o koupi nemovitých věcí (dále jen „**Smlouva**“) podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

I.

Úvodní ustanovení

1. Kupující je obchodní společností, jejíž jediným akcionářem je Ústecký kraj a jejíž hlavním účelem je poskytování zdravotních služeb zejména obyvatelům Ústeckého kraje. Kupující nabývá od Prodávající nemovitosti vymezené v odstavci 4.
2. Prodávající je vlastníkem převáděných nemovitých věcí.
3. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že předmětné nemovitosti budou sloužit k dalšímu rozvoji nemocnic, které jsou odštěpnými závody kupující.
4. Předmětem převodu dle této Smlouvy jsou tyto nemovité věci:
 - Pozemek p.č. 4071/53, obec Chomutov, k.ú. Chomutov I, zapsaný na LV 11854, ostatní plocha
 - Pozemek p.č. 4071/147, obec Chomutov, k.ú. Chomutov I, zapsaný na LV 11854, ostatní plocha
 - Pozemek p.č. 4071/48, obec Chomutov, k.ú. Chomutov I, zapsaný na LV 11854, ostatní plocha
 - Pozemek p.č. 4071/55, obec Chomutov, k.ú. Chomutov I, zapsaný na LV 11854, ostatní plocha
 - Pozemek p.č. 587, obec Rumburk, k.ú. Rumburk, zapsaný na LV 3868, zastavěná plocha a nádvoří
 - součástí je stavba: Rumburk 1, č.p. 1378, občanská vybavenost, umístěna na pozemku p.č. 587
 - Pozemek p.č. 588, obec Rumburk, k.ú. Rumburk, zapsaný na LV 3868, ostatní plocha
 - Pozemek p.č. 595, obec Rumburk, k.ú. Rumburk, zapsaný na LV 3868, ostatní plocha
 - Pozemek p.č. 146, obec Ryjice, k.ú. Ryjice, zapsaný na LV 212, zahrada
 - Pozemek p.č. 147, obec Ryjice, k.ú. Ryjice, zapsaný na LV 212, zastavěná plocha a nádvoří
 - součástí je stavba: Ryjice, č.p. 34, rodinný dům, umístěna na pozemku p.č. 147

Pozemek p.č. 149, obec Ryjice, k.ú. Ryjice, zapsaný na LV 212, zahrada
Pozemek p.č. 150, obec Ryjice, k.ú. Ryjice, zapsaný na LV 212, zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba: Ryjice, č.p. 55, rodinný dům, umístěna na pozemku p.č. 150
Pozemek p.č. 161, obec Ryjice, k.ú. Ryjice, zapsaný na LV 212, zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba: Ryjice, č.p. 4, občanská vybavenost, umístěna na pozemku p.č. 161

Nemovitě věci nezapisované do katastru nemovitostí

Katastrální území Rumburk:

- studna na p.p.č. 587
- přípojka vody na p.p.č. 587
- přípojka kanalizace na p.p.č. 587
- přípojka elektro. kabel na p.p.č. 587
- plynová přípojka na p.p.č. 587
- plot z kovových profilů na p.p.č. 587
- podezdívka na p.p.č. 587
- opěrné zdi 1 na p.p.č. 587
- opěrné zdi 2 na p.p.č. 587
- schodiště na p.p.č. 587

Katastrální území Ryjice:

- oplocení objektu na p.p.č. 146, 149

(dále jen „Nemovitě věci“).

II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající se touto Smlouvou zavazuje, že Kupující odevzdá Nemovitě věci a umožní jí nabytí vlastnické právo k Nemovitým věcem, a Kupující se zavazuje, že Nemovitě věci převezme a zaplatí Prodávající kupní cenu ve výši a způsobem dle čl. III této Smlouvy.
2. Návrh na vklad vlastnického práva lze na katastrální úřad podat nejdříve v den účinnosti této smlouvy a dle dohody smluvních stran jej podá Prodávající.

III.

Kupní cena a její úhrada

1. Kupní cena za Nemovitě věci činí 27 046 447 Kč (slovy: dvacet sedm milionů čtyřicet šest tisíc čtyřicet čtyřicet sedm korun českých).
2. Kupní cena je stanovena dle znaleckého posudku č. 2023-4 ze dne 10. 2. 2023 zpracovaného znalcem Ing. Petrem Křivkou, znaleckého posudku č. 3776-007/2023TR ze dne 12. 2. 2023 zpracovaného znalcem Radkem Trončinským a znaleckých posudků č. 015/2023, č. 017/2023 a č. 018/2023 ze dne 4. 2. 2023 zpracovaných znalcem Ing. Miroslavem Filégrem (Příloha č. 1 této Smlouvy).
3. Kupující se zavazuje uhradit Prodávající kupní cenu bezhotovostním převodem na účet Prodávající č. 882733379/0800 vedený u České spořitelny, a.s., a to do 6 měsíců od účinnosti této Smlouvy.

IV.

Převod vlastnictví

Kupující nabude vlastnické právo k Nemovitým věcem, které jsou zapsány v katastru nemovitostí, vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to s právními účinky k okamžiku podání předmětného návrhu na vklad. Smluvní strany sjednávají, že k nabytí vlastnického práva

Kupujícího dojde i u té části Nemovitých věcí, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí, až dnem podání návrhu na vklad dle předchozí věty tohoto odstavce.

V.

Předání a převzetí Nemovitých věcí

1. Kupující potvrzuje, že jí bylo umožněno seznámení se s právním a faktickým stavem Nemovitých věcí.
2. Nemovité věci nejsou zatíženy žádnými právy třetích osob, kromě tohoto věcného břemene:
 - Věcné břemeno (podle listiny) – služebnost stezky a cesty k pozemku p.č. 122 ve prospěch pozemku p.č. 161, k.ú. Ryjice.
3. Kupující potvrzuje, že jí byly předány kopie nájemních smluv vztahujících se k Nemovitým věcem v účinném znění, jejichž seznam je Přílohou č. 2 této Smlouvy.
4. Smluvní strany v souladu s § 2130 občanského zákoníku ujednávají, že bez ohledu na datum provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí převezme Kupující Nemovité věci od Prodávající prvním dnem, kdy je dle čl. II odst. 2. této Smlouvy možné podat návrh na vklad vlastnického práva na katastrální úřad. Držení nemovitých věcí Kupující v době počínající dnem převzetí Nemovitých věcí a končící dnem předcházejícím dni převodu vlastnického práva k Nemovitým věcem je sjednáváno jako bezúplatné.
5. O předání a převzetí Nemovitých věcí se sepíše zápis, ve kterém Prodávající a Kupující uvedou výčet všech podstatných skutečností týkajících se Nemovitých věcí.

VI.

Práva a povinnosti Prodávající a Kupující

1. Kupující je povinna po dobu 10 let ode dne účinnosti této Smlouvy zachovat většinové využití Nemovitých věcí k poskytování zdravotních služeb.
2. Smluvní strany sjednávají smluvní zákaz zcizení Nemovitých věcí tak, že Kupující je po dobu 10 let ode dne účinnosti této Smlouvy oprávněna převést vlastnické právo k Nemovitým věcem nebo jakékoli jejich části výlučně s předchozím písemným souhlasem Prodávající.
3. Smluvní strany sjednávají smluvní předkupní právo Prodávající k Nemovitým věcem i jakékoli jejich části. Předkupní právo Prodávající se vztahuje na všechny způsoby zcizení.
4. Smluvní strany sjednávají, že Prodávající náleží poměrná část nájemného a plateb za služby za Nemovité věci do dne, který předchází dni převzetí Nemovitých věcí.

VII.

Ukončení Smlouvy

1. Prodávající a Kupující se dohodly, že tuto Smlouvu není možné vypovědět a že od této Smlouvy je možné odstoupit pouze ze zákonných důvodů a důvodů výslovně sjednaných v této Smlouvě.
2. Prodávající je oprávněna odstoupit od této Smlouvy v případě, že:
 - a. jsou Nemovité věci využívány v rozporu s čl. VI. odst. 1. této Smlouvy, nebo
 - b. Kupující Nemovité věci či jejich část zcizila v rozporu s čl. VI. odst. 2. této Smlouvy, nebo
 - c. Nedojde k zápisu do katastru nemovitostí.

VIII.

Salvátorská klauzule

1. Prodávající a Kupující sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti, neúčinnosti či zdánlivosti, Smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou, neúčinnou nebo zdánlivou

bude možné považovat pouze tu část Smlouvy, které se daný důvod přímo týká. Prodávající a Kupující se zavazují takto neplatné, neúčinné nebo zdánlivé ustanovení Smlouvy doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů při sledování původního cíle dotčeného ustanovení Smlouvy.

2. V případě, že by měla být neplatná celá Smlouva, zavazují se Prodávající a Kupující ihned poté, co se o této skutečnosti dozví, uzavřít smlouvu novou, ve které bude důvod neplatnosti odstraněn. Nová smlouva musí vycházet z principů a cílů této Smlouvy při zachování základních ustanovení – rozsah předmětu koupě a výše kupní ceny.

IX.

Účinnost Smlouvy

1. Podmínkou účinnosti této Smlouvy je její uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Prodávající a Kupující shodně prohlašují, že žádné ustanovení této Smlouvy nepředstavuje obchodní tajemství Prodávající či Kupující. Prodávající a Kupující se dohodly, že tuto Smlouvu v registru smluv uveřejní Kupující bez zbytečného prodlení po jejím uzavření. Informaci o uveřejnění této Smlouvy zašle Kupující Prodávající na e-mail: postlova.t@kr-ustecky.cz.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření. Tato Smlouva nabývá účinnosti tak, jak je uvedeno shora.
2. Tato Smlouva a veškeré vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.
3. Prodávající a Kupující podpisy svých oprávněných zástupců níže stvrzují, že s obsahem Smlouvy souhlasí, porozuměli mu a tato je sepsána dle jejich pravé a skutečné vůle, přičemž ji uzavírají nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Tato Smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pro své účely Prodávající, dvě vyhotovení obdrží pro své účely Kupující a jedno vyhotovení obdrží pro účely podání návrhu na vklad vlastnického práva Kupující k Nemovitým věcem do katastru nemovitostí Prodávající.
5. Smlouvu je možné měnit pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou stran. Strany tímto dle § 564 občanského zákoníku vylučují možnost změnit obsah této Smlouvy jinou než písemnou formou a dále vylučují, aby osoby uvedené v ust. § 166 a § 430 občanského zákoníku sjednávaly změny obsahu této Smlouvy jinak než na základě písemného zmocnění statutárního orgánu či prokuristy příslušné strany.
6. Prodávající tímto potvrzuje, že záměr kraje prodat Nemovité věci byl dle § 18 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn dne 8. 2. 2023 před projednáním v Zastupitelstvu Ústeckého kraje na úřední desce krajského úřadu.
7. Prodávající prohlašuje, že o převodu Nemovitých věcí a současně o uzavření této smlouvy bylo rozhodnuto Zastupitelstvem Ústeckého kraje usnesením č. 066/21Z/2023 ze dne 24. 4. 2023.
8. Kupující prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením představenstva Krajské zdravotní, a.s.
9. Prodávající ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že tato Smlouva byla uzavřena po splnění všech zákonných podmínek, jimiž uvedený zákon podmiňuje platnost tohoto právního jednání.

PODPISY KUPUJÍCÍHO A PRODÁVAJÍCÍHO NÁSLEDUJÍ NA DALŠÍ STRANĚ

no týká. Prodáváhy:
eni Smlouvy dopln
u právních předpisů
a Kupující ihned poté, co
stamosi odstraněn.
stanovení –

Příloha č. 1 – znalecké posudky č. 2023-4, č. 3776-007/2023TR, č. 015/2023, č. 017/2023 a č. 018/2023
Příloha č. 2 – kopie nájemních smluv

Kupující

V Ústí nad Labem dne 26. 5. 2023

Prodávající

V Ústí nad Labem dne 2. 06. 2023

K
M
předseda představenstva

Ing. Jan Schiller
hejtman

a.s.
M
MBA
místopředseda představenstva

P

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 20219/164/2023

Lenka Tollerianová, ev. č. ČAK 19787, se sídlem v Praze, Národní 58/32, PSČ: 110 00.

Prohlašuji, že Leoš Vysoudil, nar. dne [REDACTED] bytem [REDACTED]

[REDACTED] jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu [REDACTED]

tuto listinu v 5 vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Ústí nad Labem dne 26.05.2023



[REDACTED]
Mgr. Lenka Tollerianová, advokátka



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 20219/165/2023

Lenka Tollerianová, ev. č. ČAK 19787, se sídlem v Praze, Národní 58/32, PSČ: 110 00

Prohlašuji, že Ondřej Štěrba, nar. dne [REDACTED] bytem [REDACTED]

[REDACTED] jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu [REDACTED]

tuto listinu v 5 vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Ústí nad Labem dne 26.05.2023



... [REDACTED] ...
Mgr. Lenka Tollerianová, advokátka

Znalecké posudky

Chomutov

- Znalecký posudek č. 2023-4 ze dne 10. 2. 2023

Rumburk

- Znalecký posudek č. 3776-007/2023TR ze dne 12. 2. 2023

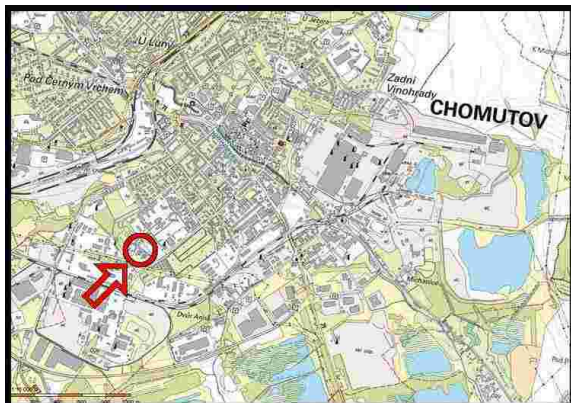
Ryjice

- Znalecký posudek č. 015/2023 ze dne 4. 2. 2023
- Znalecký posudek č. 017/2023 ze dne 4. 2. 2023
- Znalecký posudek č. 018/2023 ze dne 4. 2. 2023

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2023-4

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitostí - souboru pozemků pč. 4071/48, 4071/53, 4071/55, 4071/147 (výhradní vlastnictví) v k.ú. Chomutov I, město Chomutov.

Znalec:	Ing. Petr Křivka
Adresa:	9. května 1803, 440 01 Louny
IČ: 68453418	telefon: 608980991 e-mail: krivka.petr@seznam.cz

Zadavatel:	Ústecký kraj, IČO: 70892156
Adresa:	Velká Hradební 3118/48, 40002 Ústí nad Labem - centrum

OBVYKLÁ CENA

7 700 000 Kč

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 23.1.2023

Vyhotoveno: V Lounech 10.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat aktualizaci ocenění (znaleckého posudku č. 2022-1 z 01/22) nemovitých věcí - tj. provést odhad (určení) ceny obvyklé dle „Objednávky znaleckého posudku“ ze dne 9.1.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro převod vlastnických práv k nemovitým věcem (pozemkům) - vklad základního kapitálu do obchodní (akciové) společnosti .

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny doplňující informace s vlivem na „přesnost“ závěrů posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.1.2023, zástupce objednatele ocenění nebyl přítomen.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel zvolil pro potřebu zpracování ocenění níže uvedené zdroje dat. Všechny použité zdroje jsou nutné pro úplnost, přehlednost a kontrolovatelnost postupů směřujících k návrhu cen či hodnot předmětného nemovitého majetku. Uvedené zdroje byly vybrány na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů a zkušenosti zpracovatele s vypracováním obdobných oceňovacích prací.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka ocenění č. 23/OB050001 ze dne 9.1.2023
- informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku
- výpisy z LV č. 3467 a LV č. 11854 pro k.ú. Chomutov I - viz příloha
- zjištěné informace k zařazení pozemků dle Územního plánu Města - dálkovým přístupem
- aktuální realitní inzerce
- zjištěné informace o realizovaných obchodních transakcích - registrovaný přístup (placené informace)
- znalecké standardy EVS, IVS
- prohlídka - místní šetření konané bez přítomnosti zástupce objednatele ocenění

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá v ocenění zpracovaná data jsou věrohodná, převzatá z veřejně dostupných zdrojů a přístupných informací v Katastru nemovitostí, z Internetových serverů a jejich webových stránek, případně z dalších veřejně přístupných a ověřitelných informací uvedených v příslušném textu s náležitými odkazy.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (dále jen „ZOM“) cenou obvyklou (viz §2 - způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1, 2).

Obvyklá cena - dle §2

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

Další způsoby oceňování uvedené v §2) zákona jsou:

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví, f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Cenový předpis - vyhláška č. 454 ze dne 15.11. a vyhláška č. 337 ze dne 9.11. 2022 dále upřesňují:

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Cena zjištěná

V těch případech dle ZOM, kdy nelze porovnání pro absenci srovnatelných dat zcela objektivně provést, případně nelze provést ocenění tržní hodnoty, provádí se ocenění dle platného cenového předpisu - taková cena se nazývá cenou zjištěnou (administrativní) - toto ocenění je v elaborátu uplatněno pro celkovou informaci zadavateli. Cena zjištěná nemusí odpovídat (v drtivé většině případů a v řešeném případě rovněž) realitě trhu v daném čase a místě. Z tohoto důvodu také většina finančních institucí (peněžní ústavy apod.) při své činnosti tento způsob ocenění neakceptuje.

Cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků.

Je rovněž nutno rozlišovat pojmy „cena“ vs. „hodnota“

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacená za zboží nebo službu. Vzhledem k finančním možnostem, motivacím nebo speciálním zájmům kupujícího nebo prodávajícího může nebo nemusí mít cena zaplacená za zboží či služby vztah k hodnotě, kterou tomuto zboží nebo službě mohou připisovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

Hodnota je ekonomický pojem, je výrazem schopnosti zboží být předmětem směny. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Hodnota by měla být výsledkem střetu nabídek kupujícího a prodávajícího. Protože tato podmínka není splněna, je prováděno ocenění. Výsledkem je potom stanovení tržní hodnoty, ale ta není hodnotou směnnou, již realizovanou, ale potencionálním východiskem pro cenové jednání o individuální koupi.

Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

Tržní hodnota

Definice tržní hodnoty podle IVS (podobně i v EVS): „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu odhadu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumě a bez nátlaku.“ Standardy chápou tržní hodnotu jakožto částku při směně, kterou by majetek přinesl, pokud se nabídne k prodeji na volném trhu k určenému dni za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Zkoumá se nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití (stávajícího či alternativní). Tato zkoumání se provádějí na základě údajů z trhu. Poté se aplikují odhadní metody a postupy, odrážející podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na volném trhu. Nejběžnějšími metodami pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty jsou níže uvedené oceňovací postupy - metody.

● Metody ocenění

V současné době se pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní přístupy (tzv. základní oceňovací model), vedoucí ke zjištění pomocných hodnot potřebných k návrhu obvyklé ceny - nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income kapitalisation approach), která se opírá o dva základní vstupy: diskontní míra a projekce budoucích peněžních toků. **Na základě indicií plynoucích z odhadu či výpočtu těchto pomocných hodnot a po jejich vyhodnocení, se provádí kvalifikovaný návrh tržní hodnoty nemovitosti.**

Nákladová metoda (pomocná hodnota - věcná)

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací.

Při ocenění pozemků nelze tuto metodu použít, pozemek je nereprodukovatelný, nelze jej „vyrobit“, tj. nelze měřit náklady na výrobu.

Výnosová metoda (pomocná hodnota - výnosová)

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistíně, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. V řešeném případě nemá výnosová metoda cenotvorný charakter, pozemky nejsou pronajaty, výši nájemného lze obtížně odhadnout, na trhu aktuálně nejsou k pronájmu srovnatelné pozemky nabízeny - metoda nebyla při ocenění uplatněna.

Porovnávací hodnota (pomocná hodnota - porovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí apod.

● Tato metoda byla při ocenění předmětných pozemků (obvyklá cena) přiměřeně aplikována - ve vazbě na ustanovení ZOM (obvyklá cena majetku se určí porovnáním), na základě dle dostupných údajů trhu, zjištěných informací o úplatných převodech porovnatelného majetku a na základě vyhodnocení aktuální realitní inzerce - viz další text v posudku.

● Pro úplnou informaci objednateli provádím rovněž ocenění „cenu zjištěnou“ dle platné vyhlášky, resp. cenového předpisu.

Omezující předpoklady ocenění

Zpracovatel neobdržel žádné jiné podklady k ocenění, než výše uvedené a neprováděl žádná šetření vedoucí k ověření jejich pravosti, správnosti a úplnosti. K lokalitě nebyly doloženy technické podklady k vedení inženýrských sítí a k případným nutným služebnostem ve vztahu k nim, či k ochranným pásmům apod. - případná omezení z toho plynoucí nejsou v ocenění zohledněna. V případě poskytnutí nepřesných, neúplných nebo nepravdivých údajů, či údajů jinak zkreslených, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za případné škody z toho vyplývající.

Časové omezení - ocenění se provádí podle stavu k datu místního šetření a vychází se ze skutečností a údajů platných a známých k tomuto datu, případně ze současných informací o předpokládaném budoucím vývoji (makroekonomický a politický vývoj v republice, potažmo v Evropské unii, politický vývoj, vlivy celosvětové globálního charakteru apod.). Nepřebírá se odpovědnost za skutečnosti a změny podmínek, které nastanou po tomto datu, ať už se týkají změn obecných, či vlastností nemovitosti samé. Výslednou navrženou hodnotu lze považovat za udržitelnou po dobu minimálně šesti měsíců, za předpokladu, že nedojde k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění.

Věcné omezení - ocenění je zpracováno pouze k uvedenému účelu a nelze je použít k účelům jiným. V případě použití ocenění a jeho výsledku k jinému účelu, než v ocenění uvedeném, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za možné škody tím způsobené.

Zpracovatel prohlašuje, že je při ocenění osobou nezávislou, která nemá žádný majetkový či jiný prospěch z výsledků ocenění nebo jinak související s předmětem ocenění a rovněž není nijak majetkově či osobně propojen s objednatelem ocenění nebo vlastníkem nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data potřebná k ocenění (zejména technická data, vlastnosti - kvalitativní údaje, cenové údaje) jsou znalcem sbírána průběžně v rámci oceňovací praxe, přičemž je čerpáno zejména z konkrétních obchodovaných transakcí srovnatelných majetků, dále pak z dostupných informací uvedených v Katastru nemovitostí (cenové údaje) a rovněž z aktuální realitní inzerce - viz komentář v části porovnávací metoda ocenění.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci ocenění je zpracování a použití konkrétních dat příslušným způsobem komentováno. Data jsou aplikována systematicky v rámci použitých dílčích oceňovacích postupů - zvolených metodik.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Chomutov, k.ú. Chomutov I
Adresa nemovité věci: Beethovenova, 430 01 Chomutov

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na přiložených dokladech o vlastnictví - výpisech z KN, viz příloha posudku.

Dokumentace a skutečnost

Jiná, než výše uvedená, dokumentace nebyla k dispozici. Byla pořízena fotodokumentace předmětného území.

Místopis

Město Chomutov je statutárním městem a patří k nejvýznamnějším městům regionu - dříve bylo okresním městem. Město má cca 46.260 obyvatel, je zde kompletní technická infrastruktura, síť úřadů a státních institucí, školy včetně středních a vysokých, peněžní ústavy, pojišťovny, občanská vybavenost - kino, divadlo, kulturní a koncertní sály, sportovní zařízení, nemocnice s poliklinikou, supermarkety apod.

Dopravní spojení - město leží na trase Praha-Louny-Chomutov-Chemnitz, je zde autobusové nádraží, vlakové spojení. Území města je stabilizované, rozvoj probíhá dle schválené ÚPD.

Poloha nemovitostí

Oceňované pozemky se nacházejí jihozápadně cca 1.5 km od centra města, v ulici Beethovenova, viz situace obsažená v příloze ocenění. Jedná se o polohu ve smíšené lokalitě, mezi průmyslovou zónou a místní nemocnicí s poliklinikou, v blízkosti východním směrem se nachází Městský hřbitov Chomutov. Přístup k pozemkům je po zpevněné živičné komunikaci v uvedené ulici.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:		širší centrum - smíšená zástavba			
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

4149 - ostatní plocha, ostatní komunikace Statutární město Chomutov, Zborovská 4602, 43001 Chomutov

Celkový popis nemovité věci

- **Předmětem ocenění jsou pozemky evidované v KN na přiložených LV :**

- jedná se o soubor navazujících pozemků pč. 4071/48, 53, 55, 147 (výhradní vlastnictví) v k.ú. Chomutov I. Pozemky jsou evidovány jako ostatní plochy - manipulační plochy a jiné plochy.

- **Skutečný současný stav**

Oceňované pozemky tvoří nejednotný (vlastnický) funkční celek se stávající zástavbou (stavby občanské vybavenosti, pro administrativu a výrobu - čp. 5689, 5975, 5918), na kterou navazují, přístup k lokalitě zajišťuje účelová komunikace na pč. 4071/52 napojená na silnici v ul. Beethovenova. Uvedené stavby mají rozdílné vlastníky, budovy čp. 5689 a čp. 5975 jsou odstavené, nefunkční - neužívané,

budova čp. 5918 je součástí provozovaného výrobního areálu, který se nachází v severozápadní části předmětné lokality. Jedná se o manipulační a jiné plochy vyšší celkové rozlohy, převážná část je nezpevněná, s travními a náletovými porosty, na pč. 4071/48 se nachází torzo původní stavby, pravděpodobně rovněž typu zpevněné plochy.

V místě se nachází úplná městská technická infrastruktura - podrobné údaje nebyly doloženy, avšak stavby jsou pravděpodobně napojeny na veř. vodovod, kanalizaci, elektrodistribuční síť, v místě je rovněž VTL plynovod včetně regulační stanice, rozvody telekomunikační sítě.

Hranice pozemků v terénu nejsou vyznačeny, areál není oplocen, přístup je veřejný, při vjezdu osazena vrata, která se neuvžívají. Konfigurace terénu je rovinná, tvar pozemků jako celku je nepravidelný, zhruba lichoběžníkový - patrný z příložené katastrální mapy. Nájemní vztah - nebyl doložen nájemní vztah formou platné nájemní smlouvy.

● Účel využití

Aktuálně je užíván pozemek uvedené účelové komunikace pro přístup ke stavbám v rámci uvedeného celku, další pozemky nejsou aktivně užívány ani udržovány.

● Vlastnosti oceňovaných pozemků ve vazbě na územní plán

Pozemky se nacházejí v lokalitě s přípustným využitím pro stavby občanské vybavenosti (plochy OK.M - komerční zařízení a administrativa), jižní část lokality je zařazena v území pro dopravní infrastrukturu (plochy DS-G - silniční infrastruktura, velká parkoviště). Jedná se o zastavitelné pozemky v zastavěném území města.

Trvalé porosty - křoviny a náletové porosty bez vlivu na tržní hodnotu i cenu dle cenového předpisu.

Vhodnost polohy pozemků na území obce - poloha pozemků je vhodná k uvedenému účelu využití v souladu s platnou ÚPD.

● Analýza trhu

V městě je standardní trh s pozemky, s převisem poptávky nad nabídkou převážně v rezidenčním podsegmentu trhu, pozemky pro další typy zástavby se obchodují méně často, trh je mělký, v současné době spíše mírný převis poptávky po stavebně využitelných pozemcích. Celkově je situace rozdílná dle jednotlivých segmentů trhu - podrobněji viz další část ocenění.

● Město Chomutov nemá stanovenou platnou cenovou mapu pozemků.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Bez rizika.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Pro předmětné pozemky bez rizika.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Komentář: Na pozemcích se nacházejí rozvody technické infrastruktury, jejichž přesná poloha není známa a může ovlivnit budoucí další využití pozemků k účelovému zastavění. Dle ÚPD je v jižní části lokality rovněž ochranné pásmo VTL plynovodu.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Bez rizika.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky v k.ú. Chomutov I
2. Pozemky v k.ú. Chomutov I - ostatní plochy budoucí stavební

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků
 - 1.1. Pozemky v k.ú. Chomutov I

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data získaná průzkumem trhu byla použita v rámci uplatnění porovnávací metody - ta je po adjustaci odlišností mezi porovnávanými vzorky a oceňovanými pozemky finálně výsledkem této analýzy a hlavní cenovou indicií pro výsledný návrh (odhad) obvyklé ceny.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky pč. 4071/48, 4071/53, 4071/55, 4071/147 (výhradní vlastnictví) v k.ú. Chomutov I, ve městě Chomutov
 Adresa předmětu ocenění: Beethovenova
 430 01 Chomutov
 LV: 11854, 3467
 Kraj: Ústecký
 Okres: Chomutov
 Obec: Chomutov
 Katastrální území: Chomutov I
 Počet obyvatel: 46 263
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 140,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Znak 1 nedostatečně reflektuje současné vyšší tržní cenové relace stavebních, resp. budoucích stavebních pozemků v intravilánu statutárního města.	III	0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,455$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,260$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Dobrá poloha poblíž širšího centra města - volné pozemky v místě nejsou k dispozici.	III	0,20

$$I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,923$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 1,343$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 1,163$$

1. Pozemky v k.ú. Chomutov I

Ocenění dle platného cenového předpisu pro danou lokalitu přichází v úvahu podle §9, odst. 1) - oceňované pozemky jsou zařazeny v platném územním plánu Města, s převládajícím využitím pro komerční plochy a administrativu - viz část nález, viz příloha ocenění - jsou součástí lokality přípustné pro uvedený druh zástavby.

Pozemek pč. 4071/48 a pozemek navazující je oceněn dle skutečného stavu jako stavební, nachází se na něm torzo původní stavby, která byla odstraněna a není evidována v KN (pravděpodobně zpevněná plocha s dočasnou stavbou - údaje se nedochovaly). Tento stav je dle mého názoru výstižnější, než případné ocenění dle §9 viz výše.
Vzhledem k tomu, že inženýrské sítě nejsou přímo na hranici pozemku (jsou v rámci areálu bez přesné specifikace jejich průběhu a stavu), provádí se ocenění dle §4, odst. 2.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vyšší cenové relace trhu - znak 1 nedostatečně reflektuje současné tržní cenové relace stavebních pozemků.	III	0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,210$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Velmi dobrá poloha poblíž centra města - volné pozemky v místě nejsou k dispozici.	III	0,20

$$I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,923$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,210 * 1,000 * 0,923 = 1,117$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	1 140,-	1,117	0,800	1 018,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - dle skut. zastavěná	4071/48	739	1 018,70	752 819,30
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha	4071/147	2 500	1 018,70	2 546 750,-
Stavební pozemky celkem			3 239		3 299 569,30

Pozemky v k.ú. Chomutov I - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 3 299 569,30 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 1

Pozemky v k.ú. Chomutov I - zjištěná cena celkem

= 3 299 569,30 Kč

2. Pozemky v k.ú. Chomutov I - ostatní plochy budoucí stavební

Ocenění dle platného cenového předpisu je podle §9, odst. 1) - oceňované pozemky jsou zařazeny v platném územním plánu Města, s převažujícím využitím pro komerční plochy a administrativu - viz část nález, viz příloha ocenění - jsou součástí lokality přípustné pro uvedený druh zástavby.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,260

Index polohy pozemku I_p = 0,923

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Celkově protáhlý trojúhelníkový tvar, část předmětného funkčního celku méně vhodná k zástavbě, resp. obtížněji využitelná.	I	-0,02
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,260 * 0,980 * 0,923 = 1,140$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění § 9 odst. 4 a)	1 140,-	1,140	0,300	389,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	4071/53	4 817	389,88	1 878 051,96
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	4071/55	56	389,88	21 833,28
Stavební pozemky celkem			4 873		1 899 885,24

Pozemky v k.ú. Chomutov I - ostatní plochy budoucí stavební - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 1 899 885,24 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem *

1 / 1

Pozemky v k.ú. Chomutov I - ostatní plochy budoucí stavební - zjištěná cena celkem

= 1 899 885,24 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Chomutov I

Porovnávací metoda

Pro aplikaci porovnávací metody a dosažení reálných výsledků **nutno porovnávat porovnatelné nemovitosti**, tj. v řešeném případě pozemky určené k zástavbě (stavební či potencionálně stavební pozemky, tz. „syrové“), převážně k zástavbě komerční, alt. s přihlédnutím k odlišnosti trhu v segmentu pozemků s možným využitím k rezidenční zástavbě (poptávanější segment trhu).

Hodnocení (porovnání) pozemků je možné provést z hlediska níže uvedených vlastností a porovnatelných kritérií (viz uplatněné koeficienty porovnání), zejména:

- velikosti - výměry
- polohy v obci - městě
- tvaru pozemku, jeho konfiguraci
- kvality či rozsahu stavební připravenosti
- možné intenzity využití
- možností zastavění (typ přípustné zástavby)
- z hlediska dopravní dostupnosti

Analýza místního trhu

Přímo v dané lokalitě města nebyl zjištěn převod vlastnictví pro přímo porovnatelný pozemek srovnatelné výměry a polohy. Vzhledem k dané situaci, kdy značná část lokality je zastavěna stavbami různých vlastníků, je daný soubor pozemků spíše atypický, obtížněji porovnatelný. Bylo by však značně zjednodušující konstatovat, že jsou oceňované pozemky obtížně porovnatelné, že přímo srovnatelné pozemky na trhu nejsou dostupné - nabízené, nebo se neobchodovaly a „odvolat“ se na ocenění dle cenového předpisu. Jako zpracovatel tohoto elaborátu takový přístup nepovažuji za profesionální, ani tržně vypovídající, ač musím připustit, že tržních informací je omezené množství i kvality a že porovnání je v takovém případě jistě částečně subjektivní. Nicméně přesto považuji takový postup (s náležitým logickým zdůvodněním) za transparentnější, tržně reagující na současnou lokální (místní) situaci a metodicky odpovídající principům tržního ocenění.

Z důvodu absence veřejně dostupných srovnatelných dat bylo přistoupeno k vyhodnocení aktuální realitní inzerce a rovněž byly analyzovány cenové údaje dosažených obchodních transakcí (úplatných převodů vlastnictví) dle veř. údajů (hrazená služba) v Katastru nemovitostí v lokalitě města - v katastr. území města Chomutova.

Při porovnávání cen dle nabídek realitní inzerce je nutné si uvědomit, že skutečná obchodovaná cena je zpravidla nižší, než požadovaná cena dle realitní inzerce a rozhodně nemůže být vyšší. Níže uvedené srovnání a návrh (odhad) předpokládané tržní hodnoty (směrné jednotkové tržní ceny) oceňovaného pozemku je v daném případě názorem zpracovatele ocenění a výsledkem jeho zhodnocení situace.

Ve městě Chomutov je zvýšená poptávka po stavebních pozemcích obecně, nevyšší pak v rezidenčním podsegmentu trhu, obecně je stavebních pozemků ve městě nedostatek, poptávka převyšuje nabídku.

Obvyklé jednotkové cenové relace stavebně připravených pozemků na trhu v uvedeném podsegmentu jsou v lokalitě města v širším

cenovém rozpětí 1900-2800,- Kč/m² - vždy v závislosti na konkrétní poloze, dostupnosti IS, konkrétní stavební připravenosti, na velikosti, resp. výměře pozemku a dalších vlivech.


Pozemky stavebně nepřipravené (tzv. „syrové“) - se v rezidenčním podsegmentu trhu obchodují v cenových relacích 600-1200,- Kč/m². Pozemky ke komerční zástavbě (obchod, administrativa, služby, nevýrobní služby, lehká výroba apod.) se obchodují méně často, trh je v daném podsegmentu méně transparentní, aktuálně není na trhu srovnatelná nabídka. Při obchodování komerčně lukrativního pozemku pro budoucí výstavbu supermarketu (kupující Lidl ČR) bylo dosaženo jednotkové ceny 6500,- Kč/m², což považují za ojedinělou, mimořádně vysokou kupní cenu, běžně v místě velmi obtížně dosažitelnou. Vzhledem k uvedenému širokému cenovému rozpětí je nutné provést podrobnější porovnání s cílem zúžit předpokládané tržní cenové rozpětí. Rovněž bude nutné zohlednit (odhadnout) budoucí možnosti zastavění oceňovaných pozemků, které je již částečně omezené vlivem existující zástavby, tvaru pozemků včetně vazby na přístupovou komunikaci atd.


Podrobnější porovnání s vybranými srovnatelnými vzorky je uvedeno v rámci aplikace porovnávací metody níže

- Při porovnání je kladen důraz na jednotkové cenové relace dle porovnatelných vzorků, které reprezentují (před adjustací - vyhodnocením vlastností) předpokládané cenové pásmo hledané tržní hodnoty. V řešeném případě indicie trhu naznačují širší cenové rozpětí - viz komentář ke zdůvodnění porovnávací hodnoty.
- Podrobnější popis porovnatelných pozemků je uveden v tabulce, včetně příslušné adjustace a vyhodnocení porovnání, tj. zdůvodnění navržené jednotkové ceny.

Uvedené cenové relace a rozpětí cen jsou orientační a pro každý segment trhu platí, že existují případy obchodování s pozemky v relacích mimo výše uváděná cenová rozpětí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Vzorek 1, p.č.: 4108, 4107/2, 4114/3 - Chomutov II			
Lokalita:	Chomutov - ul. Černovická			
Popis:	<p>Informace z vlastní databáze, údaj převzatý z KN - realizovaný prodej v 06/22 - V-3846/2022-5103. <i>Realizovaný prodej většího pozemku, pozemek k podnikání, s možností výstavby dle ÚPD typu OK.S - plochy pro nevýrobní služby. Pozemek má dobrou polohu na okraji města Chomutov při hlavní silnici ve směrem na Karlovy Vary poblíž komerční smíšené zástavby. Veškeré inženýrské sítě - voda, plyn, kanalizace, elektřina, jsou v blízkosti pozemky podél ulice - silnice. Pozemek je vzhledem ke tvaru, poloze při hlavní třídě, hodnocen celkově výrazně lépe - viz hodnocení dílčích kritérií.</i></p>			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realizovaná cena			1,00	
velikost pozemku - větší pozemek			1,05	
poloha pozemku - komerčně lepší poloha			0,95	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - lepší vzhledem ke tvaru pozemku			0,95	
intenzita využití poz. - předpoklad vyšší intenzity zástavby			0,85	
vybavenost pozemku - srovnatelné			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek			0,90	
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
39 963 000	18 165	2 200,00	0,72	1 584,00
			Váha:	2

Název:	Vzorek 2, p.č.: 4902/2, 4900/2, 4901/23,24,28 - k.ú. Chomutov I			
Lokalita:	Pod Strážištěm - Březenecká, Chomutov			
Popis:	<p>Informace z vlastní databáze, realizovaný obchod v 05/2021, údaj převzatý z KN - V-2951/2021-503. <i>Realizovaný prodej pozemku v ulici Pod Strážištěm, pozemek zařazen v ÚPD shodně s oceňovaným - lokalita OK.M, určen k budoucí komerční zástavbě (obchod - kupujícím LIDL Česká republika). K datu prodeje pozemek nezainvestovaný - stavebně nepřipravený, přístup ze zpevněné komunikace v uvedené ulici, lokalita vhodná ke komerční zástavbě - v blízkosti další obchody, restaurace - bowling, sídliště Březenecká. Možnost napojení městských IS z rozvodů vedených v blízké komunikaci.</i></p>			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - zdroj informace - realizovaný obchod (vysoká cena)			0,70	
velikost pozemku - menší - lepší prodejnost			0,95	
poloha pozemku - komerčně lepší			0,80	
dopravní dostupnost - bez vlivu			1,00	
možnost zastavění poz. - lepší tvar pozemku			0,95	
intenzita využití poz. - předpoklad podstatně vyšší intenzity využití			0,85	
vybavenost pozemku - bez vlivu			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - podstatně lepší pozemek			0,85	
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
41 528 500	6 389	6 500,00	0,37	2 405,00
			Váha:	1

Název:	Vzorek 3, p.č.: 4987/3 - k.ú. Chomutov I				
Lokalita:	Blatenská ulice, Chomutov				
Popis:	Informace z vlastní databáze, realizovaný obchod v 02/2021, údaj převzatý z KN - V-419/2021-503. Realizovaný prodej pozemku v ulici Blatenská, pozemek zařazen v ÚPD k budoucí smíšené zástavbě s převahou bydlení, aktuálně pozemek nezainvestovaný - stavebně nepřipravený, se vzrostlými porosty a křovinami vyššího rozsahu. Přístup ze zpevněné komunikace v uvedené ulici. Možnost napojení městských IS z rozvodů vedených v komunikaci a podél ní.				
Koeficienty:	redukce pramene ceny - zdroj informace - realizovaný obchod, zohledněn růst cen v r. 2021-22 1,15 velikost pozemku - bez vlivu 1,00 poloha pozemku - bez vlivu 1,00 dopravní dostupnost - bez vlivu 1,00 možnost zastavění poz. - lepší - pro účely rezidenční a smíšené zástavby, avšak část obtížně využitelná - prudce svažité směrem k silnici 0,85 intenzita využití poz. - bez vlivu 1,00 vybavenost pozemku - horší - obtížnější napojení a vedení sítí, vyšší náklady na přípravu území 1,10 úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek 1,04				
	Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
	7 800 000	10 909	715,01	1,12	800,81
				Váha:	2



Název:	Vzorek 4, p.č.: 1486/116 - k.ú. Údlice				
Lokalita:	Údlice - ul. Droužkovická, Chomutov				
Popis:	Prodej pozemku v ulici Droužkovická, v 05/2021 - databáze znalce, cena zjištěna v KN - V-4028/20212_503. Pozemek se nachází západně na okraji příměstské obce Údlice, v lokalitě průmyslové zóny lehk. výroby a služeb, nedaleko silnice II/607 a dálnice D7. Pozemek je rovinný, pravidelný tvar, k datu prodeje stavebně nepřipravený - IS na západní hranici, velmi dobře dopravně dostupný.				
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realizovaný prodej - úprava na časovou osu 1,15 velikost pozemku - větší pozemek 1,05 poloha pozemku - horší - okraj příměstské obce 1,05 dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00 možnost zastavění poz. - lepší tvar pozemku 0,95 intenzita využití poz. - předpoklad vyšší intenzity 0,97 vybavenost pozemku - bez vlivu 1,00 úvaha zpracovatele ocenění - mírně horší pozemek - poloha 1,03				
	Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
	10 793 200	12 265	880,00	1,20	1 056,00
				Váha:	2



Minimální jednotková porovnávací cena	800,81 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	1 461,45 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 326,66 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 405,00 Kč/m ²

Zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě přiložené analýzy trhu vycházím při ocenění z údajů z vlastní databáze, získané dálkovým placeným přístupem z ISKN, částečně z údajů realitního trhu - viz uvedené vzorky.

- Spodní cenová hranice pro odhad tržní hodnoty předmětných pozemků v současné době je indikována jednotkovou cenou 800,- Kč/m² po adjustaci vzorků.
- Horní hranice pro odhad jednotkové tržní ceny (JTC) je indikována jednotkovou cenou cca 2400,- Kč/m² po adjustaci vzorku č. 2 (v porovnání zahrnut s nižší váhou), tuto hodnotu považuji pro předmětné pozemky v současné době za nepřiměřeně vysokou, ojedinelé dosažitelnou ve specifických, obchodně-komerčně lukrativních lokalitách města (obtížně dosažitelná tržní cena, pouze kapitálově silným investorem) - finálně se přikláním k jednotkové ceně v úrovni kolem váženého průměru, rovněž pod úrovní jistě lépe hodnoceného vzorku č. 1 po adjustaci - **1300-1350,- Kč/m²**.
- V uvedeném cenovém pásmu (po cenové adjustaci) by se měla nacházet hledaná jednotková tržní cena (JTC) oceňovaných pozemků v současné cenové úrovni.

Porovnávací nemovitosti a následná adjustace (cenová korekce) je přehledně uvedena ve výše uvedené tabulce porovnatelných pozemků - je použita kombinovaná kvantitativní a kvalitativní analýza pomocí kumulativních srovnávacích koeficientů (indexová metoda), na základě vyhodnocení uvedených kritérií znalcem. Adjustace je prováděna směrem od porovnávaných vzorků (pozemků), které, pokud jsou hodnoceny lépe, je hodnota koeficientu pro dané kritérium nižší než hodnota 1 a opačně.

Na základě porovnávací metody je indikována základní JTC v posuzované lokalitě ve výši 1300,- Kč/m² - tato cena je však dále korigována dle předpokládané částečně omezené možnosti využití (zastavitelnosti ploch) pozemků ve vazbě na jejich tvar a stávající zástavbu. Možnosti využití oceňovaných pozemků jsou negativně ovlivněny navazující stávající zástavbou.

Základní JTC (ve výši 1300,- Kč/m²) předpokládám u dobře zastavitelných pozemků pč. 4071/48, 4071/147.

Pro pozemek pč. 4071/53 a navazující pč. 4071/55 (výrazně trojúhelníkový zužující se tvar celku) předpokládám zastavitelnost 55-60% (cena 700-780,- Kč/m²).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	4071/48	739	1 300,00		960 700
ostatní plocha	4071/53	4 817	720,00		3 468 240
ostatní plocha	4071/55	56	360,00		20 160
ostatní plocha	4071/147	2 500	1 300,00		3 250 000
Celková výměra pozemků		8 112	Hodnota pozemků celkem		7 699 100

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky v k.ú. Chomutov I	3 299 569,30 Kč
2. Pozemky v k.ú. Chomutov I - ostatní plochy budoucí stavební	1 899 885,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 5 199 454,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 5 199 450,- Kč

slovy: Pětmilionůjednostodevadesátdevěttisícčtyřistapadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

5 199 450 Kč

bez DPH

slovy: Pětmilionůjednostodevadesátdevěttisícčtyřistapadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků - porovnávací

1.1. Pozemky v k.ú. Chomutov I	7 699 100,- Kč
--------------------------------	----------------

Hodnota pozemku - porovnávací

7 699 100 Kč

Silné stránky

- poloha v zastavěné části města - možnosti komerční a adm. zástavby, parkoviště apod.
- v místě možnost napojení na tech. infrastrukturu, rovinná konfigurace terénu
- dobrá dopravní dostupnost

Slabé stránky

- méně vhodný tvar pozemků jako funkčního celku - trojúhelníkový protáhlý tvar
- částečně omezené možnosti využití (možnosti zástavby) souboru pozemků jako celku

Obvyklá cena

7 700 000 Kč

včetně DPH

slovy: Sedmmilionůsedmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny - rekonciliace

Při návrhu tržní hodnoty oceňovaného pozemku byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení předaných podkladů a zjištěných dostupných informací a průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu trhu s pozemky.

- Ve vazbě na použité metody ocenění a provedenou analýzu trhu se přikláním při finálním návrhu tržní hodnoty (obvyklé ceny) k hodnotě porovnávací. Ta dle mého názoru vyjadřuje aktuální cenové relace na trhu nejlépe, i přes omezené množství srovnatelných dat a tedy i sníženou transparentnost v daném podsegmentu trhu.
- Cena zjištěná dle cenového předpisu je nižší, dle výsledků ocenění níže o necelých 20% (cena zjištěná vč. DPH).
- Je zřejmé, že cenový předpis zaostává za vývojem cen pozemků na trhu, zjištěná cena není v relaci s tržními ukazateli, nelze ji považovat za cenu obvyklou (vč. DPH může tvořit spodní minimální cenovou hranici).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Oceňované pozemky se nacházejí v cenově širším tržním rozpětí, které bylo aplikací porovnávací metody zúženo, přičemž váženým průměrem byly odhadnuta základní JTC uvedených stavebních (zastavitelných) pozemků. Omezení možností zastavění vlivem navazující zástavby a tím i specifického tvaru bylo následně zohledněno odborným odhadem - pro část pozemků byla JTC přiměřeně snížena. Odhadnutá obvyklá (tržní) cena vychází z uvedené možnosti využití pozemků dle platné ÚPD města, po vyhodnocení trhu.

5.2. Kontrola postupu

Postup při ocenění byl znalcem zpětně prověřen a shledán v řešeném případě jako vyhovující a jediný možný - použitá porovnávací metoda prokazuje vyšší cenové relace oproti cenám dle cenového předpisu. Tuto cenovou úroveň trh prakticky nerespektuje (až na výjimky v případech, kdy se jedná o specifické podsegmenty trhu s pozemky, které se běžně neobchodují - např. pozemky silnic, veřejných ploch zeleně apod.). Užití oceňovacích předpisů je tak spíše informativní (k orientačnímu ocenění v případě informační nouze, tj. při absenci použitelných srovnatelných dat, a ve speciálních případech, kdy jiné možnosti ocenění nejsou, resp. jiné metody nelze použít).

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Odborná otázka

Vypracovat aktualizaci ocenění (znaleckého posudku č. 2022-1 z 01/22) nemovitých věcí - tj. provést odhad (určení) ceny obvyklé dle „Objednávky znaleckého posudku“ ze dne 9.1.2023.

Odpověď

- **Obvyklá cena oceňovaného souboru pozemků je odhadnuta ve výši - 7.700.000,- Kč**
- V daném atypickém případě (soubor pozemků dotčený stávající zástavbou a poměry v lokalitě) lze předpokládat možné širší cenové rozpětí při veřejném obchodování (např. formou veřejné soutěže, nabídkou na realitním trhu apod.) - předpokládám možné rozpětí 7.0 - 8.0 mil. Kč.
- Navržená obvyklá cena je odhadnuta jako finální, tj. včetně případné DPH(cena zjištěná nezahrnuje DPH).

Pozn. 1: uvedená obvyklá cena je platná za současného stavu (dle stávající evidence v KN a zařazení dle ÚPD), při obchodování celého oceňovaného souboru pozemků.

Pozn. 2: ocenění navazuje na mnou zpracovaný ZP č. 2022-1 z 01/2022, v mezidobí nedošlo ke změnám stavu pozemků v místě, ani poměrů v lokalitě, v ocenění je zahrnuta pouze část pozemků z původně oceňovaného rozsahu uvedené specifikace ppč. (dle upřesnění zadání e-mailovou korespondencí zadavatelem ocenění ze dne 3.2.2023). Vzhledem k zimnímu počasí a sněhové pokrývce v době prohlídky nebyla nová fotodokumentace pořizována.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Prohlašuji, že při zpracování ocenění jsem osobou nezávislou.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Žádné podmínky správnosti závěru ocenění nejsou stanoveny, rovněž nebyly nalezeny žádné skutečnosti s vlivem na přesnost závěru ocenění (jeho výsledků) - jedná se o odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), kdy přesnost nelze predikovat (např. procentuelně), ani ji rozumně vyžadovat, nejedná se o výpočet dle předem daného algoritmu, nýbrž o kvalifikovaný cenový odhad.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Podklady - LV, kopie katastr. mapy	1
Katastrální mapa	1
Výřez situace z ÚPD, poloha ve městě	1
Fotodokumentace	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 23-4.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2023-4 evidence posudků.

V Lounech 10.2.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petr Křivka
9. května 1803
440 01 Louny

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2023-4

	počet stran A4 v příloze:
Podklady - LV, kopie katastr. mapy	1
Katastrální mapa	1
Výřez situace z ÚPD, poloha ve městě	1
Fotodokumentace	1

LV - výpis z KN z 05/2021

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2021 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 0001 pro Ústecký kraj

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 562971 Chomutov

Kat.území: 652458 Chomutov I

List vlastnictví: 11854

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</i>		
Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	00829048	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
4071/33	8173	ostatní plocha	jiná plocha		
4071/48	739	ostatní plocha	jiná plocha		
4071/53	4817	ostatní plocha	manipulační plocha		
4071/55	56	ostatní plocha	manipulační plocha		
4071/56	3128	ostatní plocha	jiná plocha		
4071/147	2500	ostatní plocha	jiná plocha		

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 4071/147, Parcela: 4071/33, Parcela: 4071/48, Parcela: 4071/56

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení rady kraje 166-88R/2007 Protokol o předání a svěřeni nemovitého majetku do správy ze dne 1.8.2007.

Z-14044/2007-503

Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem RČ/IČO: 70892156

o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace 213/2002 ze dne 07.04.2010.

Z-4801/2010-503

Pro: Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, Střekov, 40003 Ústí nad Labem RČ/IČO: 00829048

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

strana 1

Kopie katastrální mapy ze dne 9.2.2023

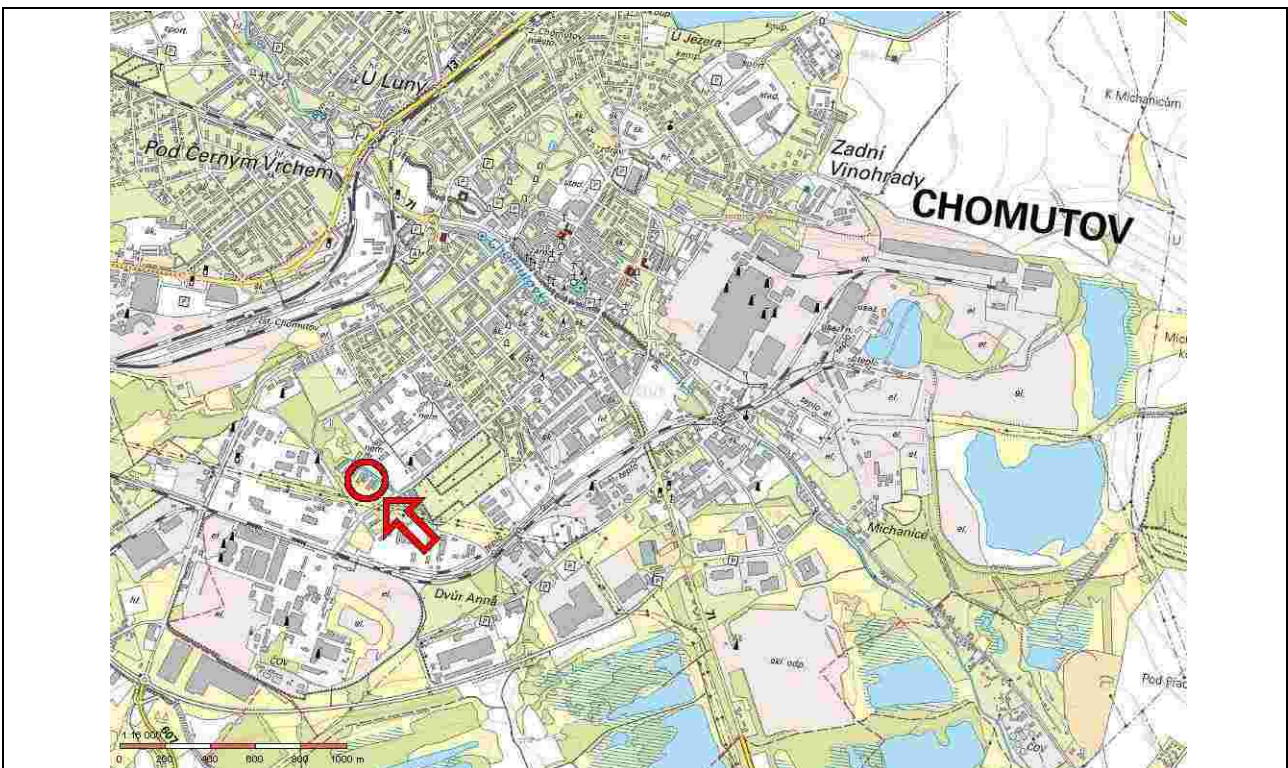


Pozemek p.č. 4071/53 s pozemky f.c. v k.ú. č. 652458

Výrez z ÚPD



s vyznačením polohy souboru pozemků



poloha ve městě - ul. Beethovenova

Fotodokumentace z lokality - 11/2021



pohled JV - pozemky umístěny vpravo od účel komunikace



pč. 4701/48 - pozůstatky stavby



příjezd z ul. Beethovenova

Znalecký posudek č. 3776-007/2023TR Stanovení tržní hodnoty

NEMOVITÁ VĚC Provozní budova "Poliklinika Jiráskova ul. Rumburk" č.p. 1378 na st.p.č. 587 s příslušenstvím a pozemky

Adresa nemovité věci: Jiráskova 1378, 40801 Rumburk - Rumburk 1
Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Rumburk, k.ú. Rumburk, kód k.ú. 743518, LV 3868
Ostatní stavby:
Pozemky: 587, 588, 595
Vlastník stavby: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : Ústecký Kraj; č. obj.:23/OB050002, 9.1.2023

Adresa objednatele: Velká Hradební 3118/48, 40002 Ústí nad Labem
telefon: e-mail:
IČ: 70892156 DIČ: CZ70892156

ZHOTOVITEL : Radek Trončinský

Adresa zhotovitele: Masarykova 124/204, 400 01 Ústí nad Labem
telefon: 777797912 e-mail: zipo999@seznam.cz
IČ: 40225879 DIČ: CZ6603151808

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení tržní hodnoty předmětné nemovité věci



Současný stav

TRŽNÍ HODNOTA

9 000 000 Kč

Datum místního šetření: 25.01.2023

Datum zpracování : 10.2.2023

Počet stran: 56 Počet příloh: 41

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.89

V Ústí nad Labem, dne 12.2.2023

Otisk razítka

Radek Trončinský

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI stavba dokončena v r. 1930 změna stavby v r. modernizace v r. 2015-20

Rekonstrukce: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře ostatní

SOUČASNÝ STAV

Konstrukce: zděné betonové montované kovové dřevěné jiné
 Využití: bydlení pronájem podnikání bydl., podn. část. obsazen volný objekt
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna ostatní nákupní zóna
 Příjezd: zpevněná komunikace
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
 Poloha v obci: Širší centrum - smíšená zástavba
 Počet obyvatel: 10 679 (stagnace)
 Stavebně technický stav stavby: neudržovaná k částečné rekonstrukci
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn
 Energetický průkaz stavby: Není
 Prodejnost nemovité věci: prodejná nad 1 rok

SOUČASNÝ STAV

Typ	PP Obytná/Nebyt.	Pozemky výměra	OP	ZP	Rozestavěnost
	m ²	m ²	m ³	m ²	%
0 / 1	572	1 706	2 634	590	100,00

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Současný stav	
Porovnávací hodnota	10 158 512 Kč
Výnosová hodnota	4 786 140 Kč
Věcná hodnota	30 645 900 Kč
Tržní hodnota	9 000 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	1 535 400 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč
Reprodukční cena pro pojištění	64 690 000 Kč
- z toho hlavní budova	64 690 000 Kč
- ostatní objekty	0 Kč

Komentář ke stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v širším centru města u zpevněné průjezdové komunikace ulice Jiráskova v zastavěné části města – smíšená zástavba nedaleko centrálního náměstí. Jedná se o dobrou část z hlediska podnikání i bydlení ve městě. Přístup z ulice Jiráskova. Napojení na IS: veřejný vodovod, kanalizace (splašková – septik, dešťová veřejná stoka), plyn, elektro, alarm. Přístup z p.p.č. 596 ostatní komunikace, Město Rumburk, Třída 9. května 1366/48, Rumburk 1, 40801 Rumburk. Budova polikliniky patřila do souboru tří částí Lužické nemocnice v Rumburku. Budova byla pravděpodobně dokončena v roce 1930 jako zdravotní pojišťovna. Přibližně v polovině dvacátého století se začala využívat pro účely poskytování ambulantní zdravotnické péče pro oblast šluknovského výběžku. Jedná se o samostatně stojící budovu, která je podsklepená (dva suterény), se čtyřmi nadzemními podlažími včetně podkroví o pravidelném půdorysu do tvaru protáhlého obdélníka s uspořádáním trojtrakt (místnost, chodba, místnost) s příslušenstvím a pozemky.

Dle předložených podkladů je k datu ocenění nemovitá věc z menší části pronajímána na základě platných nájemních smluv. Ordinance s přísl. v 1.NP o celkové výměře 49,37m², ordinance s přísl. v 1.NP o celkové výměře 41,80 m², ordinance s přísl. v 2.NP o celkové výměře 44,98 m², Zelená lékárna se zázemím v 1.NP o celkové výměře 174,09 m². Při stanovení výnosové hodnoty, znalec vychází z poskytnutých pokladů a z obvyklého tržního nájemného v dané lokalitě. Dle předložených nájemních smluv se cena za pronájem pohybuje v návaznosti na kvalitu prostoru z hlediska technického stavu, vybavení, podlaží v rozmezí 550-3 222,- Kč. Část prostor v předmětné nemovité věci, nelze pronajmát z důvodů zanedbaného technického stavu. Jedná se o 2.PP, část 1.PP, část 2.NP. Při stanovení výnosové hodnoty, resp. stanovení obvyklého tržního nájemného, znalec vychází z poskytnutých pokladů a z obvyklého tržního nájemného v dané lokalitě. Stanovená výše obvyklého tržního nájemného, je dle posouzení znalce, obvyklá tržní v daném místě a čase.

Klady oceňované nemovité věci – dobrá poloha v širším centru města, zápor – z části podprůměrný technický stav s částečně neprováděnou stavební údržbou, z hlediska využití nemovitosti pro zdravotní účely v dnešní době neodpovídá standardu, poměrně velká investice do stavu, který by dnes odpovídal standardům z hlediska lékařské péče. Oceňovaná nemovitá věc je podle mého názoru prodejná středně až dlouhodobém časovém úseku, předpokládám nad jeden rok. Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s přihlédnutím k současným podmínkám na trhu s nemovitými věcmi, k poloze a využití, odhaduji k datu zjišťování tržní hodnotu oceňované nemovité věci k datu ocenění **ve výši 9,00mil. Kč**. Výše navržené tržní hodnoty znalcem, odpovídá trhu nemovitých věcí k datu ocenění. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že zpracovaný odhad tržní hodnoty, zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry v odhadu tržní hodnoty, při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty platné ke dni zpracování ocenění, při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné. Při stanovení tržní hodnoty, znalec zohledňuje všechny známé a dostupné informace.

Obvyklá cena

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Tržní hodnota

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Znalci se nepodařilo z odstupných zdrojů dohledat sjednané prodeje srovnatelných nemovitých věcí, z tohoto důvodu je stanovena tržní hodnota.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Rumburk (okres Děčín)

Oceňovaná nemovitost se nalézá ve městě Rumburk, na katastrálním území Rumburk na ulice Jiráskova. Město se nachází v Ústeckém kraji s počtem obyvatel 10 679 (lexikon obcí ČR 2023). Město je přirozeným centrem nejsevernějšího výběžku české země. Okolní členitá krajina má převažující ráz pahorkatiny se zachovanou přírodou a smíšenými lesními porosty. Průměrná nadmořská výška se pohybuje mezi 300-400 m. Její charakteristiku dotvářejí osamocené vulkanické vrchy tvarované jako krátké hřbety nebo kupy, převyšující okolí o téměř 300 m.

Statistické údaje

ZUJ: 562777 ID obce: 14351 Statut: Město Počet částí: 3 Katastrální výměra: 2470 ha Pošta: Ano Škola: Ano Zdravotnické zařízení: Ano Policie: Ano Kanalizace (ČOV): Ano Vodovod: Ano Plynofikace: Ano

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v širším centru města u zpevněné průjezdové komunikace ulice Jiráskova v zastavěné části města – smíšená zástavba nedaleko centrálního náměstí. Jedná se o dobrou část z hlediska podnikání i bydlení ve městě. Přístup z ulice Jiráskova. Napojení na IS: veřejný vodovod, kanalizace (splašková – septik, dešťová veřejná stoka), plyn, elektro, alarm. Přístup z p.p.č. 596 ostatní komunikace, Město Rumburk, Třída 9. května 1366/48, Rumburk 1, 40801 Rumburk. Budova polikliniky patřila do souboru tří částí Lužické nemocnice v Rumburku. Budova byla pravděpodobně dokončena v roce 1930 jako zdravotní pojišťovna. Přibližně v polovině dvacátého století se začala využívat pro účely poskytování ambulantní zdravotnické péče pro oblast šluknovského výběžku.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Širší centrum - smíšená zástavba

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Budova polikliniky č.p. 1378 na st.p.č. 587

Jedná se o samostatně stojící budovu, která je podsklepená (dva suterény) se čtyřmi nadzemními podlažkami včetně podkroví o pravidelném půdorysu do tvaru protáhlého obdélníka s uspořádáním trojtrakt (místnost, chodba, místnost). Základové konstrukce jsou pravděpodobně základové pasy s částečnými izolacemi proti zemní vlhkosti, hlavní konstrukce je kombinovaná - hlavní nosné stěny jsou zděné masivní, zděné z plných cihel, v centrálních částech jsou konstrukce železobetonové, příčky jsou původní zděné, někde montované. Stropní konstrukce železobetonové monolitické s průvlaky, v nadzemních podlažích jsou stropy s keramických vložek do ocelových nosníků s dobetonováním. Střešní konstrukce je sklonitá valbová členitá s arkýři. Krov je dřevěný, vázaný, střešní krytina z měděného plechu. Schodiště je centrální středové železobetonové s povrchovou úpravou teraca s původním masivním kovovým zábradlím opatřeným dřevěným madlem a pro pacienty se sníženou pohyblivostí je na schodišťovém rameni od hlavního vchodu do 1. NP umístěna pohyblivá plošina tzv. „schodišťový výtah.“ Výtahy se v budově nevyskytují. Okna z větší části původní, dřevěná špaletová okna s dvojitým zasklením, v zanedbatelné části plastová s termo izolačním zasklením, v části bezpečnostní mříže. Dveře jsou většinou původní dřevěné, v části při prováděných opravách jsou osazeny náplňové do ocelových zárubní. Podkroví bylo částečně upraven pro archiv. Krytiny podlah jsou částečně provedeny – chodby většinou původní dlažba, v čekárnách a vyšetřovnách bezešvé PVC, někde s antistatickou úpravou. Povrchy stěn štukové omítky v části keramické obklady. V objektu jsou z hlediska vnitřních instalací provedeny rozvody teplé (v kombinaci s ÚT - zásobník) a studené vody, kanalizace, plynu, elektro, datových sítí a informačních systémů. Původní komínové těleso s více průduchy je využíváno pro dva plynové kotle (výkon 108kW se střídavým provozem) umístěné v suterénu budovy. Vytápění je ústřední s plynovými kotly, radiátory litinové s regulačními hlavici. Vybavení: splachovací WC, sprchy, umyvadla, požární zabezpečení, schodišťová plošina, v části lékárny klimatizace, odvětrávání, záložní energetický systém

Z hlediska využití oceňované nemovitosti – zdravotnické zařízení s příslušenstvím

Z hlediska dispozice objekt obsahuje:

2.PP – suterén - chodba se schodištěm, chodba, sklady, kotelna, pomocné prostory

1.PP – suterén – boční vstup, chodba se schodištěm, chodba, sklady, bývalá jídelna s výdejnou, dílna správce, bývalá rehabilitace s přísl., atd.

1.NP – vstup, chodba se schodištěm, chodby, lékárna s přísl. ordinace s přísl., ordinace s přísl.,

2.NP – chodba se schodištěm, chodby, ordinace s přísl., část v započaté modernizaci

3.NP – chodba se schodištěm, chodby, ředitelna + sekretariát, ekonom. úsek, hlavní sestra, kancelář vedení, kancelář personalisty, kancelář mzdové účetní, příruční spisovna, mzdové účetní, kancelář ekonomky, tři kancelář – účetní, soc.

zařízení

4.NP – podkroví - zdravotní dokumentace, centrální spisovna, soc. zařízení

Stáří stavby je podle odhadu znalce od roku 1930. Celkově lze hodnotit technický stav objektu jako částečně podprůměrný s částečně prováděnou stavební údržbou. Během trvání stavby neproběhla žádná zásadní rekonstrukce či modernizace objektu, byly prováděny pouze modernizační a udržovací práce v některých částech nemovitosti. Opravy, výměny některých konstrukcí PSV byly prováděny průběžně, dle informací a dle provedené prohlídky se dá konstatovat, že v posledních několika letech se vzhledem k celkovému omezení zdravotní péče nebyly provedeny žádné modernizace a opravy až na několik ordinací (malby, PVC, zař. Předměty, soc. zařízení). K datu ocenění je prováděna stavební údržba pouze v rozsahu, která zajišťuje utlumený provoz zařízení.

Závady zjištěné při místním šetření: vlhké zdivo v suterénech (opadané omítky), vnější stavební konstrukce PSV (fasáda, střešní krytina, klempířské prvky, okna) jsou ve zhoršeném technickém stavu – prakticky na hranici životnosti, vnitřní instalace, podlahy, prakticky všechny konstrukce PSV jsou ve zhoršeném technickém stavu.

Vzhledem k technickému stavu objektu k datu ocenění znalec stanovil procento opotřebení ve výši 55%. Technický stav oceňované nemovitosti tomuto odpovídá.

Příslušenství tvoří – venkovní úpravy, inženýrské sítě. Toto příslušenstvím znalec započítává (zohledňuje) při stanovení tržní hodnoty.

Napojení na IS:

- I. Vodovodní přípojka - veřejný vodovodní řád z ulice Jiráskova, vlastní zdroj – kopaná původní studna s čerpadlem v suterénu objektu
- II. Kanalizační přípojka splašková – septik (dle informací 1x měsíčně vývoz)
- III. Kanalizační přípojka dešťová – napojena přes sousední pozemek jiného vlastníka na obecní kanalizaci v ulici Hálkova, znalci nebyly předloženy dokumenty z hlediska právní vztahů (věcné břemeno)
- IV. Elektro přípojka - hlavní přípojka z distribuční trafostanice ČEZ, záložní energetický zdroj je instalován v suterénu budovy.
- V. Plynová přípojka - z hlavního vedení v ulici Jiráskova

Celkově lze hodnotit předmětnou nemovitou věc:

Z hlediska současného využití, znalec konstatuje, že předmětná nemovitost je schopna plnit funkci v systému poskytování zdravotní péče široké veřejnosti za předpokladu, že bude prováděna stavební údržba objektu.

Objekt je částečně vybaven odpovídajícím diagnostickým zařízením. K datu ocenění je nemocniční péče omezena z nedostatku lékařů a odborného personálu, ovšem v případě zajištění lékařů je schopna částečně naplnit poptávku ze strany pacientů. Předmětnou nemovitost vzhledem k dispozičnímu a konstrukčnímu lze po menších úpravách popř. využívat k jinému využití – služby, administrativa, apod.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1930	Dílčí rekonstrukce v r. 2020	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	neudržovaná k částečné rekonstrukci	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 596		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input checked="" type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
596	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Rumburk, Třída 9. května 1366/48, Rumburk 1, 40801 Rumburk

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Typ smlouvy: nájemní

Doba nájmu: neurčitá

Výše nájmu: viz tabulka v příloze ocenění a výnosové hodnotě

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Dle předložených podkladů je k datu ocenění nemovitá věc z menší části pronajímána na základě platných nájemních smluv. Ordinance s přísl. v 1.NP o celkové výměře 49,37m², ordinance s přísl. v 1.NP o celkové výměře 41,80 m², ordinance s přísl. v 2.NP o celkové výměře 44,98 m², Zelená lékárna se zázemím v 1.NP o celkové výměře 174,09 m². Při stanovení výnosové hodnoty, znalec vychází z poskytnutých pokladů a z obvyklého tržního nájemného v dané lokalitě. Dle předložených nájemních smluv se cena za pronájem pohybuje v návaznosti na kvalitu prostoru z hlediska technického stavu, vybavení, podlaží v rozmezí 550-3 222,- Kč. Část prostor v předmětné nemovité věci, nelze pronajímat z důvodů zanedbaného technického stavu. Jedná se o 2.PP, část 1.PP, část 2.NP. Při stanovení výnosové hodnoty, resp. stanovení obvyklého tržního nájemného, znalec vychází z poskytnutých pokladů a z obvyklého tržního nájemného v dané lokalitě. Stanovená výše obvyklého tržního nájemného, je dle posouzení znalce, obvyklá tržní v daném místě a čase.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Rizika z poskytnutých podkladů nezjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Rok zaplavení: 2010 Rozsah poškození: část suterénu

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Rizika z poskytnutých podkladů nezjištěna

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Rizika z poskytnutých podkladů nezjištěna

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Popis ostatních rizik

Rizika z poskytnutých podkladů nezjištěna

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3868				
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0421 Děčín	
Obec:	562777 Rumburk	Katastrální území:	743518 Rumburk	
Ulice:	Jiráskova	č.o.:	1378	
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 70892156	Ústecký kraj	Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem	1 / 1
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Rumburk 1	Stavba občanského vybavení	č.p. 1378	na pozemku p.č. 587	ANO
Pozemky				
587	Pozemková parcela	Parcela KN	1 143 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
588	Pozemková parcela	Parcela KN	448 m ²	ostatní plocha
595	Pozemková parcela	Parcela KN	115 m ²	ostatní plocha

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
2.PP - suterén	461,70 m ²	0,00 m ²
1.PP - suterén	556,20 m ²	233,11 m ²
přízemí	589,90 m ²	410,21 m ²
1. patro	575,10 m ²	386,00 m ²
2. patro	575,10 m ²	393,20 m ²
podkroví	476,50 m ²	285,00 m ²
Celkem započítatelná plocha		1 707,52m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
2.PP - suterén				
	chodba se schodištěm, chodba, sklady, kotelna,	0,00 m ²	0,00	0,00m ²
2.PP - suterén - celkem		0,00 m²		0,00 m²
1.PP - suterén				
	hala, schodiště, chodby	67,30 m ²	1,00	67,30m ²
	prov. prostory - bývalá jídelna, špatný technický stav	0,00 m ²	1,00	0,00m ²
	bývalá rehabilitace s přísl.	76,51 m ²	1,00	76,51m ²
	sklady, dílna	89,30 m ²	1,00	89,30m ²
1.PP - suterén - celkem		233,11 m²		233,11 m²
přízemí				
	hala, schodiště, chodby	67,30 m ²	1,00	67,30m ²
	prov. prostory - lékárna s přísl.	177,10 m ²	1,00	177,10m ²
	ordinace s přísl.	76,51 m ²	1,00	76,51m ²
	ordinace s přísl.	89,30 m ²	1,00	89,30m ²
přízemí - celkem		410,21 m²		410,21 m²
1. patro				
	hala, schodiště, chodby	87,50 m ²	1,00	87,50m ²
	čekárny	104,70 m ²	1,00	104,70m ²
	ordinace s přísl.,	193,80 m ²	1,00	193,80m ²
	volné neupravené prostory	0,00 m ²	1,00	0,00m ²

1. patro - celkem	386,00 m²		386,00 m²
2. patro			
hala, schodiště, chodby	64,80 m ²	1,00	64,80m ²
čekárny	46,30 m ²	1,00	46,30m ²
administrativní prostory s přísl.	133,20 m ²	1,00	133,20m ²
administrativní prostory s přísl.	118,00 m ²	1,00	118,00m ²
jednací místnost	30,90 m ²	1,00	30,90m ²
2. patro - celkem	393,20 m²		393,20 m²
podkroví			
hala, schodiště, chodby	64,20 m ²	1,00	64,20m ²
archívy	220,80 m ²	1,00	220,80m ²
podkroví - celkem	285,00 m²		285,00 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy částečně izolované
Svislé konstrukce	hlavní nosné stěny jsou zděné masivní, zděné z plných cihel, v centrálních částech jsou konstrukce železobetonové, příčky jsou původní zděné, někde montované.
Stropy	železobetonové monolitické s průvlaky - 1.PP, v nadzemních podlažích jsou stropy s keramických vložek do ocelových nosníků s dobetonováním.
Krov, střecha	valbová
Krytiny střech	měděný plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	štukové, keramické obklady
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře, prosklené
Vrata	chybí
Okna	dřevěná špaletová, plastová
Povrchy podlah	běžná keramická dlažba,
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové, ocelové
Vnitřní kanalizace	plastové, litinové potrubí
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	v kombinaci s ÚT
Vybavení kuchyní	kuchyňky
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, pisoáry, sprchy,
Výtahy	chybí
Ostatní	splachovací WC, sprchy, umyvadla, požární zabezpečení, schodišťová plošina, v části lékárny klimatizace, odvětrávání, záložní energetický systém
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	590
Zastavěná plocha všech podlaží	[m ²]	3 234,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	20 000
Srážka za ztracené náklady	[%]	0,00
Upravená jednotková cena (UJC)	[Kč/m ²]	20 000
Počet podzem./nadzem. podlaží		2 / 3
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 1 572,21
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	64 690 000
Fiktivní rok výstavby		1930
Stáří	roků	93
Další životnost	roků	68
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	29 110 500

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky, stavební parcela č. 587 zast. plocha a nádvoří – obč. vybavenost o výměře 1143 m², parcela č. 588 a č. 595 ostatní plocha jiná plocha o celkové výměře 563 m². Pozemky jsou rovinné v části mírně sklonité, tvoří funkční celek, stavební parcela č. 587 je částečně zastavěná předmětnou nemovitou věcí a je napojena na inženýrské sítě - **Vodovodní přípojka** - veřejný vodovodní řád z ulice Jiráskova, vlastní zdroj – kopaná původní studna s čerpadlem v suterénu objektu

Kanalizační přípojka splašková – septik (dle informací 1x měsíčně vývoz)

Kanalizační přípojka dešťová – napojena přes sousední pozemek jiného vlastníka na obecní kanalizaci v ulici Hálkova, znalci nebyly předloženy dokumenty z hlediska právní vztahů (věcné břemeno)

Elektro přípojka - hlavní přípojka z distribuční trafostanice ČEZ, záložní energetický zdroj je instalován v suterénu budovy.

Plynová přípojka - z hlavního vedení v ulici Jiráskova. Pozemky se nacházejí přímo u zpevněné průjezdové komunikace ulice Jiráskova cca 1,5-2m pod úrovní terénu. Jedná se o dobrou polohu z hlediska dopravní obslužnosti i využití ve městě.

Podle platné územního plánu města Rumburk se pozemky nacházejí v zastavitelném území „Polyfunkční plochy v centrální zóně“.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Při stanovení ceny oceňovaných pozemků, se znalci nepodařilo dohledat porovnatelné pozemky v dané či obdobné lokalitě – poloha, výměra, napojení na IS. Při stanovení znalec vychází z vlastní databáze. Pro danou polohu využitelnosti, napojení na IS znalec stanovil cenu za jeden metr čtvereční pozemků ve výši 900,- Kč. Dle názoru znalce, je tato cena cenou obvyklou v dané lokalitě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Srážka za zastavěnost	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	587	1 143	900	1 / 1		1 028 700
ostatní plocha	588	448	900	1 / 1		403 200
ostatní plocha	595	115	900	1 / 1		103 500
Celková výměra pozemků:		1 706		Hodnota pozemků celkem:		1 535 400

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
<p>Rumburk - Rumburk 1, okres Děčín</p> <p>Prodej obchodního prostoru 420 m², Prodej nájemního domu s komerčními prostory, který se nachází v Rumburku v blízkosti centra města. Jedná se o parc. č. 589/1, 589/2 a 589/3. V současnosti se část domu pronajímá. Aktivně je zde v provozu kadeřnictví a společenský prostor pro církev a v patře se donedávna pronajímá byt, který je momentálně prázdný. Je možnost výstavby 5-ti menších bytů nebo cokoli jiného dle představ. Fantazii se meze nekladou. Budova je v původním stavu, kde je ohřev teplé vody řešen bojlerem, vytápění plynovým a elektrickým kotlem, kanalizace je veřejná, voda pitná upravená. Konstrukce je železobeton, krytina asfaltová a podlahy betonové. Je zde i výtah. Celý dům je podsklepený a velmi prostorný. Je nutné to vidět na vlastní oči. Parkování možné na ulici a nebo v případě zájmu lze dle domluvy dokoupit parcelu č. 578/3 (výměra 205 m²) kde je menší hala na parkování nebo prostor pro uložení věcí. Domluvte si prohlídku budovy a přesvědčte se sami o její velikosti.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,85; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 1,01; Celkový stav - lepší - koeficient 1,02; Vliv pozemku - lepší - koeficient 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaná nemovitá věc, je lepší - koeficient 1,02;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzerce 0,85; Lokalita - srovnatelná 1; Velikost objektu - větší 1,05; Provedení a vybavení - lepší 1,01; Celkový stav - lepší 1,02; Vliv pozemku - lepší 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaná nemovitá věc, je lepší 1,02; Dle názoru znalce je zjištěný koeficient odpovídající z hlediska vztahu oceňované a srovnávané nemovitosti.</p>	420,00	500	viz popis	5 299 000	12 617	0,96	12 112
<p>Rumburská, Šluknov</p> <p>Prodej obchodního prostoru 1 083 m², Nabízíme k prodeji komerční kompletně zrekonstruovanou, zateplenou budovu, zkolaudovanou pro účely výzkumného stomatologického centra v obci Šluknov, s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažími. Současná dispozice: ordinace s přípravou pro stomatologii určené k pronájmu, recepce, laboratoře nanotechnologie, pro analýzu, protetická laboratoř, pomocné laboratoře, zázemí pro dentální hygienu, přednášecí sál, sklady, šatny a sociální příslušenství pro zaměstnance i pacienty, jeden byt 3+kk. Velikost pozemku 1.135m² V současné chvíli je možné nemovitost využít pro zdravotnické účely, rozšířit plochu pro ubytování lékařů o jeden byt, případně zažádat o změnu užití budovy. Informace o PENB bude aktualizována po jeho předložení. Nemovitost má velmi dobrou polohu, sousedí s Penny Marketem a disponuje i vlastním parkovištěm. IS: veškeré, vytápění plynovými kotli. Informace o PENB bude aktualizována po předložení.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - lepší - koeficient 1,02; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší - koeficient 0,70; Celkový stav - horší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - lepší - koeficient 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaná nemovitá věc, je horší - koeficient 0,90;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzerce 0,9; Lokalita - lepší 1,02; Velikost objektu - srovnatelná 1; Provedení a vybavení - horší 0,7; Celkový stav - horší</p>	1 083,00	1 135	viz popis	13 000 000	12 004	0,50	6 002



0,85; Vliv pozemku - lepší 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaná nemovitá věc, je horší 0,9; Dle názoru znalce je zjištěný koeficient odpovídající z hlediska vztahu oceňované a srovnávané nemovitosti.			
Variační koeficient před úpravami:	2,49 %	Variační koeficient po úpravách:	33,73 %
Započitatelná plocha	1 116,32 m ²		
Minimální jednotková cena:	6 002 Kč/m ²	Minimální cena:	6 700 153 Kč
Průměrná jednotková cena:	9 057 Kč/m ²	Průměrná cena:	10 110 510 Kč
Maximální jednotková cena:	12 112 Kč/m ²	Maximální cena:	13 520 868 Kč
Stanovená jednotková cena:	9 100 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	10 158 512 Kč

Analýza tržního nájemného

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v širším centru města u zpevněné průjezdové komunikace ulice Jiráskova v zastavěné části města – smíšená zástavba nedaleko centrálního náměstí. Jedná se o dobrou část z hlediska podnikání i bydlení ve městě. Přístup z ulice Jiráskova. Napojení na IS: veřejný vodovod, kanalizace (splašková – septik, dešťová veřejná stoka), plyn, elektro, alarm. Přístup z p.p.č. 596 ostatní komunikace, Město Rumburk, Třída 9. května 1366/48, Rumburk 1, 40801 Rumburk. Budova polikliniky patřila do souboru tří částí Lužické nemocnice v Rumburku. Budova byla pravděpodobně dokončena v roce 1930 jako zdravotní pojišťovna. Přibližně v polovině dvacátého století se začala využívat pro účely poskytování ambulantní zdravotnické péče pro oblast šluknovského výběžku. Jedná se o samostatně stojící budovu, která je podsklepená (dva suterény), se čtyřmi nadzemními podlažními včetně podkroví o pravidelném půdorysu do tvaru protáhlého obdélníka s uspořádáním trojtrakt (místnost, chodba, místnost) s příslušenstvím a pozemky.

Dle předložených podkladů je k datu ocenění nemovitá věc z menší části pronajímána na základě platných nájemních smluv. Ordinance s přísl. v 1.NP o celkové výměře 49,37m², ordinance s přísl. v 1.NP o celkové výměře 41,80 m², ordinance s přísl. v 2.NP o celkové výměře 44,98 m², Zelená lékárna se zázemím v 1.NP o celkové výměře 174,09 m². Při stanovení výnosové hodnoty, znalec vychází z poskytnutých pokladů a z obvyklého tržního nájemného v dané lokalitě. Dle předložených nájemních smluv se cena za pronájem pohybuje v návaznosti na kvalitu prostoru z hlediska technického stavu, vybavení, podlaží v rozmezí 550-3 222,- Kč. Část prostor v předmětné nemovité věci, nelze pronajmát z důvodů zanedbaného technického stavu. Jedná se o 2.PP, část 1.PP, část 2.NP. Při stanovení výnosové hodnoty, resp. stanovení obvyklého tržního nájemného, znalec vychází z poskytnutých pokladů a z obvyklého tržního nájemného v dané lokalitě. Stanovená výše obvyklého tržního nájemného, je dle posouzení znalce, obvyklá tržní v daném místě a čase.

Dále je použit koeficient vyjadřující roční neobsazenost nemovité věci při pronajímání 0,85.

Roční nájemné (t.zv. "čisté nájemné") bude sníženo o náklady spojené či vynaložené z titulu vlastnictví, provozování či pronajímání nemovité věci. Jedná se o:

roční částku daně z nemovité věci

roční částku zaplaceného pojistného

amortizace, náklady na běžnou údržbu, opravy a správu

Výnosová cena je stanovena kapitalizací stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu. Míru kapitalizace znalec stanovil viz tabulka výpočtu.

Některé nákladové položky znalec odhadnul – dopočítal.

Porovnatelné pronájmy

Kancelářské plochy

Pronájem kanceláře

Slovenského nár. povstání, Rumburk - Rumburk 1

1 500 Kč za měsíc (948 Kč za m²/rok)

G Mimořádně nehospodárná

Pronájem kanceláře v Rumburku. Světlá kancelář v budově blízko náměstí. Součástí pronájmu je kuchyňka, toalety a parkovací místo za budovou. Samostatné měření elektřiny a tepla. Nízké náklady. Celková cena: **1 500 Kč za měsíc**
Cena za m.: **79 Kč** Poznámka k ceně: + provize, + kauce, + služby Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Velmi dobrý** Typ domu: **Patrový** Užžitná plocha: **19 m²** Datum nastěhování: **ihned** Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná** Bezbariérový:

Pronájem kanceláře

Rumburk - Rumburk 1, okres Děčín

9 000 Kč za měsíc (600 Kč za m²/rok)

G Mimořádně nehospodárná

Máme tu další zajímavou nabídku pronájmu a tou je komerční prostor, kde je možnost mít dílny všemožného typu (nedávno tam aktivně fungovala šicí dílna) a nebo kancelář. Obě místnosti jsou velmi prostorné a prosvětlené. Je možné si pronajmout jednu místnost zvlášť a nebo to mít jako celek. Ke každé místnosti náleží koupelna s WC a umyvadlem. Ke kancelářskému prostoru je koupelna i se sprchovým koutem, WC a umyvadlem. Je zde možnost udělat byt, který zde historicky byl. Cena nájemného za každou místnost je 9000kč, tudíž obě místnosti jsou za 18000kč. Energie si nájemník hradí sám. Celková cena: **9 000 Kč za měsíc** Cena za m₂: **50 Kč** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Dobry** Umístění objektu: **Klidná část obce** Typ domu: **Patrový** Podlaží: **1. podlaží z celkem 3 čteně 1 podzemního** Užitná plocha: **180 m²** Parkování: **2** Datum nastěhování: **ihned** Voda: **Dálkový vodovod** Topení: **Lokální plynové, Lokální elektrické** Odpad: **Veřejná kanalizace** Telekomunikace: **Internet** Elektřina: **120V, 230V, 400V** Doprava: **Silnice, Autobus** Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**

Pronájem kanceláře

Františka Nohy, Rumburk - Rumburk 1

1 150 Kč za měsíc (600 Kč za m₂/rok)

Nabízíme k pronájmu kanceláře v administrativním objektu v centru města při hlavním tahu přes Rumburk. V budově se nachází pobočka České pošty. Prostory je možné využít k libovolnému účelu a lze je upravit. Ve dvoře objektu jsou k dispozici parkovací plochy, které jsou zpoplatněny. Celková cena: **1 150 Kč za měsíc** Cena za m₂: **600 Kč** Poznámka k ceně: **Služby zde činí 1200,- Kč/m²/rok.** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Velmi dobrý** Typ domu: **Patrový** Užitná plocha: **23 m²** Parkování: Datum nastěhování: **Ihned**

Pronájem kanceláře

Matušova, Rumburk - Rumburk 1

54 300 Kč za měsíc (900 Kč za m²/rok)

G Mimořádně nehospodárná

Nabízíme k pronájmu volné prostory k pronajmutí v Podnikatelském centru Rumburk. Celková plocha volných prostor činí 725m², je možné si pronajmout pouze část tak, aby vyhovovala záměrům nájemníka - od malých kanceláří, call centra, školení, velké otevřené kanceláře nebo dílen pro drobnou, tichou výrobu, které nemají potřebu nákladního výtahu, jelikož v budově je pouze výtah osobní. Měsíční náklady - vytápění dle pronajatých m², elektřina dle vlastních měřáků, vodné a stočné dle počtu osob. Na každém patře jsou k dispozici kuchyňky a sociální zařízení. V areálu je možné využít placené, kryté parkování pro osobní vozy. Celková cena: **54 300 Kč za měsíc** Cena za m₂: **75 Kč** Poznámka k ceně: **+ provize** Stavba: **Smíšená** Stav objektu: **Velmi dobrý** Typ domu: **Patrový** Užitná plocha: **724 m²** Parkování: Datum nastěhování: **Ihned** Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Stanovená výši za pronájem, je dle posouzení znalce vzhledem k porovnatelným pronájmům v dané lokalitě obvyklé tržní

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
3.NP administrativní prostory s příl.	282,10	18 806,67	225 680,00	800,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				800,00

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
4.NP administrativní prostory - archiv.	220,80	7 360,00	88 320,00	400,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				400,00

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
1.NP - lékárna s přísl.	312,91	26 075,83	312 910,00	1 000,00

ordinace s přísl., pomocné prostory				
2.NP - ordinace s přísl., pomocné prostory	298,50	22 387,50	268 650,00	900,00
1.PP - bývalá rehabilitace s přísl., pomocné prostory	76,51	3 825,50	45 906,00	600,00
1.PP - dílna s přísl., pomocné prostory	89,30	4 465,00	53 580,00	600,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				775,00

Výpočet výnosové hodnoty

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Kancelářské prostory	3.NP	282,10	800	18 807	225 680
2.	Skladovací prostory	4.NP	220,80	400	7 360	88 320
3.	Provozní prostory	1.PP, 1-2.NP	777,22	775	50 195	602 346
Celkový výnos za rok:						916 346

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha		PP	m ² 1 280
Reprodukční cena		RC	Kč 64 690 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²		Nj	Kč/(m ² *rok) 716
Dosažitelné hrubé roční nájemné		Nj * PP	Kč/rok 916 346
Dosažitelné procento pronajimatelnosti			% 85 %
Upravené výnosy celkem		Nh	Kč/rok 778 894
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	Vzhledem k celkové stavu nemovité věci k datu ocenění, znalec stanovil procento nákladů na 0,35% z RC.	0.35 % z RC	Kč/rok 226 415
Správa nemovitosti			Kč/rok 15 000
Pojištění			Kč/rok 20 000
Daň z nemovitých věcí			Kč/rok 15 000
Ostatní náklady			Kč/rok 15 000
Náklady celkem		V	Kč/rok 291 415
Čisté roční nájemné		N=Nh-V	Kč/rok 487 479
Míra kapitalizace			% 8,00
Zbývající životnost stavby pro výpočet výnosové hodnoty			let 20
Zásobitel			9,818147
Výnosová hodnota		Cv	Kč 4 786 140

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení tržní hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v širším centru města u zpevněné průjezdové komunikace ulice Jiráskova v zastavěné části města – smíšená zástavba nedaleko centrálního náměstí. Jedná se o dobrou část z hlediska podnikání i bydlení ve městě. Přístup z ulice Jiráskova. Napojení na IS: veřejný vodovod, kanalizace (splašková – septik, dešťová veřejná stoka), plyn, elektro, alarm. Přístup z p.p.č. 596 ostatní komunikace, Město Rumburk, Třída 9. května 1366/48, Rumburk 1, 40801 Rumburk. Budova polikliniky patřila do souboru tří částí Lužické nemocnice v Rumburku. Budova byla pravděpodobně dokončena v roce 1930 jako zdravotní pojišťovna. Přibližně v polovině dvacátého století se začala využívat pro účely poskytování ambulantní zdravotnické péče pro oblast šluknovského výběžku. Jedná se o samostatně stojící budovu, která je podsklepená (dva suterény), se čtyřmi nadzemními podlažimi včetně podkroví o pravidelném půdorysu do tvaru protáhlého obdélníka s uspořádáním trojtrakt (místnost, chodba, místnost) s příslušenstvím a pozemky.

Dle předložených podkladů je k datu ocenění nemovitá věc z menší části pronajímána na základě platných nájemních smluv. Ordinance s přísl. v 1.NP o celkové výměře 49,37m², ordinance s přísl. v 1.NP o celkové výměře 41,80 m², ordinance s přísl. v 2.NP o celkové výměře 44,98 m², Zelená lékárna se zázemím v 1.NP o celkové výměře 174,09 m². Při stanovení výnosové hodnoty, znalec vychází z poskytnutých pokladů a z obvyklého tržního nájemného v dané lokalitě. Dle předložených nájemních smluv se cena za pronájem pohybuje v návaznosti na kvalitu prostoru z hlediska technického stavu, vybavení, podlaží v rozmezí 550-3 222,- Kč. Část prostor v předmětné nemovité věci, nelze pronajmát z důvodů zanedbaného technického stavu. Jedná se o 2.PP, část 1.PP, část 2.NP. Při stanovení výnosové hodnoty, resp. stanovení obvyklého tržního nájemného, znalec vychází z poskytnutých pokladů a z obvyklého tržního nájemného v dané lokalitě. Stanovená výše obvyklého tržního nájemného, je dle posouzení znalce, obvyklá tržní v daném místě a čase.

Klady oceňované nemovité věci – dobrá poloha v širším centru města, zápor – z části podprůměrný technický stav s částečně neprováděnou stavební údržbou, z hlediska využití nemovitosti pro zdravotní účely v dnešní době neodpovídá standardu, poměrně velká investice do stavu, který by dnes odpovídal standardům z hlediska lékařské péče. Oceňovaná nemovitá věc je podle mého názoru prodejná středně až dlouhodobém časovém úseku, předpokládám nad jeden rok. Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s přihlédnutím k současným podmínkám na trhu s nemovitými věcmi, k poloze a využití, odhaduji k datu zjišťování tržní hodnotu oceňované nemovité věci k datu ocenění **ve výši 9,00mil. Kč**. Výše navržené tržní hodnoty znalcem, odpovídá trhu nemovitých věcí k datu ocenění. Niže podepsaný tímto dosvědčuje, že zpracovaný odhad tržní hodnoty, zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry v odhadu tržní hodnoty, při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty platné ke dni zpracování ocenění, při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné. Při stanovení tržní hodnoty, znalec zohledňuje všechny známé a dostupné informace.

Obvyklá cena

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Tržní hodnota

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Znalci se nepodařilo z odstupných zdrojů dohledat sjednané prodeje srovnatelných nemovitých věcí, z tohoto důvodu je stanovena tržní hodnota.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná nad 1 rok

	Současný stav
Porovnávací hodnota	10 158 512 Kč
Výnosová hodnota	4 786 140 Kč
Věcná hodnota	30 645 900 Kč
Tržní hodnota	9 000 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	1 535 400 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci		0 Kč
Reprodukční hodnota	64 690 000 Kč	
- z toho hlavní budova	64 690 000 Kč	
- ostatní objekty		0 Kč

Silné stránky nemovité věci

dobrá poloha v širším centru města

Slabé stránky nemovité věci

z části podprůměrný technický stav s částečně neprováděnou stavební údržbou, z hlediska využití nemovitosti pro zdravotní účely v dnešní době neodpovídá standardu, poměrně velká investice do stavu, který by dnes odpovídal standardům z hlediska lékařské péče

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z KN LV č. 3868 ze dne 10.02.2023	2
Snímek z KM informativní	4
Mapa	2
Riziko záplavy, ověřeno v roce 2023	1
Fotodokumentace k 25.1.2023	32

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.2.2002, č.j. spr.920/2002, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod uvedeným pořadovým číslem. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2023 10:55:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562777 Rumburk
 Kat.území: 743518 Rumburk List vlastnictví: 3868

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	00829048	

SVJ - Společenství vlastníků

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
587	1143	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Rumburk 1, č.p. 1378, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 587				
588	448	ostatní plocha	jiná plocha	
595	115	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů

Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Bez zápisu

Flomby a upozornění

Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Smlouva kupní ze dne 22.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2020 10:50:32. Zápis proveden dne 23.07.2020.

Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

V-1755/2020-531
 RČ/IČO:70892156

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2023 10:55:02

Okres: CZ0421 Děčín
Kat.území: 743518 Rumburk

Obec: 562777 Rumburk
List vlastnictví: 3868

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- Smlouva kupní ze dne 22.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2020 10:50:32.
Zápis proveden dne 23.07.2020. V-1755/2020-531
RČ/IČO:70892156

Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-
centrum, 40001 Ústí nad Labem

- Smlouva kupní ze dne 22.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2020 10:50:32.
Zápis proveden dne 23.07.2020. V-1755/2020-531
RČ/IČO:70892156

Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-
centrum, 40001 Ústí nad Labem

- Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace čj. 213/2002 Dodatek č. 84,
účinný dne 01.01.2021, ze dne 07.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2021
09:38:34. Zápis proveden dne 21.01.2021. Z-169/2021-531
RČ/IČO:00829048

Pro: Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého
1232/37, Střekov, 40003 Ústí nad Labem

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

Vyhotovila:

Vyhotoveno: 10.02.2023 11:13:58

Česká spořitelna, a.s. na základě dálkového přístupu
do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

Strana 2

Kopie katastrální mapy ze dne 14.2.2023



Pozemek p.č. 587 v k.ú. 743518

Kopie katastrální mapy ze dne 14.2.2023



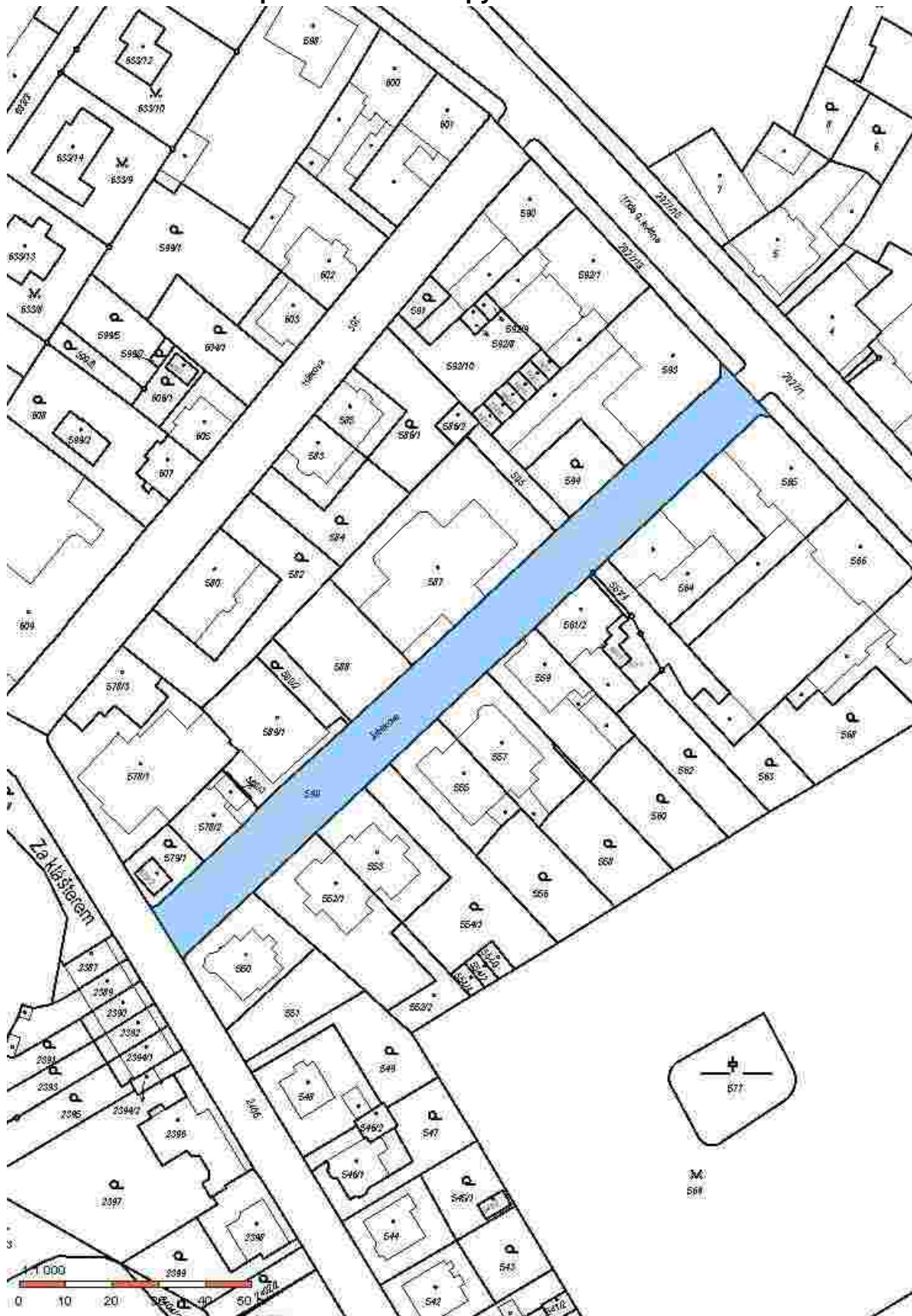
Pozemek p.č. 588 v k.ú. 743518

Kopie katastrální mapy ze dne 14.2.2023



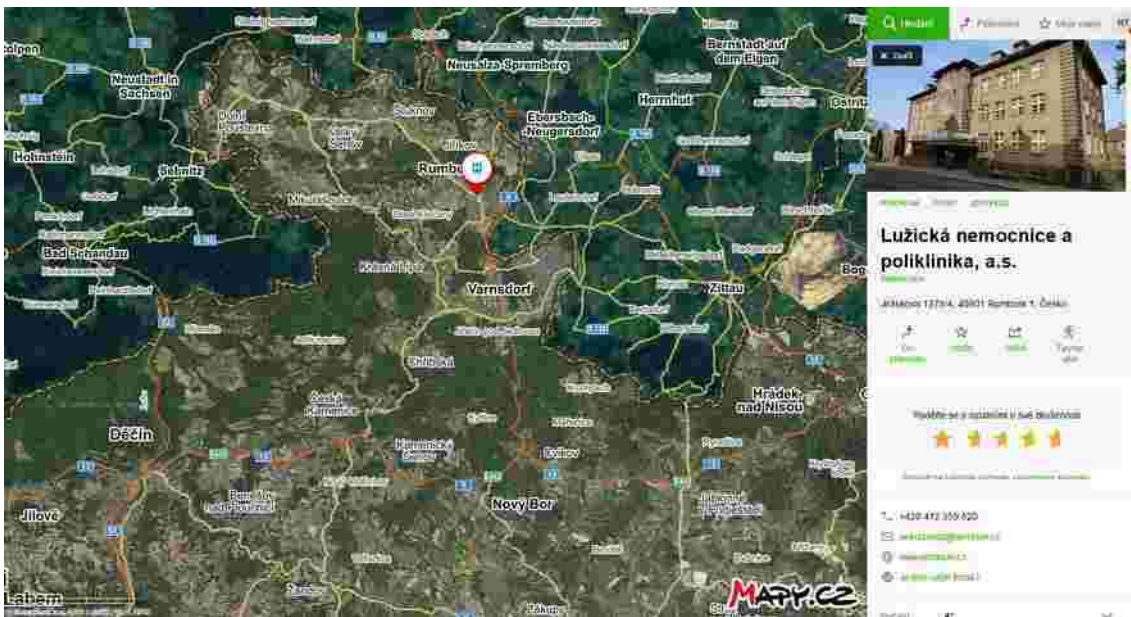
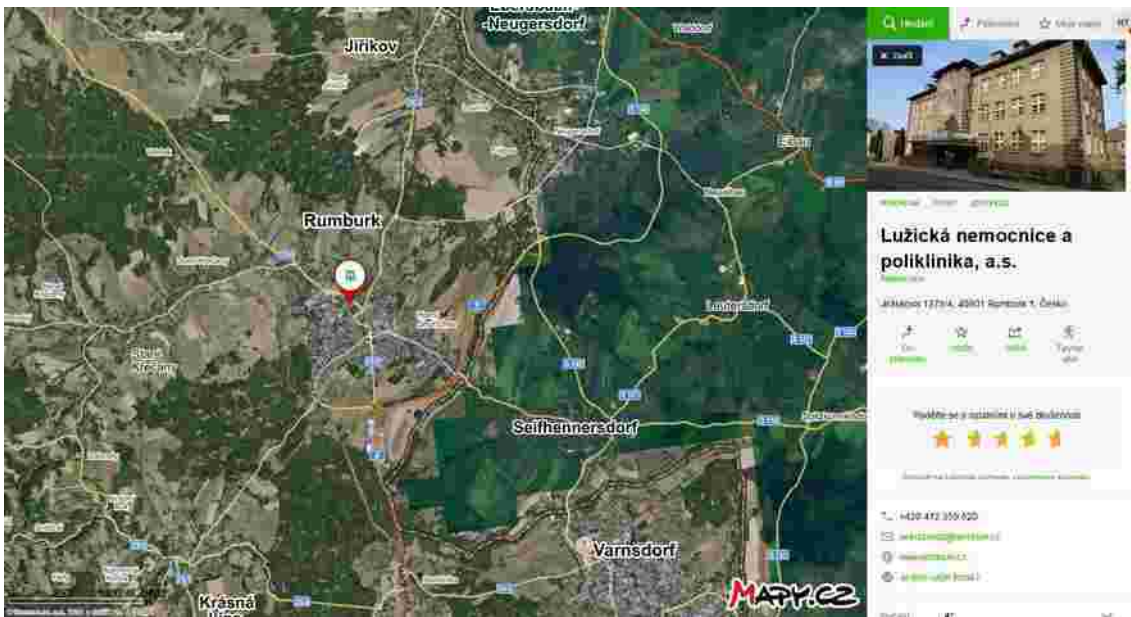
Pozemek p.č. 595 v k.ú. 743518

Kopie katastrální mapy ze dne 14.2.2023



Pozemek p.č. 596 v k.ú. 743518 - přístup





Základní údaje

Číslo reportu	Vlastní název	Čas vytvoření
2021005512	Můžete si tento report pojmenovat	2021-04-14 12:11
Typ nemovitosti	Adresa	Jednotka čísto
Dům	Jiráskova 1378/4, 408 01, Rumburk 1, Rumburk	

Povodňová mapa

Riziková zóna

ZÓNA 1 - ZÓNA SE ZANEDBATELNÝM NEBEZPEČÍM VÝSKYTU POVODNĚ / ZÁPLAVY



Souřadnice GPS	50.054705649031 14.55138861271902
Souřadnice S-JTSK	948729.31, 720572.31 (geodetický souřadnicový systém používaný v ČR)
Kód parcely	135046 (předávací kód parcely dle registru RÚIAN)
Přesnost zaměření	Zaměřeno s přesností na definiční bod

Legenda k mapě

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

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

©2021 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2021 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Informace poskytnuté společností Intermap Technologies, s.r.o. Je možné využívat za následujících šlechtických podmínek [https://www.intermap.cz/intermap-conditions](#)

[https://www.intermap.cz/intermap-conditions](#)



pohled z ulice Jiráskova



pohled z ulice Jiráskova



pohled z ulice Jiráskova



pohled z ulice Jiráskova



pohled z ulice Jiráskova



pohled z ulice Jiráskova



pohled z ulice Jiráskova



pohled z ulice Jiráskova



p.p.č. 588



pohled z ulice Jiráskova



pohled z ulice Jiráskova



vsup do 1.PP



pohled z ulice Jiráskova

pohled z 3.NP



pohled z 3.NP

pohled z 3.NP



pohled z 3.NP



pohled z 3.NP



pohled z 3.NP



pohled z 3.NP



pohled z 3.NP



2.PP



2.PP



2.PP



2.PP



2.PP



2.PP



2.PP



2.PP



2.PP



2.PP



2.PP



2.PP



2.PP



2.PP



2.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



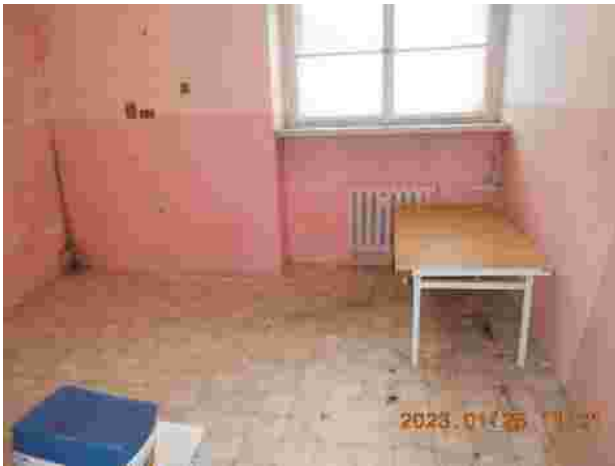
1.PP



1.PP



1.PP



1. PP



1. PP



1. PP



1. PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1. PP



1. PP



1. PP



1. PP



1.PP



1.PP



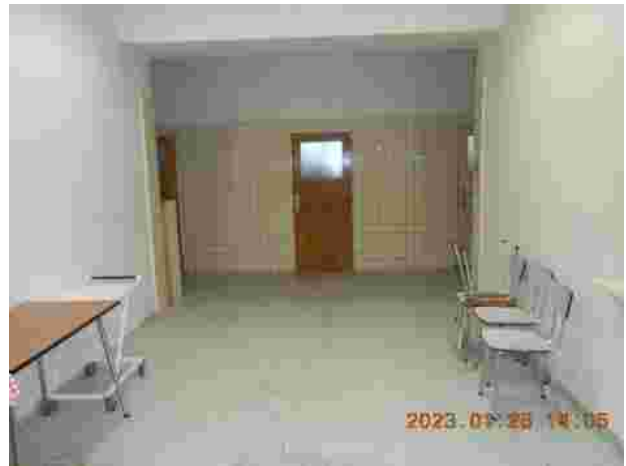
1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



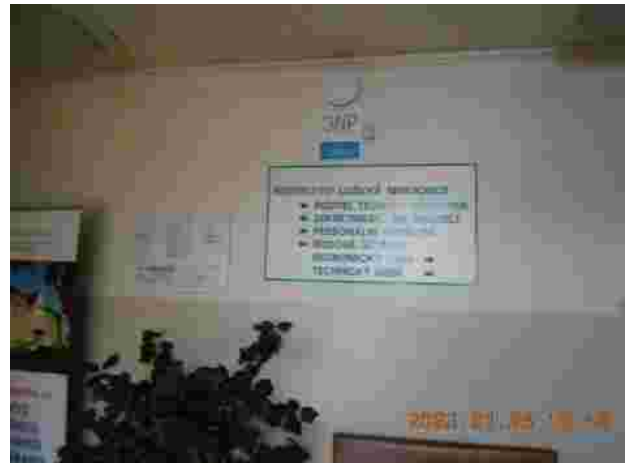
2.NP



2.NP



2.NP



3.NP



3.NP



3.NP



3.NP



3.NP



3.NP



3.NP



3.NP





4.NP



4.NP



4.NP



4.NP



4.NP



4.NP



4.NP



4.NP



4.NP



4.NP



4.NP



4.NP



4.NP



4.NP



4.NP



4.NP

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 015/2023

Ke zjištění tržní ceny objektu občanské vybavenosti čp. 4, v k.ú. Ryjice, obec Ryjice

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní spec. oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Objekt bývalého kina, dnes občanská vybavenost, obec Ryjice, k.ú. Ryjice, čp. 4

Znalec: Miroslav Filégr, ing.
Tisá 434
403 36 Tisá
telefon: 602410262

Zadavatel: Ústecký kraj
Velká Hradební 3118/48
400 02 Ústí nad Labem-centrum

Číslo jednací: **23/OB050010**

TRŽNÍ HODNOTA za celou nemovitost	3 089 197 Kč
---	---------------------

Počet stran: 25 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 25.1.2023

Vyhotoveno: Tisé 4.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjistit tržní cenu uvedené nemovitosti objektu čp. 4, v Ryjicích.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro realizaci možného převodu předmětných nemovitých věcí.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.1.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 212, k.ú. a obec Ryjice

Kopie KM

Ortofoto

Objednávka . 23/OB050010 ze dne 25.1.2023

Vlastní šetření

Fotodokumentace - uložena v archivu znalce

Nájemní smlouva

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ryjice, k.ú. Ryjice
Adresa nemovité věci: bez ulice 4, 403 31 Ryjice

Vlastnické a evidenční údaje

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem
Hospodaření: Krajská majetková, přísp. organizace, Ústí nad Labem

Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly.

Místopis

Obec Ryjice se nachází v okrese Ústí nad Labem v Ústeckém kraji. Žije v ní 190 obyvatel. V obci je areál bývalého plicního sanatoria, dnes je areál zcela zrekonstruován a využíván jako léčebna dlouhodobě nemocných (LDN), náleží do správy Masarykovy nemocnice Ústí nad Labem a areál budov je státem chráněnou kulturní památkou. V prostorách léčebny se nachází 43 m hluboká artézská studna s vodou teplou 12°C, tedy asi o 4°C teplejší, než dodávají okolní studny.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

Ppč. 122 Krajská zdravotní a.s.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bývalé kino na okraji zdravotnického areálu. Dnes slouží jako sklad, garáže, dílna a pokoje pro možné ubytování. Celý objekt je pronajímán. Přístupy jsou přes komunikaci v cizím vlastnictví ppč. 122.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
 - NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: Nemovitost je situována v CHKO II-IV. zóna.

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouva uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bývalé kino se zázemím a garážemi
2. Zastavěná plocha a nádvoří

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná břemena

- 1.1. služebnosti - oceněné paušální částkou

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Občanská vybavenost - bývalé kino
Adresa předmětu ocenění:	bez ulice 4 403 31 Ryjice
LV:	212
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ryjice
Katastrální území:	Ryjice
Počet obyvatel:	190
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 253,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 257,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,020$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,040$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,020$

1. Bývalé kino se zázemím a garážemi

Ocenění nákladovým způsobem

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt. Část je přízemní, část má 2 NP. Střecha je sedlová s Al šablonami (v části zatéká) a v části nad garážemi je živičná. Objekt se skládá z přízemní dvougaráže, skladu a dílny a části kotelny a bývalého promítacího prostoru (do této části je vstup venkovním ocel. schodištěm). V hlavní části je malé podsklepení se dvěma sklepy. Topení je ÚT s plynovým kotlem. Okna jsou převážně dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné. Vrata jsou otevíravá ocelová. Oplechování je z Pz plechů. Fasáda je nově provedena s nástřikem. Podlahy jsou s kobercem, parketové, prkenné. V parketách je zjištěna dřevomorka.

Dispozice:

1. PP dva sklepy, schodiště

1. NP - spol. místnost, dílna, sklad, šatna, šatna, kotelna, kuchyně, koupelna s WC, dvougaráž

2. NP - 7 pokojů, koupelna s WC, chodba, schodiště, promítací místnost

Objekt je užíván nájemcem.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Objekt bývalého kina, občanská vybavenost

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt. Část je přízemní, část má 2 NP. Střecha je sedlová s Al šablonami (v části zatéká) a nad garážemi živičná. Objekt se skládá z přízemní dvougaráže, skladu a dílny a části kotelny a bývalého promítacího prostoru (do této části je vstup venkovním ocel. schodištěm). V hlavní části je malé podsklepení se dvěma sklepy. Topení je ÚT s plynovým kotlem. Okna jsou převážně dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné. Vrata jsou otevíravá ocelová. Oplechování je z Pz plechů. Fasáda je nově provedena s nástřikem. Podlahy jsou s kobercem, parketové, prkenné. V parketách je zjištěna dřevomorka.

Dispozice:

1. PP dva sklepy, schodiště

1. NP - spol. místnost, dílna, sklad, šatna, šatna, kotelna, kuchyně, koupelna s WC, dvougaráž

2. NP - 7 pokojů, koupelna s WC, chodba, schodiště, promítací místnost

Objekt je užíván nájemcem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	10,08*8,05+17,06*9,81+3,46*7,03+14,98*10,32	=	427,42
2. NP	17,06*9,81+14,98*10,32+7,03*3,48	=	346,42

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	427,42 m ²	2,82 m	1 205,32
2. NP	346,42 m ²	2,55 m	883,37
Součet	773,84 m²		2 088,69

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,088,69 / 773,84 = 2,70$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $773,84 / 2 = 386,92$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(10,08*8,05+17,06*9,81+3,46*7,03+14,98*10,32 = 1 205,32 m ³))*(2,82)	=	
2. NP	(17,06*9,81+14,98*10,32+7,03*3,48)*(2,55)	=	883,36 m ³
zastřešení	2,62/2*346,42	=	453,81 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 205,32 m ³
2. NP	NP	883,36 m ³
zastřešení	Z	453,81 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 542,49 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástříky a nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové a venkovní ocelové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	převážně jsou dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	koberce, parkety, prkenné	S	100
15. Vytápění	ústřední s plynovým kotlem	S	100

16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo a sprcha	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	standardní	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	P	8,10	100	0,46	3,73
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,33
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9433

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³):	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9371
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0778
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9433

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 386,75
Plná cena: 2 542,49 m ³ * 5 386,75 Kč/m ³	=	13 695 758,01 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 108 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 108 / 150 = 72,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 72,0 % / 100)

* 0,280

Objekt bývalého kina, občanská vybavenost - zjištěná cena = **3 834 812,24 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Objekt bývalého kina, občanská vybavenost = 3 834 812,24 Kč

Nákladové ceny - celkem

= 3 834 812,24 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

K nájmu je uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou s nájmem 5000,- Kč za měsíc. Jedná se o netržní nájemné. Proto byl ve výpočtu použit údaj ze současných nabídek realitních kanceláří a z mé vlastní databáze.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,2 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,80 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Nájem objektu čp. 4, vč. garáží	459,00	601,31	23 000,-	276 000,-
Výnosy celkem				276 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 276 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	117 963,- Kč
- výměra stavebního pozemku:	459,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	426,00 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	109 482,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 5 474,10 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

276 000,00 * 40 % - 110 400,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 160 125,90 Kč

Míra kapitalizace 6,80 %	/	6,80 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	2 354 793,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti	
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	3 834 812,24 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	2 354 793,00 Kč
Rozdíl	R =	1 480 019,24 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

$$CV + 0.20 R = 2\,650\,796,85 \text{ Kč}$$

Bývalé kino se zázemím a garážemi - zjištěná cena = 2 650 796,85 Kč

2. Zastavěná plocha a nádvoří

Dnes je celý areál bývalého plicního sanatoria zcela zrekonstruován a využíván jako léčebna dlouhodobě nemocných (LDN), náleží do správy Masarykovy nemocnice Ústí nad Labem a areál budov je státem chráněnou kulturní památkou. V prostorách léčebny se nachází 43m hluboká artézská studna s vodou teplou 12°C, tedy asi o 4°C teplejší, než dodávají okolní studny.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,980 * 1,020 = 1,000$

Porovnávací metoda k pozemkům

Jedná se o rovinnou pozemkovou parcelu-zastavěnou plochu. Je napojena přes areálovou komunikaci ppč. 122 na veřejnou komunikaci. Pozemek není oplocený a je napojený na vodovod, kanalizaci, plyn a elektro. Pozemek je situován na okraji areálu v CHKO II. IV. zóně.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 1 530 m²

Lokalita: Petrovice, okres Ústí nad Labem

Popis: Stavební pozemek se stavebním povolením připravený k okamžité stavbě Vašeho vysněného domu. Přístup přímo z hlavní komunikace, vlastní voda, veřejná kanalizace a elektřina na hranici pozemku. Skvělé, klidné a vždy přístupné místo v obci s veškerou obslužností, přitom jen 3 km od D8 a cca 15 minut od Ústí nad Labem. Pozemek je oplocen z 1 strany vedlejší parcelou. Součástí ceny je i kompletní projektová dokumentace dřevostavby typového přízemního domu 3+kk o zastavěné ploše 87 m² a užitné ploše 75 m². V případě vlastního projektu domu můžete tuto změnu provést jako změnu stavby před dokončením, což Vám ušetří spoustu času a zjednoduší celý proces oproti stavebnímu povolení. Součástí je i stavební povolení na studnu a povolení ke kácení stromů na pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 690 000	1 530	1 104,58	0,95	1 049,35

Název: Prodej komerčního pozemku 5 093 m²

Lokalita: Libouchec, okres Ústí nad Labem

Popis: Sterling reality Vám zprostředkuje prodej zajímavého komerčního pozemku o celkové výměře 5093 m² v obci Libouchec, okr. Ústí n. Labem. Pozemek je rovinatý, vjezd z obecní komunikace, vhodný ke komerčním účelům (výroba, sklady, atd.), nebo jako kombinace bydlení a podnikání. Na pozemek je zavedena elektřina a dále možnost napojení na vodovod a kanalizaci, které jsou na hraně pozemku. V obci základní občanská vybavenost, MHD, nájezd na dálnici D8 - "sjezd 80km" cca 3 km, Ústí n./L. přibližně 10min jízdy..

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 490 000	5 093	881,60	0,95	837,52

Název: Prodej komerčního pozemku 36 914 m²

Lokalita: Ústí nad Labem - Strážky, okres Ústí nad Labem
Popis: Nabídka pozemku o celkové rozloze 36914 m², který můžete použít k různým investičním záměrům. Veškeré využití musí korespondovat, dle územního plánu nebo jeho následné změny. Může být i zrealizována územní studie, momentálně je vypracován GP, kde by mohla vzniknout velká kolonie zahrad a podobně. Poloha pozemku u Strážek v blízkosti dálnice D8, dává další velké investiční příležitosti. inženýrské sítě voda, elektřina a plyn jsou na hranici pozemku. Prodává se pouze jako celek.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
38 021 420	36 914	1 030,00	0,95	978,50

Minimální jednotková porovnávací cena	837,52 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	955,12 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 049,35 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	161	459	955,12		438 400
Celková výměra pozemků		459	Hodnota pozemků celkem		438 400

Tržní ocenění majetku

1. Věcná břemena

1.1. služebnosti - oceněné paušální částkou

Na základě právního jednání o zřízení služebnosti ze dne 27.4.2015. Oprávnění je pro parcelu ppč. 161 a povinnost k parcele 122. VB bylo dle informace zřízeno bezúplatně.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bývalé kino se zázemím a garážemi	2 650 797,- Kč
2. Zastavěná plocha a nádvoří	438 400,- Kč

Výsledná cena - celkem: 3 089 197,- Kč

slovy: Dvamilionysedmsetšedesátosmtisícsemsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 089 197 Kč

slovy: třimilionyosmdesátdevětstisícstodevadesásem Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná břemena

1.1. služebnosti - oceněné paušální částkou	10 000,- Kč
---	-------------

Věcné břemeno	10 000 Kč
---------------	-----------

Silné stránky

- zdravá a klidová lokalita
- univerzální možné využití objektu

Slabé stránky

- stáří objektu
- nutnost menších oprav objektu
- napojení inž. sítí na areálové rozvody
- přístup přes pozemek ppč. 122
- obtížně obchodovatelná nemovitost
- problematické využití vnitřní dispozičních ploch
- areál LDN
- nutná větší investice k celkovému využití objektu

Tržní hodnota celkem

3 089 197 Kč

slovy: třimilionyosmdesátdevětstisícstodevadesásem Kč

Tržní hodnota pozemku

438 400 Kč

slovy: Jednostoosmnácttisíc Kč

Tržní hodnota objektu

2 650 797 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetpadesáttisícsemsetdevadesátsedm Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jedná se zděný objekt sestávající z dvougaráže, společenského prostoru, ze 7 pokojů ve 2. NP, a se skladem a dílnou. Jedná se o objekt bývalého kina se zázemím. Stávající dispozice je částečně upravená. Prostory mají univerzální využití a některé jsou a budou obtížně využitelné. Budou nutné stavební úpravy. Nemovitost je situovaná v CHKO ve II.-IV. zóně. Objekt je užíván nájemníkem. Nemovitost bude obtížně obchodovatelná.

Rozhodující váhu tržní ceny bude mít hodnota zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování. Obdobné nemovitosti nejsou v nabídkách realitních kanceláří a proto srovnávací metodu nelze použít.

5. ZÁVĚR

TRŽNÍ HODNOTA

3 089 197 Kč

slovy: třimilionyosmdesátdevěttisícstodevadesásem Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 212	1
Kopie katastrální mapy	1
Ortofoto	1
Objednávka	1
Fotodokumentace ze dne 25.1.2023	2

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 4.12.1995, č.j. Spr. 5342/95. pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 015/2023 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Ústí nad Labem, dne 4.2.2023

Ing. Miroslav Filégr

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 015/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 212	1
Kopie katastrální mapy	1
Ortofoto	1
Objednávka	1
Fotodokumentace ze dne 25.1.2023	2



pohled



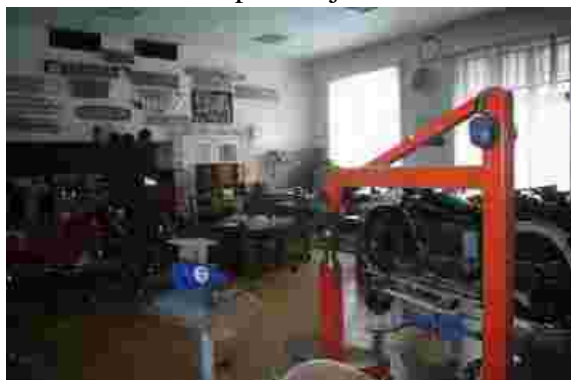
1. PP



vstup do objektu



spol. místnost



sklad



koupelna



kuchyňská linka



dílna



pohled



pohled



garáž



garáž



pohled



dílna

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2023 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 001 pro Ústecký kraj

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 546186 Ryjice

Kat.území: 744450 Ryjice

List vlastnictví: 212

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</i>		
Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	00829048	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**B Nemovitosti***Pozemky*

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
146	1381	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
147	64	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
<i>Součástí je stavba: Ryjice, č.p. 34, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 147</i>				
149	1035	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
150	83	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
<i>Součástí je stavba: Ryjice, č.p. 55, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 150</i>				
161	459	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
<i>Součástí je stavba: Ryjice, č.p. 4, obč.vyb</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 161</i>				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B*Typ vztahu***o Věcné břemeno (podle listiny)****služebnost stezky a cesty***Oprávnění pro***Parcela: 161***Povinnost k***Parcela: 122**

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti č.j. 69/22Z/2015 ze dne 27.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2015 09:55:30. Zápis proveden dne 20.05.2015.

V-3570/2015-510

Pořadí k 29.04.2015 09:55

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2023 12:55:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 546186 Ryjice
 Kat.území: 744450 Ryjice List vlastnictví: 212
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Protokol o předání a převzetí majetku státu (zák.č.290/2002 Sb.) ze dne 20.11.2002.
 Z-819/2003-510
 Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 70892156
 40001 Ústí nad Labem
- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace dodatek č. 60 dodatek ze dne 01.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2015 10:10:12. Zápis proveden dne 23.09.2015.
 Z-5435/2015-510
 Pro: Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, RČ/IČO: 00829048
 Střekov, 40003 Ústí nad Labem

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
146	22851	1381
149	22851	747
	24199	288

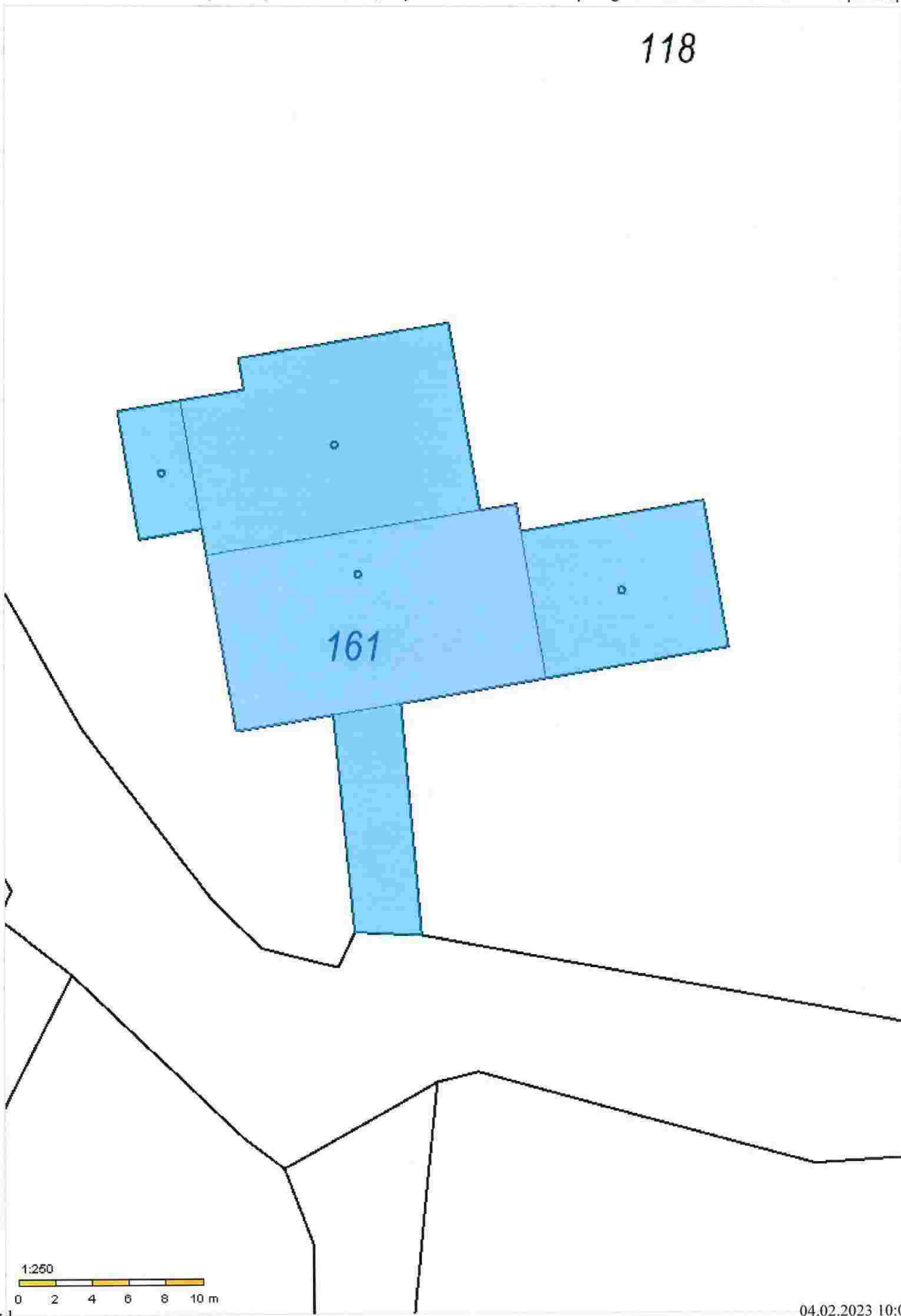
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.01.2023 13:05:58

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
 Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
 o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.





ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017/2023

Ke zjištění tržní ceny rodinného domu čp. 34, v k.ú. Ryjice, obec Ryjice

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní spec. oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinný dům čp. 34, na pozemku st. 147 a pozemek ppč. 146, v k.ú. Ryjice, obec Ryjice

Znalec: Miroslav Filégr, ing.
Tisá 434
403 36 Tisá
telefon: 602410262

Číslo posudku v evidenci znalce: 017/2023

Zadavatel: Ústecký kraj
Velká Hradební 3118/48
400 02 Ústí nad Labem-centrum

Číslo jednací: **23/OB050010**

TRŽNÍ CENA	3 000 000 Kč
Nákl. cena oplocení	107 250 Kč

Počet stran: 28 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 28.1.2023

Vyhotoveno: Tisé 4.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjistit tržní hodnotu rodinného domu čp. 34 s přísl. na pozemku st. 147 a s pozemkem ppč. 146, v k.ú. Ryjice, obec Ryjice

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjistit tržní hodnotu rodinného domu čp. 34 s přísl. na pozemku st. 147 a s pozemkem ppč. 146, v k.ú. Ryjice, obec Ryjice, pro potřeby objednavatele.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.1.2023 za přítomnosti p. Miloslavy Knorové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 212, k.ú. a obec Ryjice

Kopie katastrální mapy

Ortofoto

Objednávka č. 23/OB050010

Nájemní smlouvy

Vlastní šetření

Fotodokumentace-uložena v archivu znalce

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobní **odle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

ch vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ryjice, k.ú. Ryjice
Adresa nemovité věci: Ryjice 34, 403 31 Ryjice

Vlastnické a evidenční údaje

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem
Hospodaření: Krajská majetková, p.o., Ústí nad Labem

Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly.

Místopis

Obec Ryjice se nachází v okrese Ústí nad Labem v Ústeckém kraji. Žije v ní 190 obyvatel. V obci je areál bývalého plicního sanatoria, dnes je areál zcela zrekonstruován a využíván jako léčebna dlouhodobě nemocných (LDN), náleží do správy Masarykovy nemocnice Ústí nad Labem a areál budov je státem chráněnou kulturní památkou. V prostorách léčebny se nachází 43 m hluboká artézácká studna s vodou teplou 12°C, tedy asi o 4°C teplejší, než dodávají okolní studny. Nemovitost je situována v blízkosti léčebny, dnes LDN.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící zděný rodinný dům s pozemkem. Je podsklepený a má 1. NP a obytné podkroví. Má polovalbovou střechu s pálenou krytinou. Fasáda je s nástřikem. Okna jsou plastová zdvojená. V RD jsou dvě bytové jednotky, 1+1, 1+1. Objekt je po provedené částečné rekonstrukci. Topení je ÚT s plynovým kotlem.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: CHKO II.-IV- zóna.

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům čp. 34
2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
3. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
4. Pozemkové parcely

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1.

2. Výnosová hodnota

2.1. Výnosy z pronájmů

3. Porovnávací hodnota

3.1. Srovnatelné nemovitosti

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 34
Adresa předmětu ocenění:	Ryjice 34 403 31 Ryjice
LV:	212
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ryjice
Katastrální území:	Ryjice
Počet obyvatel:	190
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 253,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 368,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = 1,040}$$

i = 2

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,061$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,040$

1. Rodinný dům čp. 34

Jedná se o samostatně stojící zděný rodinný dům s pozemkem. Je podsklepený a má 1. NP a obytné podkroví. Má polovalbovou střechu s pálenou krytinou. Fasáda je s nástřikem. Okna jsou plastová zdvojená. V RD jsou 2 bytové jednotky, 1+1, 1+1. Objekt je po provedené částečné rekonstrukci. Topení je ÚT s plynovým kotlem. Fasáda je zateplená. Koupelna pro byt 1+1 je ve sklepních prostorách. Je porušena vodorovná izolace proti zemní vlhkosti obvod. zdiva.

Dispozice:

- 1. PP - kotelna, koupelna s WC, sklepy, schodiště
- 1. NP - byt 1+1 s koupelnou v 1. PP, schodiště, chodba
- podkroví - byt 1+1 se soc. zař, chodba, schodiště

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	$10,70 * 6,45 - 0,88 * 2,22 =$	67,06	2,04 m
1. NP	$10,70 * 6,45 - 0,88 * 2,22 + 0,83 * 8,10 =$	73,78	2,67 m
podkroví	$10,70 * 6,45 - 0,88 * 2,22 =$	67,06	2,56 m
		207,90 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	$(10,70 * 6,45 - 0,88 * 2,22) * (2,04) =$	136,81
NP	1. NP	$(10,70 * 6,45 - 0,88 * 2,22 + 0,83 * 8,10) * (2,67) =$	197,00
Z	podkroví	$(10,70 * 6,45 - 0,88 * 2,22) * (2,56) =$	171,68
Z	zastřešení	$1,22 / 2 * 67,06 =$	40,91
Obestavěný prostor - celkem:			546,40 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, polovalbová střecha	S	100
5. Krytina	tašková krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	betonové	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	PVC dlažby	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	standardní	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20

17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00

Součet upravených objemových podílů 102,46
 Koeficient vybavení K₄: 1,0246

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0246
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 315,53
Plná cena: 546,40 m ³ * 4 315,53 Kč/m ³	=	2 358 005,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 88 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 88 / 150 = 58,7 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 58,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	=	973 856,31 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	1 012 810,56 Kč

Rodinný dům čp. 34 - zjištěná cena = **1 012 810,56 Kč**

2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Jedná se oplocení části pozemku ppč. 146. Jde o plot v ocelových rámech na ocelové sloupky. Sloupky jsou zakotveny v bet. podezdívce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1121
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

85,8*1,20 = 102,96 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8220

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 015,92
Plná cena: 102,96 m ² * 1 015,92 Kč/m ²	=	104 599,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 30 = 73,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 73,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,267
=	27 927,97 Kč
*	1,040
=	29 045,09 Kč

Plot z ocel. plotových rámu na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena = **29 045,09 Kč**

3. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Jedná se o betonovou podezdívku pod oplocením části pozemku ppč. 146.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 85,84 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 85,84 m * 2 144,72 Kč/m

=	950,-
*	0,8000
*	2,8220
=	2 144,72
=	184 102,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 50 = 44,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 44,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,560
=	103 097,55 Kč
*	1,040
=	107 221,45 Kč

Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm - zjištěná cena = **107 221,45 Kč**

4. Pozemkové parcely

Jedná se o mírně svažité pozemkové parcely. Jsou z části oplocené. Přístupy ne veřejnou komunikaci jsou bez závad.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,040 = 1,030$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	368,-	1,030		379,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	147	64	379,04	24 258,56
§ 4 odst. 1	zahrada	146	1 381	379,04	523 454,24
Stavební pozemky - celkem			1 445		547 712,80

Pozemkové parcely - zjištěná cena celkem = 547 712,80 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Výnosy z pronájmů

Jedná se o nájemné převzaté ze stávajících nájemních smluv. Vzhledem k vybavenosti a lokalitě se u bytu v podkroví nejedná o obvyklé nájemné. U bytu v 1. NP se jedná o obvyklé nájemné.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	podkroví, byt 1+1	37	1 011	3 150	37 800	4,50
2.	Obytné prostory	1. NP byt 1+1	40	1 734	5 850	70 200	4,50
Celkový výnos za rok:						108 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	78
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	1 387
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	108 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 455
Pojištění		Kč/rok	1 250
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 205
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	94 395
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 097 667

3. Porovnávací hodnota

3.1. Srovnatelné nemovitosti

Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o srovnatelné zděné rodinné domky v lokalitě blízké oceňované nemovitosti. Rozdílnosti jsou promítnuty v jednotlivých koeficientech.

Užitná plocha:	207,90 m ²
Obestavěný prostor:	546,40 m ³
Zastavěná plocha:	73,78 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	73,78 m ²
Plocha pozemku:	1 446,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Sibiřská 53, Neštětice, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40331, Česká republika
Lokalita:	Sibiřská 53, Neštětice, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40331, Česká republika
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji velmi prostorný a výborně řešený rodinný dům o dispozici

5+1 kompletně vybavený nábytkem a zařízenou kuchyní i koupelnou v Ústí nad Labem, městské části Neštětice. Dům je vhodný pro velkou nebo vícegenerační rodinu o výměře 180 m² obytné plochy s malou zahrádkou a pergolou s krbem. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí interiéru za použití nadstandardních materiálů, sádkartonové podhledy, stmívací vypínače, nová elektřina, rozvody vody, topení, vše v plastu, nová střecha. Výjimečné jsou na domě naprosto minimální náklady na vytápění i ohřev vody, které je řešené kombinovaným kotlem (15.000,- Kč ročně). V přízemí se nachází kuchyně s přímým vstupem na prostornou terasu a navazující místnosti, v současné době využívanou jako obývací pokoj, vhodnou i jako velkorysá jídelna pro velkou rodinu. Dále je v přízemí moderní koupelna se sprchovým koutem a wc. V patře se nachází nadstandardní pokoj využitelný jako obývací s další ložnicí, v druhém patře jsou dva dětské pokoje se střešními veluxovými okny, izolované, se sádkartonovou konstrukcí, topením, připravené k dokončení za minimum investice, dále se zde nachází koupelna s již usazenou vanou a toaletou, zbývá pouze dokončit sádkarton a obklady. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost, MHD, ZŠ, MŠ, obchody, 5 min autem do centra Ústí nad Labem.

Pozemek: 227,00 m²

Užitná plocha: 180,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - SN je po celkové rekonstrukci	0,80
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - malá UP ON	0,80



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.1.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 410 000	180,00	24 500	0,61	14 945

Název: Chuděrovická, Chuderov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40011, Česká republika

Lokalita: Chuděrovická, Chuderov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40011, Česká republika

Popis: Prodej rodinného domu se zahradou o celkové rozloze 1255 m², zastavěné ploše a nádvoří 424 m² na okraji města, Ústí nad Labem - Chuderov. Dům je starší v původním stavu určený k rekonstrukci, dle vlastních představ. Druhé podlaží je z části po rekonstrukci. U domu je velká zahrada, kde jsou plodící ovocné stromy a je zaručen celodenní sluneční svit. Dům je napojen na elektřinu, městskou vodu a kanalizaci. Vytápění je na tuhá paliva. Do centra UL je to pouhým 5 min autem, kde je veškerá občanská vybavenost. Obec Chuderov patří mezi nejvyhledávanější místa v okolí města Ústí nad Labem. Školka je v obci a škola je v dosahu 5 min. v nedaleké městské části Stříbrníky. Okolí domu vybízí k romantickým procházkám do nedaleké přírody, kde je nádherný výhled do okolí. Klidné bydlení zaručeno.

Pozemek: 1 255,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

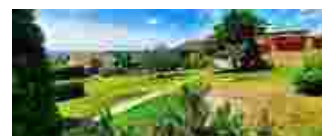
K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - lepší lokalita SN	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00



Zdroj: Valuo.cz

K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - malá UP ON			0,80	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.6.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 780 000	200,00	18 900	0,61	11 529

Název:	Lužická 2586/10, Ovčárna, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40011, Česká republika			
Lokalita:	Lužická 2586/10, Ovčárna, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40011, Česká republika			
Popis:	<p>Nabízíme mimořádnou příležitost ke koupi vícegeneračního rodinného domu o dvou bytových jednotkách 4+1 a 1+1 s plochou 219 m² (zastavěná plocha 373 m²), s prosluněným pozemkem o ploše 1230 m² v jedné z nejcennějších a nejvyhledávanějších lokalit Ústí nad Labem – Kočkov. V blízkosti lesů, luk a ústecké dominanty Erbenovy vyhlídky. S veškerou občanskou dostupností a výborným dopravním spojením do centra. Pozemek je oplocen, situován jako rohový, obklopen zelení a pouze s jedním přímým obývaným sousedním pozemkem. Pro zajištění soukromí je po obvodu pozemku vysázen živý plot. Dům prošel v roce 2012 rozsáhlou rekonstrukcí, ve které byla vyměněna veškerá okna, provedena kompletní výměna topného systému, vnitřní instalace rozvodů vody, kanalizace, podlahové a střešní krytiny, provedena rekonstrukce koupelny, nové elektrické rozvody, atp. Interiér domu včetně fasády byl v rámci rekonstrukce tepelně zaizolován minerální vatou. Pro podlahu v přízemí se použil izolační polystyren. Vytápění je zajištěné kondenzačním plynovým kotlem, anebo výkonným krbem = nízké náklady na vytápění. Pitná voda přivedena dálkovým vodovodem. Bytová jednotka má svůj vlastní soukromý vchod, ale je přístupná i z 1. nadzemního podlaží. Možností je využít obývací pokoj jednotky 1+1 a rozšířit 1. nadzemní podlaží o další obývací část. Z tohoto podlaží je přímý vstup schodištěm na půdu. Půda je velice prostorná s širokou možností jejího využití. Udržovaná zahrada nabízí dostatek místa pro relaxaci. Součástí zahrady je druhý vstup brankou na pozemek, kotec pro psa, dřevník, barely se zásobou dešťové vody (včetně rozvodů vody) a příprava pro instalaci bazénu. Parkování je zajištěno kromě garáže na dvou venkovních soukromých stání.</p>			
Pozemek:	1 603,00 m ²			
Užitná plocha:	219,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - lepší lokalita SN			0,70	
K4 Provedení a vybavení - SN je po celkové rekonstrukci			0,70	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - malá UP ON			0,80	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.6.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
9 800 000	219,00	44 749	0,37	16 557



Zdroj: Valuo.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	11 529 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 344 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 557 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	14 344 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	207,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 982 118 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům čp. 34	1 012 811,- Kč
2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek	29 045,- Kč
3. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm	107 221,- Kč
4. Pozemkové parcely	547 713,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 696 790,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetdevadesátšesttisícsemsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 696 790 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetdevadesátšesttisícsemsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Výnosy z pronájmů	2 097 667,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Srovnatelné nemovitosti	2 982 118,- Kč

Porovnávací hodnota	2 982 118 Kč
Výnosová hodnota	2 097 667 Kč

Silné stránky

- větší nevyužívaná zahrada

Slabé stránky

- malé UP bytových jednotek
 - společný plynový kotel ÚT
 . u bytové jednotky v přízemí je koupelna s WC v suterénu

Tržní cena nemovitosti

3 000 000 Kč

slovy: Třimiliony Kč

Z toho zjištěná cena pozemků

547 712 Kč

slovy: pětsetčtyřicetsedmtisícšedmdvanáct Kč

Nákladová cena oplocení

107 250 Kč

slovy: jednostosedmtisícdvěstěpadesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jedná se o samostatně stojící zděný rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami s malými UP. RD je po částečné rekonstrukci. Je situován v blízkosti léčebny LDN.

Rozhodující váhu bude mít srovnatelná hodnota přihlédnutím k výnosové hodnotě.

5. ZÁVĚR

OBVYKLÁ CENA

3 000 000 Kč

slovy: Třimiliony Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 212	2
Kopie katastrální mapy	1
Ortofoto	1
Objednávka	1
Fotodokumentace	2

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 4.12.1995, č.j. Spr. 5342/95. pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 017/2022 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Ústí nad Labem, dne 4.2.2023.

Ing. Miroslav Filégr

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 017/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 212	2
Kopie katastrální mapy	1
Ortofoto	1
Objednávka	1
Fotodokumentace	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2023 12:59:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 001 pro Ústecký kraj

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 546186 Ryjice

Kat.území: 744450 Ryjice

List vlastnictví: 212

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Pořil
<i>Vlastnické právo</i>		
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</i>		
Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	00829048	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
146	1381	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
147	64	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Ryjice, č.p. 34, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 147				
149	1035	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
150	83	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Ryjice, č.p. 55, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 150				
161	459	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Ryjice, č.p. 4, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 161				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty

Oprávnění pro

Parcela: 161

Povinnost k

Parcela: 122

Listina: Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti č.j. 69/222/2015 ze dne 27.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2015 09:55:30. Zápis proveden dne 20.05.2015.

V-3570/2015-510

Pořadí k 29.04.2015 09:55

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2023 13:55:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 546186 Ryjice
 Kat.území: 744450 Ryjice List vlastnictví: 212

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Protokol o předání a převzetí majetku státu (zák.č.290/2002 Sb.) ze dne 20.11.2002.

Z-819/2003-510

Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 70892156
 40001 Ústí nad Labem

o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace dodatek č. 60 dodatek ze dne 01.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2015 10:10:12. Zápis proveden dne 23.09.2015.

Z-5435/2015-510

Pro: Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, RČ/IČO: 00829048
 Střekov, 40003 Ústí nad Labem

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m ²]
146	22851	1381
149	22851	747
	24199	288

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR;
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

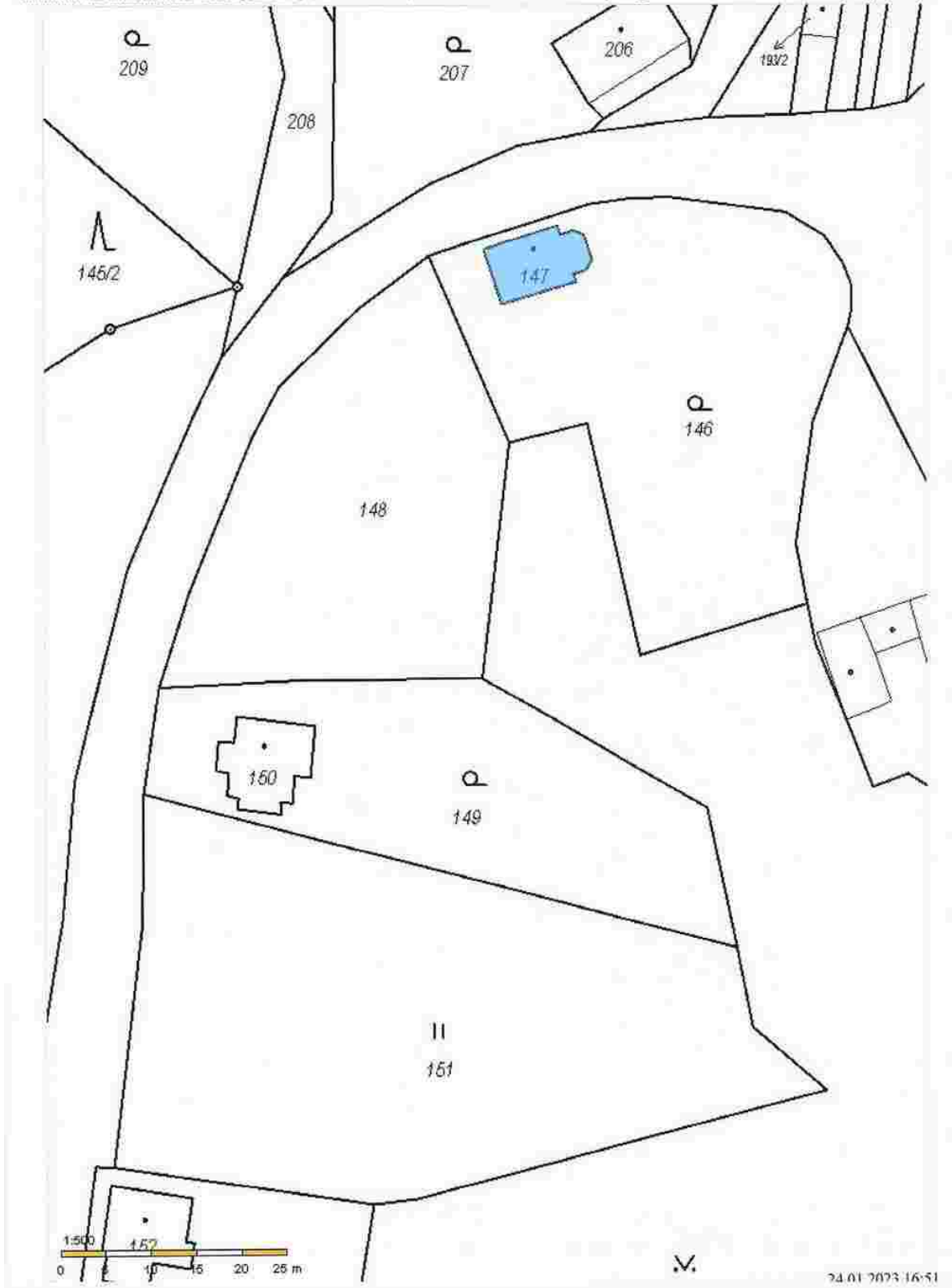
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.01.2023 13:05:58

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
 Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
 o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR;
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.
 strana 5





OBJEDNÁVKA

Strana 1

Odběratel  Ústecký kraj Velká Hradební 3118/48 Ústí nad Labem-centrum 400 01 Ústí nad Labem DIČ CZ70892156 IČ 70892156 DS t9zbsva	Číslo objednávky 23/OB050010 Vaše reference
	Adresa dodavatele Ing. Miroslav Filégr č.p. 434 403 36 Tisá
Sídlo dodavatele Ing. Miroslav Filégr č.p. 434 403 36 Tisá DIČ IČ 12041556 DS v2ygpbm e-mail mfilegr@iol.cz	Datum vystavení dokladu 25. leden 2023 Termín dodání Způsob platby Převodním příkazem Lhůta splatnosti Splatnost 21 dní od data doručení Vyřizuje Bc. Daniela Veřková Telefon 475 657 409 Odbor žadatele 05 Odbor správce rozpočtu 05 Vystavil Dvořáková Olga

Popis	Měrná Množství jednotka	Jednotková cena	Cena celkem
-------	----------------------------	--------------------	----------------

Objednáváme u Vás vyhotovení znaleckých posudků na ocenění tržní hodnoty nemovitých věcí a to: pozemky p.č. 146 o výměře 1381 m2 a p.č. 147 o výměře 64 m2; součástí je stavba: Ryjice, č.p. 34, rod. dům, pozemky p.č. 149 o výměře 1035 m2 a p.č. 150 o výměře 83 m2, součástí je stavba: Ryjice, č.p. 55, rod. dům, pozemek p.č 161 o výměře 459 m2, součástí je stavba: Ryjice, č.p. 4, obč., vybavenost vše v k.ú. Ryjice. Znalecké posudky jsou potřeba pro realizaci prodeje předmětných nemovitých věcí. Právo hospodaření je svěřeno Krajské majetkové, příspěvkové organizaci, kontakt: Zdeněk Šedivý, tel. 739 063 921, e-mail: sedivy@krajkamajetkova.cz. Podklady k vyhotovení znaleckých posudků Vám byly předány e-mailem dne 16. 1. 2023. Prosíme o vyhotovení znaleckých posudků tak, aby byla pro potřeby účetnictví zřejmá cena za pozemky a za stavby. Termín dodání: do 3 týdnů po obdržení objednávky

Datum vystavení faktury/datum zdanitelného plnění musí být shodný s datem na předávacím protokole. Faktura musí obsahovat informaci o zápisu do obchodního rejstříku nebo jiné evidenci a číslo objednávky.

KÚÚK preferuje elektronické faktury ve formátech ISDOC/ISDOCX (Information System Document), Maximální cena celkem bez DPH: 13 000,- Kč
 Maximální cena celkem

1	13 000,00	13 000,00
---	-----------	-----------

Ústecký kraj objednává zboží/službu jako osoba povinná k dani. Pokud plnění podléhá přenesené daňové povinnosti, je dodavatel povinen tuto přenesenou daňovou povinnost uplatnit a doručit Ústeckému kraji řádný daňový doklad do 5 pracov. dnů od uskutečnění zdanitelného plnění.

Celkem CZK včetně DPH 13 000,00



pohled



pohled



pohled



pohled



oplocení



oplocení



byt



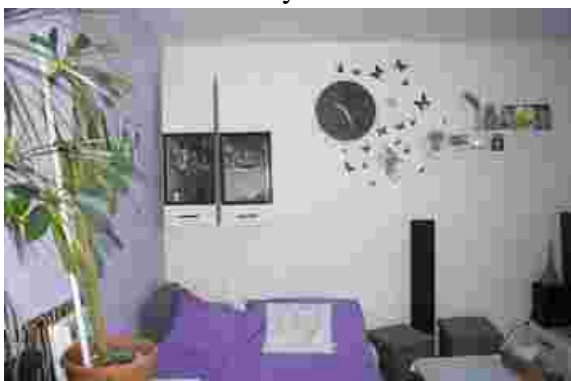
byt



byt



byt



byt



byt



sklep s plyn. kotlem

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 018/2023

Ke zjištění tržní ceny RD čp. 55 na pozemku st. 150 a pozemku ppč. 149 v k.ú. Ryjice, obec Ryjice

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní spec. oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinný dům čp. 55, na pozemku st. 150 a pozemek ppč. 149, v k.ú. Ryjice, obec Ryjice

Znalec: Miroslav Filégr, ing.
Tisá 434
403 36 Tisá
telefon: 602410262

Číslo posudku v evidenci znalce: 018/2023

Zadavatel: Ústecký kraj
Velká Hradební 3118/48
400 02 Ústí nad Labem-centrum

Číslo jednací: 23/OB050010

TRŽNÍ CENA nemovitosti	4 150 000 Kč
-----------------------------------	---------------------

Počet stran: 29 vč. příloh29

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 4.2.2023

Vyhotoveno: Tisé 4.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjistit tržní hodnotu rodinného domu čp. 55 s přísl. na pozemku st. 150 a pozemku ppč. 149, v k.ú. Ryjice, obec Ryjice

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjistit tržní cenu pro potřeby realizace prodeje.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.1.2023 za přítomnosti p. Kariny Kocmanové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 212, k.ú. a obec Ryjice

Kopie katastrální mapy

Ortofoto

Objednávka č. 23/OB050010

Nájemní smlouvy

Vlastní šetření

Fotodokumentace

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění p

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobní **odle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

ch vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ryjice, k.ú. Ryjice
Adresa nemovité věci: Ryjice 55, 403 31 Ryjice

Vlastnické a evidenční údaje

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem
Hospodaření:Krajská majetková, p.o., Ústí nad Labem

Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly.

Místopis

Obec Ryjice se nachází v okrese Ústí nad Labem v Ústeckém kraji. Žije v ní 190 obyvatel. V obci je areál bývalého plicního sanatoria, dnes je areál zcela zrekonstruován a využíván jako léčebna dlouhodobě nemocných (LDN), náleží do správy Masarykovy nemocnice Ústí nad Labem a areál budov je státem chráněnou kulturní památkou. V prostorách léčebny se nachází 43 m hluboká artézská studna s vodou teplou 12°C, tedy asi o 4°C teplejší, než dodávají okolní studny. Nemovitost je situována v blízkosti léčebny.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící zděný rodinný dům s pozemkem. Je podsklepený a má 1. NP a 2. NP. Má mansardovou střechu s bonským šindelem. Fasáda je s nástřikem. Okna jsou plastová zdvojená. V RD jsou tři bytové jednotky, 3+1, garsonka, 2+1. Objekt je po provedené částečné rekonstrukci. Topení je ÚT s plynovým kotlem.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: CHKO II.-IV- zóna.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům čp. 55
2. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
3. Pozemkové parcely
4. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemkové parcely

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Výnosy z pronájmů

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Srovnatelné nemovitosti

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 55
Adresa předmětu ocenění:	Ryjice 55 403 31 Ryjice
LV:	212
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ryjice
Katastrální území:	Ryjice
Počet obyvatel:	190
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 253,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 368,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,061$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,040$

1. Rodinný dům čp. 55

Jedná se o samostatně stojící zděný rodinný dům s pozemkem. Je podsklepený a má 1. NP a 2. NP. Má mansardovou střechu s bonským šindelem. Fasáda je s nástřikem. Okna jsou plastová zdvojená. V RD jsou 3 bytové jednotky, 3+1, 2+1 a garsoniera. Objekt je po provedené částečné rekonstrukci. Topení je ÚT s plynovým kotlem. Fasáda není zateplená. Podlahy jsou plovoucí a s dlažbou. Vstup do 1. NP je samostatným venkovním schodištěm, vstup do 2. NP je vnitřním úzkým schodištěm. Vstup do 1. PP je z chodby RD a samostatným vstupem v úrovni terénu.

Dispozice:

- 1. PP - prádelna, sklepy, chodba, kotelna, schodiště, 7 sklepních kójí
- 1. NP - byt 2+1 se soc. zař., garsoniera se soc. zař., schodiště, chodba
- 2. NP - byt 3+1 se soc. zař., chodba, schodiště

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP		87,06	2,04 m
1. NP	$9,21*7,46+3,44*1,88+1,68*1,80+6,33*1,4 =$	87,06	2,58 m
2. NP	$9,21*7,46 =$	68,71	2,55 m
		242,83 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	$(87,06)*(2,04) =$	177,60
NP	1. NP	$(9,21*7,46+3,44*1,88+1,68*1,80+6,33*1,4)*(2,58)$ $=$	224,61
NP	2. NP	$(9,21*7,46)*(2,55) =$	175,20
Z	zastřešení	$68,71/2*1,20 =$	41,23
Obestavěný prostor - celkem:			618,64 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	mansardová	S	100
5. Krytina	umělý šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	nástriky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnější obklady	kamenný sokl	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	betonové úzké	S	100
12. Dveře	dýhované	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlahy a dlažby	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	standardní	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20

17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00
Součet upravených objemových podílů					102,86
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0286

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0286
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 332,38
Plná cena: 618,64 m ³ * 4 332,38 Kč/m ³	=	2 680 183,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 88 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 88 / 150 = 58,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 58,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,413
=	1 106 915,81 Kč
*	1,040
=	1 151 192,44 Kč

Rodinný dům čp. 55 - zjištěná cena

= **1 151 192,44 Kč**

2. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Jedná se oplotení části pozemku ppč. 149. Jde o plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

(67,73+11,67)*1,20 = 95,28 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	532,03

Plná cena: $95,28 \text{ m}^2 * 532,03 \text{ Kč/m}^2 = 50\,691,82 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 13 / 30 = 43,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 43,3 \% / 100)$

* 0,567

Nákladová cena stavby CS_N

= **28 742,26 Kč**

Koeficient pp

* 1,040

Cena stavby CS

= **29 891,95 Kč**

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 29 891,95 Kč

3. Pozemkové parcely

Jedná se o mírně svažité pozemkové parcely. Jsou z části oplocené. Přístupy ne veřejnou komunikaci jsou bez závad.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

Celkový index I = I_T * I₀ * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,040 = 1,030

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	368,-	1,030		379,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
-----	-------	----------------	--------------------------	---------------------------------	-----------

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	147	64	379,04	24 258,56
§ 4 odst. 1	zahrada	146	1 381	379,04	523 454,24
Stavební pozemky - celkem			1 445		547 712,80

Pozemkové parcely - zjištěná cena celkem = 547 712,80 Kč

4. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	547 712,80
Celková výměra pozemku	m ²	1 445,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	1 445,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	547 712,80
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	46 555,59

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
túje na pozemku p.č.: 149 Jehličnaté keře I	1 090,-	- 20 %	15 roků 872,-	15,00 ks 13 080,-
Součet:				13 080,-
Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _S (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	7 848,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 54 403,59 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemkové parcely

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,040 = 1,030$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	368,-	1,030		379,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	149	1 035	379,04	392 306,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	150	83	379,04	31 460,32
Stavební pozemky - celkem			1 118		423 766,72

Pozemkové parcely - zjištěná cena celkem = 423 766,72 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Výnosy z pronájmů

Jedná se o nájemné převzaté ze stávajících nájemních smluv. Vzhledem k vybavenosti a lokalitě se jedná o obvyklé nájemné. Byty jsou pronajímány jako přechodné ubytování. Tomu odpovídá hodnota nájmu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	2. NP, byt 3+1	54	944	4 250	51 000	4,50
2.	Obytné prostory	1. NP byt 2+1	46	965	3 700	44 400	4,50
3.	Obytné prostory	1. NP garsoniera	14	1 837	2 158	25 898	4,50
Celkový výnos za rok:						121 298	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	114
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			

Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 063
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	121 298
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	115 233
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 455
Pojištění		Kč/rok	1 250
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 205
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	107 028
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 378 400

3. Porovnávací hodnota

3.1. Srovnatelné nemovitosti

Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o srovnatelné zděné rodinné domky v lokalitě blízké oceňované nemovitosti. Rozdílnosti jsou promítnuty v jednotlivých koeficientech.

Užitná plocha:	207,90 m ²
Obestavěný prostor:	546,40 m ³
Zastavěná plocha:	73,78 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	73,78 m ²
Plocha pozemku:	1 446,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Sibiřská 53, Neštětice, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40331, Česká republika
Lokalita:	Sibiřská 53, Neštětice, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40331, Česká republika
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji velmi prostorný a výborně řešený rodinný dům o dispozici 5+1 kompletně vybavený nábytkem a zařízenou kuchyní i koupelnou v Ústí nad Labem, městské části Neštětice. Dům je vhodný pro velkou nebo vícegenerační rodinu o výměře 180 m ² obytné plochy s malou zahrádkou a pergolou s krbem. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí interiéru za použití nadstandardních materiálů, sádrokartonové podhledy, stmívací vypínače, nová elektřina, rozvody vody, topení, vše v plastu, nová střecha. Výjimečné jsou na domě naprosto minimální náklady na vytápění i ohřev vody, které je řešené kombinovaným kotlem (15.000,- Kč ročně). V přízemí se nachází kuchyně s přímým vstupem na prostornou terasu a navazující místnosti, v současné době využívanou jako obývací pokoj, vhodnou i jako velkorysá jídelna pro velkou rodinu. Dále je v přízemí moderní koupelna se sprchovým koutem a WC. V patře se nachází nadstandardní pokoj využitelný jako obývací s další ložnicí, v druhém patře jsou dva dětské pokoje se střešními veluxovými okny, izolované, se sádrokartonovou konstrukcí, topením, připravené k dokončení za minimum investice, dále se zde nachází koupelna s již usazenou vanou a toaletou, zbývá pouze dokončit sádrokarton a obklady. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost, MHD, ZŠ, MŠ, obchody, 5 min autem do centra Ústí nad Labem.

Pozemek:	227,00 m ²			
Užitná plocha:	180,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - horší lokalita ON			0,90	
K4 Provedení a vybavení - SN je po celkové rekonstrukci			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.1.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 410 000	180,00	24 500	0,86	21 070



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Chuděrovická, Chudarov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40011, Česká republika			
Lokalita:	Chuděrovická, Chudarov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40011, Česká republika			
Popis:	Prodej rodinného domu se zahradou o celkové rozloze 1255 m ² , zastavěné ploše a nádvoří 424 m ² na okraji města, Ústí nad Labem - Chudarov. Dům je starší v původním stavu určený k rekonstrukci, dle vlastních představ. Druhé podlaží je z části po rekonstrukci. U domu je velká zahrada, kde jsou plodící ovocné stromy a je zaručen celodenní sluneční svit. Dům je napojen na elektřinu, městskou vodu a kanalizaci. Vytápění je na tuhá paliva. Do centra UL je to pouhým 5 min autem, kde je veškerá občanská vybavenost. Obec Chudarov patří mezi nejvyhledávanější místa v okolí města Ústí nad Labem. Školka je v obci a škola je v dosahu 5 min. v nedaleké městské části Stříbrníky. Okolí domu vybízí k romantickým procházkám do nedaleké přírody, kde je nádherný výhled do okolí. Klidné bydlení zaručeno.			
Pozemek:	1 255,00 m ²			
Užitná plocha:	200,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - lepší lokalita SN			0,70	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.6.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 780 000	200,00	18 900	0,67	12 663



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Vítězná 243, Olšinky, Svádov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40322, Česká republika			
Lokalita:	Vítězná 243, Olšinky, Svádov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40322, Česká republika			
Popis:	V exkluzivním zastoupení majitele zprostředkují prodej řadového rodinného domu nacházejícího se ve Svádově, který je vzdálen pouhých 5km od Ústí nad Labem. Nalezneme			

zde dětská hřiště, MŠ. poštu a menší obchod s potravinami. Dům se skládá ze dvou nadzemních podlaží a jednoho podzemního podlaží. V 1. NP nalezneme po vstupu do domu menší zádveř s šatnou. Odsud vejde do prostorné chodby, kterou můžeme pokračovat do kuchyně s jídelnou, do obývacího pokoje (zde je možné instalovat v budoucnu krb) a koupelny, Taktéž zde nalezneme vstup do 1.PP (zde se nalézá technická místnost, dílna - dříve garáž, skladovací místnost a vstup na zahradu) a schodiště vedoucího do 2.NP, které nabízí symetrické uspořádání pokojů (dva menší a dva větší pokoje), přičemž jeden má k dispozici i prostorný balkon s výhledem do ulice. Dům je kompletně zateplen a osazen plastovými okny, vstupní dveře jsou z masivního dřeva. Před pár lety byl dům natřen ze strany do ulice, strana do zahrady chybí natřít - barva je součástí prodeje. Vytápění je zajišťováno zánovním elektrokotlem. Je zde i kotel na dřevo. který lze jednoduše přepnout dle vlastní potřeby.

Pozemek: 459,00 m²

Užitná plocha: 140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vliv\ nabídky RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - lepší lokalita SN	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 3.5.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 900 000	140,00	35 000	0,76	26 600

Název: Ke Hradu 1437/23, Střekov-lázně, Střekov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40003, Česká republika

Lokalita: Ke Hradu 1437/23, Střekov-lázně, Střekov, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40003, Česká republika

Popis: V domě jsou 2 samostatné bytové jednotky o dispozici 4+1, každá na jednom patře. Mají samostatné vstupy přes společné schodiště a dům lze tedy využívat jako dvougenerační, nebo i nájemní s velmi zajímavým výnosem. Nemovitost je v udržovaném stavu s možností okamžitého nastěhování, pro náročnější je zde možnost rekonstrukce dle vlastních představ i změny dispozice. Obytná plocha domu je 240 m². Celý dům je podsklepen, je zde velká garáž, technická místnost a další praktické úložné a skladovací místnosti. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. U domu je krásná udržovaná zahrada o rozloze 1095 m², kde je místo na bazén a také altán s příjemným posezením pro letní dny. Jsou zde vysázeny již vzrostlé okrasné dřeviny a ve skleníku se jistě bude dobře dařit drobnému pěstování. Cesta k domu je ze zámkové dlažby a zaparkují zde další dva automobily. Část zahrady je v kopci, jsou zde ovocné stromy. Je zde nainstalován téměř nový zplynovací kotel na dřevní biomasu zn. ATMOS (jedná se o kotel nejvyšší třídy dokonce s účinností 92%). K tomu jsou zde v setu 2 akumulční nádrže, proto po natopení není třeba přikládat 2-3 dny, dle počasí, což dělá z tohoto druhu vytápění plnohodnotnou alternativu plynového topení. Celá tato sestava je v pořizovací hodnotě cca 300 tis.Kč. V domě je nainstalován i záložní elektrokotel – např. v případě odjezdu na dovolenou. Jedná se o velice příjemné bydlení s veškerou občanskou vybaveností, navíc v přírodě a na atraktivním místě.

Pozemek: 1 241,00 m²

Užitná plocha: 240,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vliv nabídky RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - lepší poloha SN	0,70
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.11.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
7 200 000	240,00	30 000	0,67	20 100

Minimální jednotková porovnávací cena	12 663 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 108 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	26 600 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	20 108 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	207,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 180 453 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Rodinný dům čp. 55	1 151 192,- Kč
2. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	29 892,- Kč
3. Pozemkové parcely	547 713,- Kč
4. Trvalé porosty	54 404,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 783 201,- Kč**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 783 200,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetosmdesátřítisícdvěstě Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**1 783 200 Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetosmdesátřítisícdvěstě Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemkové parcely	423 767,- Kč
2. Výnosová hodnota	

2.1. Výnosy z pronájmů	2 378 400,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Srovnatelné nemovitosti	4 180 453,- Kč

Porovnávací hodnota	4 180 453 Kč
Výnosová hodnota	2 378 400 Kč
Hodnota pozemku	423 767 Kč

Silné stránky

- větší nevyužívaná zahrada

Slabé stránky

- společný plynový kotel ÚT
- schodiště do 2. NP je úzké s nepravidelnými nášlapy
- neudržovaná zahrada

Tržní cena nemovitosti celkem

4 150 000 Kč

slovy: Čtyřimilionyjednostopadesát tisíc Kč

Z toho tržní cena pozemků cena

423 767 Kč

slovy: čtyřistadvacet tři tisíc sedm set šedesát sedm Kč

Cena oplocení

29 892 Kč

slovy: Dvacetdevět tisíc osm set devadesát dvě Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jedná se o samostatně stojící zděný rodinný dům se třemi bytovými jednotkami s menšími UP. RD je po částečné rekonstrukci. Je situován v blízkosti léčebny LDN. Rozhodující váhu bude mít srovnatelná hodnota.

5. ZÁVĚR

TRŽNÍ CENA

4 150 000 Kč

slovy: Čtyřimilionyjednostopadesáttisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 212	2
Kopie katastrální mapy	2
Ortofoto	1
Objednávka	1
Fotodokumentace	2

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 4.12.1995, č.j. Spr. 5342/95. pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 018/2023 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Ústí nad Labem, dne 4.2.2003

Ing. Miroslav Filégr

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 018/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 212	2
Kopie katastrální mapy	2
Ortofoto	1
Objednávka	1
Fotodokumentace	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2023 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 001 pro Ústecký kraj.

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 546186 Ryjice

Kat.území: 744450 Ryjice

List vlastníctví: 212

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</i>		
Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	00829048	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
146	1381	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
147	64	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Ryjice, č.p. 34, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 147				
149	1035	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
150	83	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Ryjice, č.p. 55, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 150				
161	459	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Ryjice, č.p. 4, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 161				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty

Oprávnění pro

Parcela: 161

Povinnost k

Parcela: 122

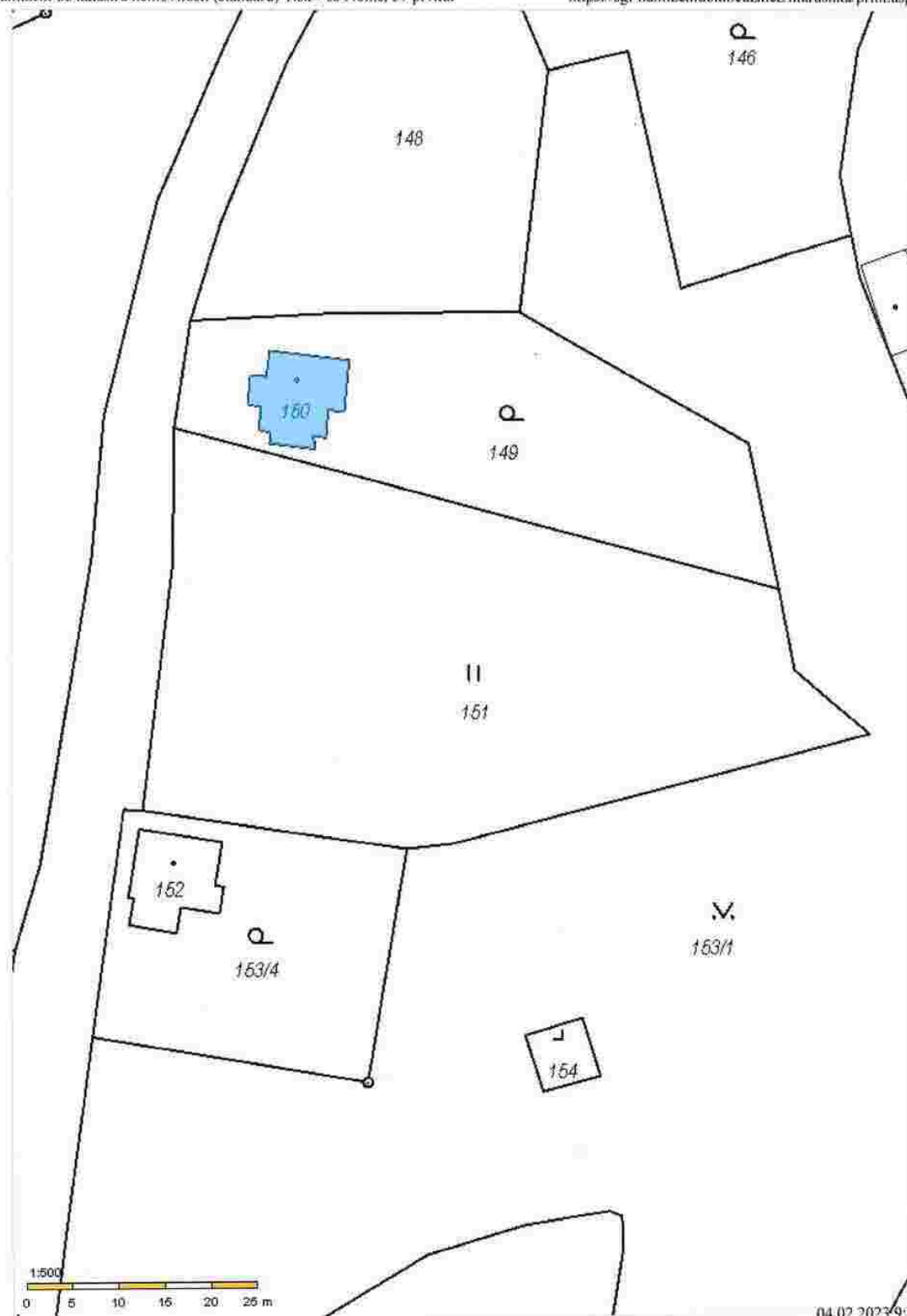
Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti č.j. 69/22Z/2015 ze dne 27.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2015 09:55:30. Zápis proveden dne 20.05.2015.

V-3570/2015-510

Pořadí k 29.04.2015 09:55

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.
Strana 1





OBJEDNÁVKA

Strana 1

Odběratel  Ústecký kraj Velká Hradební 3118/48 Ústí nad Labem-centrum 400 01 Ústí nad Labem DIČ CZ70892156 IČ 70892156 DS 19zbsva	Číslo objednávky 23/OB050010 Vaše reference
	Adresa dodavatele Ing. Miroslav Filégr č.p. 434 403 36 Tisá
Sídlo dodavatele Ing. Miroslav Filégr č.p. 434 403 36 Tisá DIČ: IČ 12041556 DS v2ygpbm e-mail mfilegr@iol.cz	Datum vystavení dokladu 25. leden 2023 Termín dodání Způsob platby Převodním příkazem Lhůta splatnosti Splatnost 21 dní od data doručení Vyřizuje Bc. Daniela Velková Telefon 475 657 409 Odbor žadatele 05 Odbor správce rozpočtu 05 Vystavil Dvořáková Olga

Popis	Měrná Množství jednotka	Jednotková cena	Cena celkem
-------	----------------------------	--------------------	----------------

Objednáváme u Vás vyhotovení znaleckých posudků na ocenění tržní hodnoty nemovitých věcí a to: pozemky p.č. 146 o výměře 1381 m² a p.č. 147 o výměře 64 m²; součástí je stavba: Ryjice, č.p. 34, rod. dům, pozemky p.č. 149 o výměře 1035 m² a p.č. 150 o výměře 83 m², součástí je stavba: Ryjice, č.p. 55, rod. dům, pozemek p.č. 161 o výměře 459 m², součástí je stavba: Ryjice, č.p. 4, obč. vybavenost vše v k.ú. Ryjice. Znalecké posudky jsou potřeba pro realizaci prodeje předmětných nemovitých věcí. Právo hospodaření je svěřeno Krajské majetkové, příspěvkové organizaci, kontakt: Zdeněk Šedivý, tel. 739 063 921, e-mail: sedivy@krajskamajetkova.cz. Podklady k vyhotovení znaleckých posudků Vám byly předány e-mailem dne 16. 1. 2023. Prosíme o vyhotovení znaleckých posudků tak, aby byla pro potřeby účetnictví zřejmá cena za pozemky a za stavby.

Termín dodání: do 3 týdnů po obdržení objednávky

Datum vystavení faktury/datum zdanitelného plnění musí být shodný s datem na předávacím protokole. Faktura musí obsahovat informaci o zápisu do obchodního rejstříku nebo jiné evidenci a číslo objednávky.

KÚÚK preferuje elektronické faktury ve formátech ISD/DOC/ISDOCX (Information System Document). Maximální cena celkem bez DPH: 13 000,- Kč
 Maximální cena celkem

1	13 000,00	13 000,00
---	-----------	-----------

Ústecký kraj objednává zboží/službu jako osoba povinná k dani. Pokud plnění podléhá přenesené daňové povinnosti, je dodavatel povinen tuto přenesenou daňovou povinnost uplatnit a doručit Ústeckému kraji řádný daňový doklad do 5 pracov. dnů od uskutečnění zdanitelného plnění.

Celkem CZK včetně DPH 13 000,00



pohled



pohled



pohled



pohled



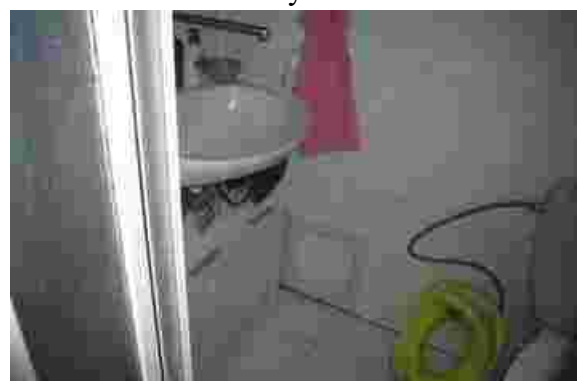
vstup do 1. NP



byt



byt



byt



byt



byt



byt



schodiště do 2. NP



sklep



plyn. kotel ÚT



zahrada



oplocení

Nájemní smlouvy

Chomutov

- Na pozemky v Chomutově nejsou uzavřeny žádné nájemní smlouvy

Rumburk

- Krajská zdravotní, a.s., IČO: 25488627
- Zelená lékárna - JLM, s.r.o., IČO: 25480456
- BHM - Medical s.r.o., IČO: 27271269
- MIKU-MED s.r.o., IČO: 06147178
- Džůváci s.r.o., IČO: 04465369

Ryjice

- Marek Čvančara

Ryjice – Smlouvy o ubytování

- Josef Dospěl
- Miloslava Knorová
- Karina Kocmanová
- Šárka Kožnarová

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITÝCH VĚCÍ

Krajská zdravotní, a.s.

IČO: 25488627

se sídlem v Ústí nad Labem, Sociální péče 3316/12a, Severní Terasa, PSČ 400 11

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. B 1550

zastoupená MUDr. Ondřejem Štěrbou, předsedou představenstva

MUDr. Leošem Vysoudilem, MBA, místopředsedou představenstva

na straně jedné jako „**Nájemce**“

a

Krajská majetková, příspěvková organizace

IČO: 00829048

se sídlem v Ústí nad Labem, Tolstého 1232/37, Střekov, PSČ 400 03

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. Pr 508

zastoupená Ing. Miluší Srbkovou, MBA, ředitelkou

na straně druhé jako „**Pronajímatel**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu nemovitých věcí (dále jen „**Smlouva**“) podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

I.

Úvodní ustanovení

1. Nájemce je obchodní společností, jejímž jediným akcionářem je Ústecký kraj a jejímž hlavním účelem je poskytování zdravotních služeb zejména obyvatelům Ústeckého kraje. Nájemce nabývá od Pronajímatele část obchodního závodu jakožto organizovaného souboru jmění, který slouží k činnosti Krajské majetkové, příspěvkové organizace, střediska Lužická nemocnice Rumburk, prostřednictvím kterého jsou zejména poskytovány zdravotní služby v rámci rumburské nemocnice pro spádovou oblast Šluknovského výběžku (dále jen „**Smlouva o koupi závodu**“).
2. Některé nemovité věci tvořící areál rumburské nemocnice budou na Nájemce převedeny na základě jiné smlouvy od vlastníka. Další nemovité věci tvořící areál rumburské nemocnice jsou Pronajímateli svěřeny k hospodaření vlastníkem nemovitých věcí, kterým je Ústecký kraj.
3. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou nemovité věci svěřené Ústeckým krajem k hospodaření Pronajímateli uvedené v Příloze č. 1 a 2 této Smlouvy, které budou sloužit Nájemci k provozování jeho činnosti (podnikání) v rumburské nemocnici (dále jen „**Nemovité věci**“).

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje, že Nájemci přenechá touto Smlouvou Nemovité věci do nájmu, a Nájemce se zavazuje, že Nemovité věci do nájmu převezme a bude Pronajímateli hradit nájemné ve výši a způsobem dle čl. IV této Smlouvy.
2. Nemovité věci pronajímá Pronajímatel Nájemci za podmínek a k účelu dle této Smlouvy ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni účinnosti této Smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav Nemovitých věcí a že v tomto stavu Nemovité věci do nájmu přijímá.

III. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat Nemovité věci výhradně za účelem poskytování zdravotních služeb a provozu s tím souvisejících činností.

IV. Nájemné a náklady spojené s provozem

1. Nájemné za nemovité věci činí celkem 540,- Kč / m² ročně (slovy: pět set čtyřicet korun českých za čtvereční metr ročně).
2. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č. 32233431/0100 vedený u Komerční banky, a.s., a to vždy do 31. 10. každého roku, za který Pronajímateli nájemné náleží. V případě počátku či ukončení nájmu v průběhu roku bude uhrazena alikvotní část ročního nájemného.
3. Předmětem nájemného není úhrada za spotřebovanou elektrickou energii, teplo, vodné a stočné, likvidaci odpadu a další platby spojené s provozem Nemovitých věcí. Tyto Nájemce zajistí vlastním jménem u příslušných dodavatelů sám. Bude-li objektivně nutné, aby některé služby byly poskytovány Pronajímatelem či jeho prostřednictvím, budou náklady za tyto služby přefakturovány Pronajímatelem Nájemci, který se zavazuje k jejich úhradě ve splatnosti 60 dní.
4. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoli povinnosti dle této smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úhradu úroku z prodlení ve výši 0,005 % za každý den prodlení.

V. Předání a převzetí Nemovitých věcí

1. Nájemce potvrzuje, že mu bylo umožněno seznámení se s právním a faktickým stavem Nemovitých věcí.
2. Smluvní strany ujednávají, že Nájemce převezme Nemovité věci od Pronajímatele prvním dnem účinnosti této smlouvy.
3. O předání a převzetí Nemovitých věcí se sepíše zápis, ve kterém Pronajímatel a Nájemce uvedou výčet všech podstatných skutečností týkajících se Nemovitých věcí. Obdobně bude zápis sepsán i při ukončení nájmu.

VI. Práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této Smlouvy, tak i účelu užívání Nemovitých věcí dle této smlouvy.

2. Pronajímatel je povinen mít Nemovité věci pojištěny.
3. Nájemce je povinen:
 - a. užívat Nemovité věci výhradně k účelu uvedenému v této Smlouvě a přiměřeně povaze a určení Nemovitých věcí;
 - b. udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání s péčí řádného hospodáře, provádět běžnou údržbu a drobné opravy Nemovitých věcí, přičemž se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb. a hradit náklady s tím spojené;
 - c. zajistit kontrolu stavu Nemovitých věcí z hlediska požární prevence a dodržování bezpečnosti práce, bezpečnosti technických zařízení apod.;
 - d. nahradit případné škody, které vzniknou v souvislosti s Nemovitými věcmi a činností Nájemce Pronajímateli nebo třetím osobám;
 - e. umožnit Pronajímateli na písemnou výzvu vstup do Nemovitých věcí za účelem ověření způsobu užívání;
 - f. po ukončení nájmu předat Nemovité věci Pronajímateli ve stavu odpovídajícímu stavu Nemovitých věcí na počátku nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení se změnami, které byly provedeny v souladu s touto Smlouvou.
4. Nájemce je oprávněn:
 - a. přenechat části Nemovitých věcí do podnájmu k užívání při dodržení účelu nájmu;
 - b. provádět po projednání s Pronajímatelem technické zhodnocení Nemovitých věcí;
 - c. provádět účetní a daňové odepisování technického zhodnocení provedeného po projednání s Pronajímatelem na náklady Nájemce;
 - d. provádět veškeré stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a jiné zásahy do Nemovitých věcí na vlastní náklady bez nároku na úhradu nákladů spojených či souvisejících s provedením předmětných úprav Nemovitých věcí a bez nároku na protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota Nemovitých věcí, a to ani po skončení nájmu, nebude-li mezi Nájemcem a Pronajímatelem dohodnuto v konkrétním případě jinak, to vše za podmínky, že úpravami dle tohoto bodu nedojde ke snížení hodnoty Nemovitých věcí;
 - e. provozovat vlastními silami nebo pomocí dodavatelských služeb:
 - ostrahu objektů, ve kterých se nacházejí pronajaté prostory,
 - zajištění vrátnice,
 - správu a údržbu objektů,
 - zajištění úklidu společných prostor,
 - provádění revizí,
 - údržbu a provoz kotelny,
 - vývoz septiku,
 - IT a telefonní rozvody,
 - parkování,
 - službu „Schodolez“;
 - f. využívat společné přístupové prostory v budovách, kde se nacházejí pronajaté prostory, využívat přístup k hlavním uzávěrům médií (vody, plyn apod.), přístup k hlavním rozvodným skříním elektro, využívat požární únikové cesty.

VII.

Změna smluvních stran

V případě, že dojde k převodu vlastnictví k Nemovitým věcem či jakékoli jejich části, přechází práva a povinnosti s této Smlouvy na nového nabyvatele. Pronajímatel se zavazuje seznámit nového vlastníka Nemovitých věcí s touto Smlouvou před tím, než budou Nemovité věci převedeny.

VIII.

Doba nájmu a způsob jeho ukončení

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou ode dne její účinnosti do 31. 12. 2025.
2. Krom výpovědních důvodů stanovených právními předpisy je Nájemce oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou i bez udání důvodu.
3. Nájemce je oprávněn požadovat po Pronajímateli uzavření dodatku k této Smlouvě, kterým budou vyňaty části Nemovitých věcí z nájmu pokaždé, když se pro Nájemce stane jakákoli část Nemovitých věcí nepotřebná. Pronajímatel je povinen vyhovět žádosti Nájemce dle předchozí věty tohoto odstavce nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy mu Nájemce předloží návrh dodatku, kterým bude výhradně zmenšován rozsah pronajímaných Nemovitých věcí; výše ročního nájemného za metr čtvereční pronajímaných prostor zůstane po uzavření dodatku nezměněna.
4. Jakákoli smluvní strana je oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě, že dojde k ukončení Smlouvy o koupi závodu z jakéhokoli důvodu.

IX.

Salvátorská klauzule

1. Pronajímatel a Nájemce sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti, neúčinnosti či zdánlivosti, Smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou, neúčinnou nebo zdánlivou bude možné považovat pouze tu část Smlouvy, které se daný důvod přímo týká. Pronajímatel a Nájemce se zavazují takto neplatné, neúčinné nebo zdánlivé ustanovení Smlouvy doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů při sledování původního cíle dotčeného ustanovení Smlouvy.
2. V případě, že by měla být neplatná celá Smlouva, zavazují se Pronajímatel a Nájemce ihned poté, co se o této skutečnosti dozví, uzavřít smlouvu novou, ve které bude důvod neplatnosti odstraněn. Nová smlouva musí vycházet z principů a cílů této Smlouvy při zachování základních ustanovení – rozsah předmětu nájmu a výše nájemného.

X.

Účinnost Smlouvy

1. Podmínkou účinnosti této Smlouvy je její uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel a Nájemce shodně prohlašují, že žádné ustanovení této Smlouvy nepředstavuje obchodní tajemství Pronajímatele či Nájemce. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že tuto Smlouvu v registru smluv uveřejní Nájemce bez zbytečného prodlení po jejím uzavření.
2. Podmínkou účinnosti této Smlouvy je nabytí účinnosti Smlouvy o koupi závodu.
3. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem splnění poslední z podmínek účinnosti této Smlouvy dle odst. 1. a 2. tohoto článku, nejdříve však dne 1. 7. 2021. Pronajímatel a Nájemce se zavazují vyvinout veškerou snahu k dosažení cíle splnění všech podmínek účinnosti této Smlouvy tak, aby tato Smlouva nabyla účinnosti dne 1. 7. 2021.

XI.

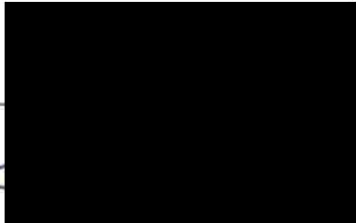
Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření. Tato Smlouva nabývá účinnosti tak, jak je uvedeno shora.
2. Tato Smlouva a veškeré vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.

3. Pronajímatel a Nájemce podpisy svých oprávněných zástupců níže stvrzují, že s obsahem Smlouvy souhlasí, porozuměli mu a tato je sepsána dle jejich pravé a skutečné vůle, přičemž ji uzavírají nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží Nájemce.
5. Nedílnou součástí této Smlouvy je ke dni uzavření Smlouvy Příloha č. 1 a 2.
6. Smlouvu je možné měnit pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou stran. Strany tímto dle § 564 občanského zákoníku vylučují možnost změnit obsah této Smlouvy jinou než písemnou formou a dále vylučují, aby osoby uvedené v ust. § 166 a § 430 občanského zákoníku sjednávaly změny obsahu této Smlouvy jinak než na základě písemného zmocnění statutárního orgánu či prokuristy příslušné strany.
7. Suzavřením této smlouvy vyslovila souhlas Rada Ústeckého kraje svým usnesením č. 201/17R/2021 ze dne 2. 6. 2021.

Nájemce

V Ústí nad Labem dne 21. 6. 2021



MU... s.
míst... MBA
...nstva

Pronajímatel

V Ústí nad Labem dne 21. 6. 2021

K... ace
Ing. Miluše Šrbková, MBA
ředitelka

Příloha č.1

Pavilon II., Lesní 1062/26, RUMBURK

Využívané prostory

Podhájí	1.NP	provoz	plocha
	1.03	Gastroenterologie	14,99
	1.04	Gastroenterologie	17,17
	1.05	Gastroenterologie	11,99
	1.06	Gastroenterologie	14,44
	1.07	Gastroenterologie	13,48
	1.08	Odběry krve	15,53
	1.10	Laboratoře	29,71
	1.11	Sociální zázemí	1,81
	1.12	Sociální zázemí	3,13
	1.13	Laboratoře	22,56
	1.14	Sklad laboratoře	10,25
	1.15	Vrátnice	11,76
	1.16	Vrátnice	9,9
	1.17	Vrátnice	9,68
	1.19	Laboratoře	8,5
	1.20	Laboratoře	25,62
	1.21	Laboratoře	30,35
	1.22	Sklad prádla	18,82
	1.23	Sklad prádla	10,26
	1.25	Hala, čekárna	136,84
	1.26	Hala	40,79
	1.31	RHC	37,08
	1.32	RHC	3,84
	1.33	RHC	1,9
	1.34	RHC	46,95
	1.35	RHC	65,08
	1.36	RHC	16,32
	1.37	RHC	20,8
	1.38	RHC	6,58
	1.39	RHC	7,68
	1.40	RHC	8
	1.41	RHC	56,96
	1.56	Sklad Gastro	9,76
	Plocha celkem 1.NP		738,53

Podhájí	1.PP	provoz	plocha
	0.01	HOLEC stravování	115,75
	0.02	HOLEC stravování	12,21

0.03	HOLEC stravování	6,8
0.04	HOLEC stravování	21,9
0.05	HOLEC stravování	4,95
0.06	HOLEC stravování	24,85
0.07	HOLEC stravování	13,78
0.08	HOLEC stravování	8,74
0.09	HOLEC stravování	11,5
0.10	HOLEC stravování	7,24
0.11	HOLEC stravování	4,5
0.17	Sklad prádla	33,48
0.26	Sklad prádla	14,3
0.27	Sklad prádla	4,37
0.28	Sklad prádla	4,11
0.50	Sklad HOLEC	9,79
0.51	Sklad HOLEC	16,58
0.52	Sklad HOLEC	16,58
0.53	Sklad HOLEC	8,75
0.60	Sklad HOLEC	16,45
0.61	HOLEC stravování	26,06
0.62	HOLEC stravování	15,83
Plocha celkem 1.PP		398,52

Podhájí **Plocha celkem (M2)** **1137,05**

Příloha č.2

OBJEKT POLIKLINIKY, Jiráskova 1378/4, RUMBURK

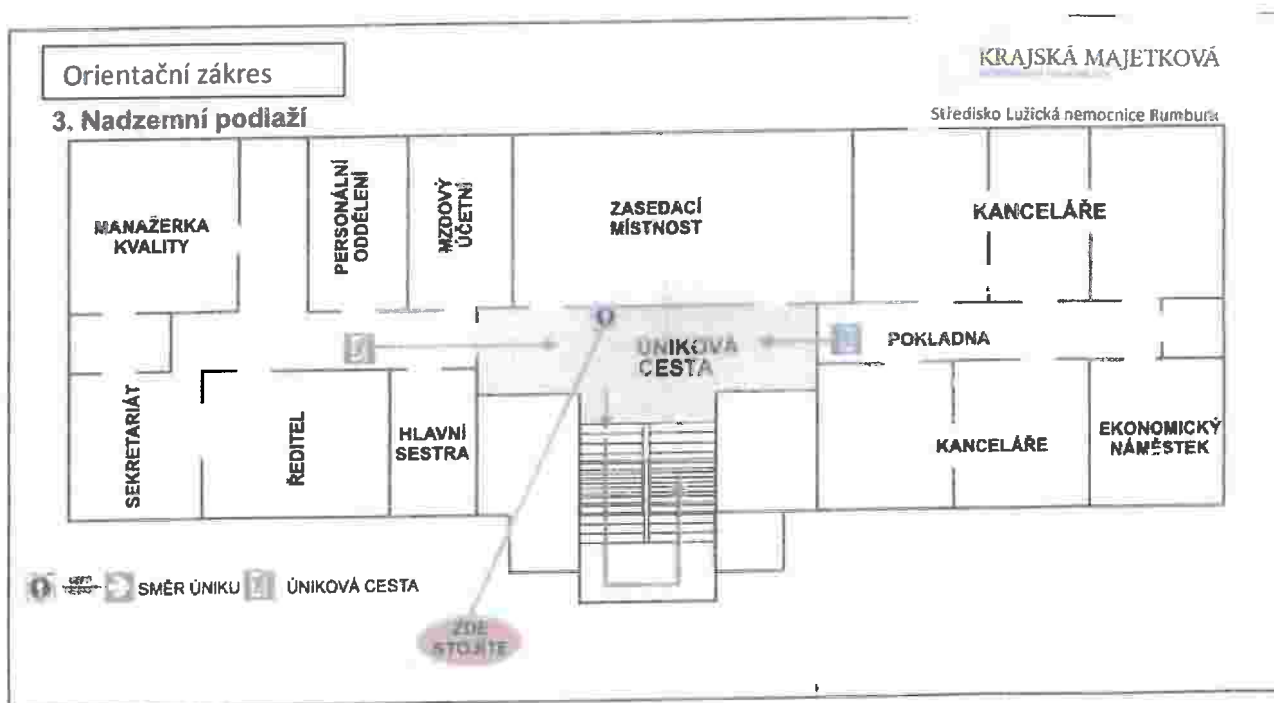
Poliklinika

4.NP	377,33
3.NP	290,08
2.NP	123,5
1.NP	184,44
Plocha využívaných prostor (M2)	975,35

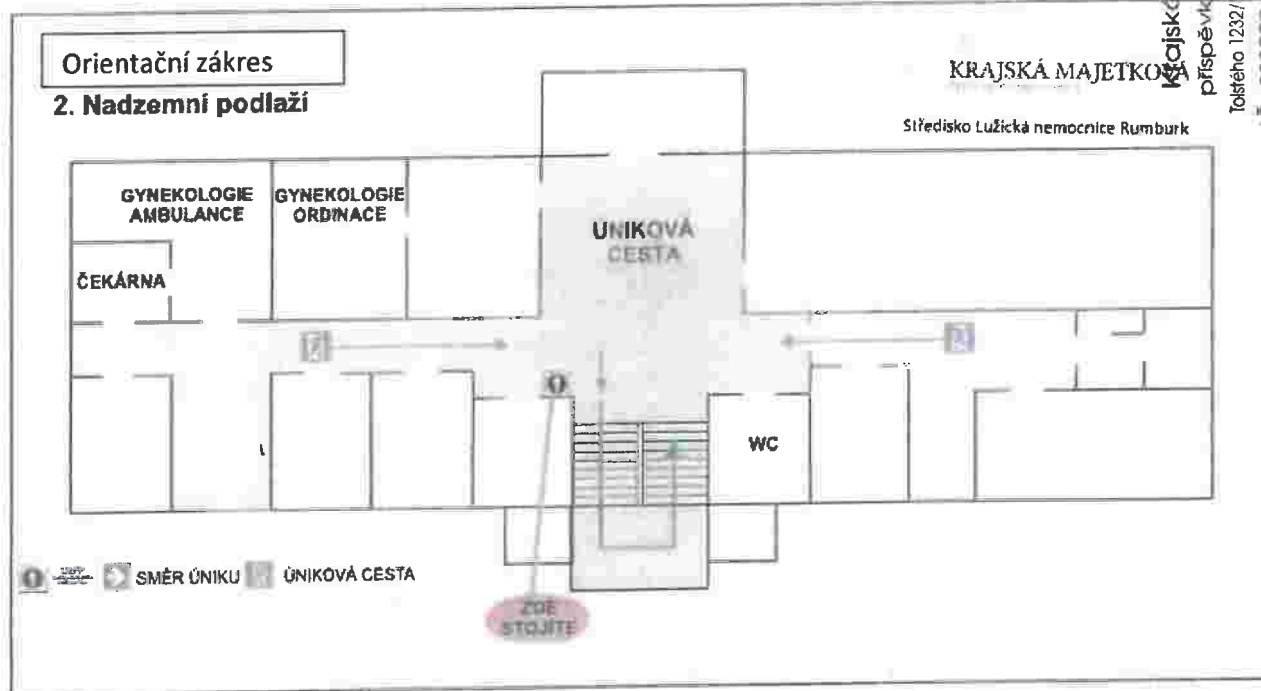
Využívané prostory

4.NP (Archiv zdravotnické dokumentace) – celé patro

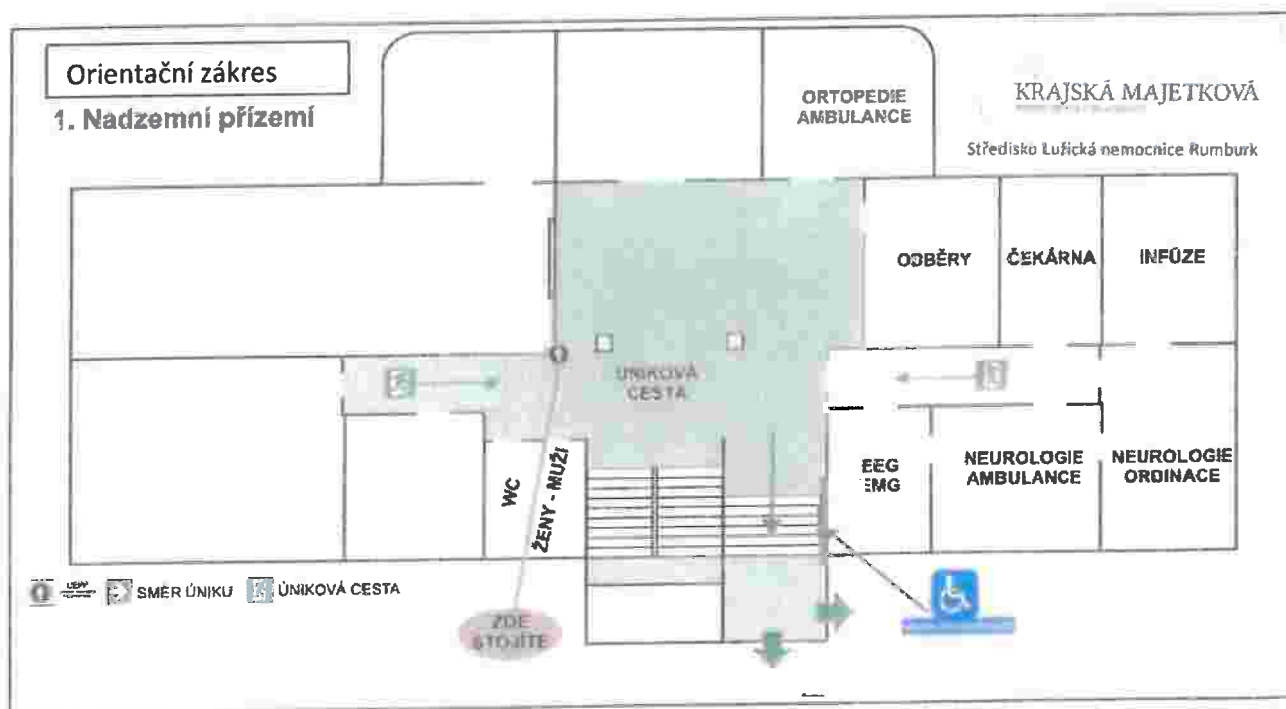
3.NP (Ředitelství LN) – celé patro



2.NP (Ambulantní péče: Gynekologicko - porodnická ambulance)



1.NP (Ambulantní péče: Neurologická ambulance, Ortopedická ambulance)



Dodatek č.2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 26.8.2013

Krajská majetková, příspěvková organizace
zaps. V OR u Krajského soudu v Ústí n.L., odd. Pr. , vložka 508
zastoupená : Ing. Miluše Srbková MBA, ředitelka

IČ : 00829048
DIČ : CZ00829048
Se sídlem : Tolstého 1232/37, 400 03 Ústí n.L.
Bank spoj. : Komerční banka, a.s.
Č.účtu : 32233431/0100

Dále jen **projímatel**

a

Zelená lékárna – JI, s r.o.
zaps. V OR u Krajského soudu v Ústí n.L., odd. C. , vložka 20003
zastoupená : MUDr. Josef Kořínek, jednatel

IČ : 25480456
Se sídlem : Jiráskova 1052/2, 408 01 Rumburk
Tel.:774 378 424

Dále jen **nájemce**

Na základě úprav vlastnických vztahů a změny správy a užívání dochází ke změně bankovního účtu projímatele na č.ú. 32233431/0100 na který bude hrazeno nájemné. Ke změně účtu dochází od 1.9.2021

Veškerá ostatní ujednání ve Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 26.8.2013 vč. dodatků zůstávají v platnosti.

V Ústí nad Labem dne : 31.8.2021

Pronajímatel :


Ing. Miluše Srbková MBA

ředitelka KM, p.o.

Krajská majetková,
příspěvková organizace
Tolstého 1232/37, 400 03 Ústí nad Labem
IČ 00829048 DIČ CZ00829048


MUDr. Josef Kořínek, jednatel

Handwritten notes at the top left of the page.

Handwritten notes in the upper middle section.

Handwritten notes in the middle section.

Handwritten notes in the middle section.

Handwritten notes in the middle section.

Handwritten notes in the middle section.

Handwritten notes in the middle section.

Handwritten notes in the middle section.

Handwritten notes in the lower middle section.

Handwritten notes in the lower middle section.

Handwritten notes in the lower middle section.

Handwritten notes in the lower middle section.

Handwritten notes in the lower middle section.

Handwritten notes in the lower middle section.

Handwritten notes in the lower middle section.

odatek č. 1 ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání

který níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v původním znění, tyto smluvní strany

Krajská majetková p.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, odd. Pr., vložka 508

IČO: 00829048

DIČ: CZ00829048

Se sídlem: Tolstého 1232/37, 400 03 Ústí nad Labem

Středisko Lužická nemocnice Rumburk

Jiráskova 1378/4, 408 01 Rumburk

Bank.spojení: Komerční banka a.s.

Číslo účtu: 123-2586010247/0100

Zastoupená: panem MUDr. Petrem Malým MBA, ředitelem společnosti

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen jako „pronajímatel“)

a

Zelená lékárna – JLM, s.r.o., IČO: 25480456

Se sídlem: Rumburk, Jiráskova 1052/2, PSČ 408 01

Zapsaná: v oddílu C, vložky 20003 obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem

Zastoupená: jednatelem MUDr. Josefem Kořínkem

na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“)

Na vědomí:

Insolvenční správce JUDr. Mg. Martina Jinochová Matyášová Praha 1, Washingtonova 25, PSČ 110 00 ukončila insolvenční řízení vedené s Lužickou nemocnicí a poliklinikou a.s., Jiráskova 1378/4, PSČ 408 01 Rumburk, IČO: 61538990 k 31. 12. 2020.

Rozhodnutím Krajského úřadu Ústeckého kraje, odbor zdravotnictví, spisová značka: KUUK/157284/2020/4, Jednací číslo: KUUK/166600/2020 došlo ke změně provozovatele nemocnice a polikliniky. Oprávnění k poskytování zdravotních služeb získala ve správním řízení Krajská majetková, příspěvková organizace, IČO: 00829048, sídlo společnosti Tolstého 1232/37, Střekov, 400 03 Ústí nad Labem, která místo Lužické nemocnice a polikliniky a.s. zřídila středisko Lužická nemocnice Rumburk.

Nemovitý a movitý majetek získaný kupní smlouvou mezi Ústeckým krajem a insolvenční správkyňi svěřil Ústecký kraj jako zřizovatel příspěvkové organizaci Krajská majetková, s právem majetek pronajímat.

na základě předchozího dochází s účinností od 1. 1. 2021 ke změně pronajímatele v uzavřené nájemní smlouvě.

5. Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním prostor

5.3. Nájemce je povinen začít platit Nájemné, pronájem klimatizačního zařízení a Paušál od 1.1.2021 na účet pronajímatele u KB, a.s., č. účtu 123-2586010247/0100 s variabilním symbolem 311315.

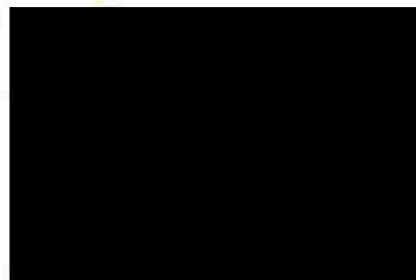
Veškerá ostatní ujednání ve Smlouvě o nájmu vč. dodatků uzavřené s Lužickou nemocnicí a poliklinikou a.s. se nemění a zůstávají v platnosti.

V Rumburku dne 1. 1. 2021

V dne

Pronajímatele:

Nájemce:



Lužická nemocnice a poliklinika, a.s., IČ 615 38 990
se sídlem Rumburk, Jiráskova 1378/4, PSČ 408 01
zapsaná v oddílu B, vložky 635 obchodního rejstříku vedeného Krajským
soudem v Ústí nad Labem
zastoupená předsedou představenstva Darkem Švábem
dále jen Pronajímatel na straně jedné

a

Zelená lékárna - JLM, s.r.o., IČ 254 80 456
se sídlem Rumburk, Jiráskova 1052/2, PSČ 408 01
zapsaná v oddílu C, vložky 20003 obchodního rejstříku vedeného Krajským
soudem v Ústí nad Labem
zastoupená jednatelem MUDr. Josefem Kořínkem
dále jen Nájemce na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále také označováni jednotlivě jako smluvní
strana a společně jako smluvní strany)

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli na následujícím znění této
smlouvy:

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavební
parcely č. 587, jejíž součástí je stavba č.p. 1378 (dále jen Budova),
vše zapsáno na listu vlastnictví č. 2800 pro katastrální území
a obec Rumburk a okres Děčín u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj,
- 1.2. V Budově se mimo jiné nachází v 1. nadzemním podlaží následující
prostory:

- výdej léčivých prostředků	o výměře 29,74 m ² ,
- uchování léčivých prostředků	o výměře 32,75 m ² ,
- přípravná a úpravna léčiv	o výměře 20,56 m ² ,
- umývárna	o výměře 15,13 m ² ,
- denní místnost - šatna	o výměře 11,95 m ² ,
- kancelář	o výměře 24,28 m ² ,
- příjem dodávek a zásob	o výměře 19,15 m ² ,
- úklidová komora	o výměře 1,35 m ² ,
- WC zaměstnanci	o výměře 4,41 m ² ,
- prostor pro výdej zdravotnickým zařízením	o výměře 14,77 m ²

(dále jen Prostory).
- 1.3. Prostory jsou označeny na půdorysu uvedeného podlaží Budovy, který
je přílohou této smlouvy.
- 1.4. Pronajímatel tímto prohlašuje, že Budova slouží svým účelem
k podnikání.
- 1.5. K vybavení a příslušenství Prostor patří zejména:
 - podlahové krytiny,
 - umyvadla s vodovodními bateriemi,
 - sanitární vybavení,
 - osvětlovací tělesa,
 - lavice,
 - žaluzie,
 - radiátory,
 - hasicí přístroje,
 - klimatizační zařízení.

1.6. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že má platné a účinné oprávnění dle výpisu z obchodního rejstříku a jeho předmětem podnikání je:

- poskytování zdravotních služeb - lékařská péče
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

(dále jen **Předmět podnikání**).

1.7. Nájemce tímto prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se skutečným a právním stavem Prostor, Budovy a okolí této Budovy, což stvrzuje podpisem této smlouvy.

2. Předmět smlouvy

2.1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do užívání Prostory včetně příslušenství a Nájemce se tímto za toto užívání zavazuje platit Pronajímateli Nájemné, Paušál, pronájem inventáře a přefakturaci nákladů, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.

2.2. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory a společná sociální zařízení Budovy.

2.3. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci poskytování služeb souvisejících s nájmem Prostor, a to dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla a TUV, dodávky elektrické energie, internet, telefon, úklid společných prostor Budovy, odvoz komunálního odpadu a dalšího vybavení a příslušenství dle bodu 1.5.

3. Účel nájmu

3.1. Pronajímatel přenechává Nájemci Prostory za účelem umístění provozovny lékárny pro výkon Předmětu podnikání Nájemce.

3.2. Nájemce je oprávněn změnit Předmět podnikání v Prostorách pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

4. Předání Prostor

4.1. Pronajímatel předal Nájemci Prostory se vším, co je třeba k řádnému užívání Prostor, před podpisem této smlouvy, což Nájemce stvrzuje podpisem této smlouvy.

5. Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním Prostor

Nájemné za pronájem Prostor se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **17.409,- Kč** (slovy: sedmnácttisícčtyřistadevětikorunčeských) **měsíčně**. Náklady na služby a pronájem klimatizačního zařízení uvedené v bodě 2.3. této smlouvy, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli (s ohledem na komplikovanost určení jejich přesné výše) pevnou částkou, která nepodléhá žádnému vyúčtování ani prokazování oprávněnosti její výše, a to ve výši **21.551,- Kč** včetně DPH (slovy: dvacetšesttisícšedesátdevětikorunčeských) **měsíčně** (nad a dále jen **Paušál**).

5.1. **Paušál** se skládá z následujících položek s následující výší:

- | | |
|--|------------------------|
| - internet | 300,- Kč včetně DPH |
| - teplo a ohřev TUV | 10.446,- Kč včetně DPH |
| - pronájem klimatizačního zařízení | 502,- Kč včetně DPH |
| - ostatní služby (odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných prostor, správní režie) | 10.303,- Kč včetně DPH |

V Paušálu není zahrnuta úhrada těchto nákladů:

- náklady na elektrickou energii,

- náklady na vodné, stočné,
- náklady na údržbu klimatizačního zařízení,
- náklady na revizi hasicích přístrojů.

Úhrada nákladů na elektrickou energii, na vodné, stočné bude prováděna přefakturací Pronajímatelem Nájemci dle stavu odpočtových měřidel měsíčně ve shodné cenové výši dle cen od dodavatele příslušné služby. Úhrada nákladů na údržbu klimatizačního zařízení a náklady na revizi hasicích přístrojů bude prováděna na základě vypočítání dodavatelem těchto služeb přefakturací ve shodné výši.

- 5.2. Nájemné, pronájem klimatizačního zařízení a Paušál se platí měsíčně předem nejpozději do 15. dne měsíce, za který se Nájemné a Paušál hradí. První nájemné, pronájem klimatizačního zařízení a Paušál za měsíc leden 2015 se platí nejpozději do 15.1.2015.
 - 5.3. Nájemce je povinen začít platit Nájemné, pronájem klimatizačního zařízení a Paušál od 1.1.2015 na účet pronajímatele u KB, a.s., č. účtu: 3992050257/0100 s variabilním symbolem 311084 měsíčně (nad a dále jen Nájemné).
 - 5.4. Nájemce je povinen začít platit Nájemné, pronájem klimatizačního zařízení a Paušál od 1.1.2015.
 - 5.5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn nájemné a paušální částku za služby počínaje rokem 2016 aktualizovat vždy v ročních intervalech k 1.7. kalendářního roku formou samostatného platebního výměru na nájemné a paušální úhradu za služby a to v míře odpovídající růstu spotřebitelských cen (inflaci) podle sdělení ČSÚ v případě nárůstu a v míře odpovídající pohybu cen v případě služeb (vytápění, vodné, stočné, elektrická energie, odvoz komunálního odpadu, úklid).
- 6. Práva a povinnosti Pronajímatele**
- 6.1. Pronajímatel je oprávněn odmítnout udělit souhlas Nájemci s opatřeními Prostor a/nebo Budovy štíty, návěsnými a podobnými znameními, pokud k tomu má závažný důvod.
 - 6.2. Pronajímatel je povinen přenechat Prostory Nájemci tak, aby mohl Prostory užívat k účelu uvedenému v bodě 3.1. této smlouvy.
 - 6.3. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání Prostor po dobu trvání této smlouvy.
 - 6.4. Pronajímatel je povinen provádět údržbu Prostor a jeho nezbytné opravy kromě běžné údržby Prostor.
 - 6.5. Pronajímatel neodpovídá za vadu Prostor, o které v době uzavření této smlouvy Nájemce věděl a která nebrání užívání Prostor.
 - 6.6. Pronajímatel nemá právo o své vůli Prostory měnit během trvání této smlouvy.
 - 6.7. Pronajímatel je povinen poskytnout ochranu Nájemci na jeho žádost v případě, uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k Prostorům nebo žádá-li vyklizení Prostor. Neuposlechne-li Pronajímatel Nájemci dostatečnou ochranu, může Nájemce tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
 - 6.8. Užívá-li Nájemce Prostory takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Prostor, vyzve ho Pronajímatel, aby Prostory užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena. Neuposlechne-li Nájemce tuto výzvu, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v tomto případě naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, aniž Nájemce vyzval k nápravě.
 - 6.9. Nezaplatí-li Nájemce včas a/nebo řádně Nájemné a/nebo Paušál ani do splatnosti příštího Nájemného a Paušálu, vyzve ho Pronajímatel, aby dlužné Nájemné a/nebo Paušál uhradil, dá mu přiměřenou lhůtu

k zaplacení a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena. Neuposlechne-li Nájemce tuto výzvu, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

- 6.10. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci vzniklé na základě této smlouvy zadržet movité věci, které má Nájemce v Prostorách, avšak pouze do výše splatné pohledávky.
- 6.11. V případě, že Nájemce ke dni skončení nájmu Prostory nevyklidí a nepředá vyklizené Prostory Pronajímateli, je Pronajímatel oprávněn Prostory vyklidit na náklady Nájemce a vyklizené věci uskladnit na náklady Nájemce.

7. Práva a povinnosti Nájemce

- 7.1. Nájemce je oprávněn opatřit s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele Prostory a/nebo Budovu v přiměřeném rozsahu štíty, návěsnými a podobnými znameními. Požádal-li Nájemce o udělení souhlasu v písemné formě včetně uvedení rozměrů a umístění znamení a nevyjádří-li se Pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas Pronajímatele za daný.
- 7.2. Nájemce je povinen při skončení nájmu odstranit bezodkladně znamení, kterými opatřil Prostor a/nebo Budovu a uvést dotčenou část Prostor a/nebo Budovy do původního stavu.
- 7.3. Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v souvislosti s převodem jeho podnikatelské činnosti, ke které Prostory slouží, kdy souhlas Pronajímatele i smlouva o převodu práv a povinností z této smlouvy musí mít písemnou formu.
- 7.4. Nájemce nemá v žádném případě při skončení této smlouvy z jakéhokoli důvodu právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získalí převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.
- 7.5. Nájemce je oprávněn nechat zapsat do veřejného seznamu nájemní právo dle této smlouvy jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 7.6. Nájemce je oprávněn provozovat Předmět podnikání v Prostorách v provozních hodinách od 05:00 do 20:00 od pondělí do soboty. Výjimečně a na přechodnou dobu je Nájemce oprávněn uveste provozní hodiny prodloužit, a to po předchozím souhlasu Pronajímatele.
- 7.7. Nájemce je povinen udržovat na své náklady Prostory ve stavu způsobilém k účelu nájmu uvedeném v bodě 3.1. této smlouvy.
- 7.8. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu Prostor po dobu trvání této smlouvy, zejména malování, opravy omítek, deratizaci, zasklívání oken, vrchních částí podlah, výměny prahů a lišt, svítidel, klik u dveří a podobně.
- 7.9. Oznámí-li Nájemce řádně a včas Pronajímateli vadu Prostor, kterou je povinen Pronajímatel odstranit, a neodstraní-li Pronajímatel tuto vadu bez zbytečného odkladu, takže Nájemce může Prostory užívat jen s obtížemi, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z Nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání Prostor, nebo znemožňuje-li zcela užívání Prostor, má Nájemce právo na prominutí Nájemného nebo může tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.10. Nájemce má právo započíst si to, co může podle bodu 7.9. této smlouvy žádat od Pronajímatele.
- 7.11. Ukáže-li se během trvání této smlouvy potřeba provést nezbytnou opravu Prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení této smlouvy, musí ji Nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Prostor.
- 7.12. Trvá-li oprava Prostor vzhledem k době trvání této smlouvy dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání Prostor nad míru

obvyklou, má Nájemce právo na slevu z Nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.

- 7.13. Jedná-li se i o takovou opravu Prostor, že v době jejího provádění není možné Prostory vůbec užívat, nemá Nájemce právo, aby mu Pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiné prostory a nemůže tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Po tuto dobu však nájemce nebude platit nájemné.
- 7.14. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli, uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k Prostorům nebo žádá-li vyklizení Prostor.
- 7.15. Bude-li Nájemce rušen v užívání Prostor nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z Nájemného, pokud takové jednání třetí osoby Pronajímateli včas oznámil.
- 7.16. Nájemce je povinen užívat Prostory jako řádný hospodář k účelu uvedenému v bodě 3.1. této smlouvy, pravidelně Prostory větrat.
- 7.17. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli, že Prostory a/nebo Budova mají vadu, kterou má odstranit Pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání Prostor zjistit mohl.
- 7.18. Umožní-li Nájemce užívat Prostory třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Prostory užíval sám.
- 7.19. Oznámí-li to Pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu Nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku Prostor, jakož i přístup do Prostor za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věcí. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li Nájemci touto činností Pronajímatele jakékoli obtíže i takové, které nejsou jen nepodstatné, nemá Nájemce právo na slevu z Nájemného.
- 7.20. Nájemce má právo provést změnu Prostor jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Změnu Prostor provádí Nájemce vždy na svůj náklad a i v případě, že dojde změnou Prostor k jejich zhodnocení, nemá Nájemce při skončení této smlouvy nárok na jakékoli vyrovnání.
- 7.21. Provede-li Nájemce změnu Prostor bez souhlasu Pronajímatele, je povinen uvést Prostory do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení této smlouvy. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele Prostory do původního stavu, může Pronajímatel tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.22. V den skončení této smlouvy je Nájemce povinen předat Pronajímateli vyklizené Prostory v takovém stavu, v jakém byly v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Byl-li při předání Prostor Nájemci pořízen zápis obsahující popis Prostor, přihlédne se při předání Prostor Pronajímateli také k němu.
- 7.23. Stanou-li se Prostory nepoužitelnými k účelu uvedenému v bodě 3.1. této smlouvy, a to z důvodů, které nejsou na straně Nájemce, má Nájemce právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.24. V době tří měsíců před skončením této smlouvy, je-li smluvním stranám den skončení této smlouvy znám, je Nájemce povinen umožnit zájemci o nájem přístup do Prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti Nájemce a Pronajímatele, kdy Pronajímatel oznámí Nájemci návštěvu v přiměřené době předem. Vzniknou-li Nájemci touto činností Pronajímatele jakékoli obtíže i takové, které nejsou jen nepodstatné, nemá Nájemce právo na slevu z Nájemného.
- 7.25. Nájemce je povinen být po celou dobu trvání platnosti a účinnosti této smlouvy pojištěn proti všem možným škodám, které by mohl Nájemce nebo třetí osoba způsobit nebo zavinit na Prostorách nebo Budově.

8. Oznámení smluvní straně

- 8.1. Veškerá oznámení, žádosti nebo jiné právní úkony učiněné některou ze smluvních stran na základě této smlouvy budou učiněna písemně a

budou považovaná za řádně učiněná, jakmile budou doručena druhé smluvní straně osobně, kurýrní službou nebo doporučenou poštou na adresu příslušné smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou příslušná smluvní strana oznámí druhé smluvní straně.

- 8.2. Veškerá oznámení, žádosti nebo jiné právní úkony učiněné některou ze smluvních stran na základě této smlouvy se považují za řádně doručené i v případě, že smluvní strana, které je písemnost určena ji odmítla převzít nebo v dodatečné lhůtě k tomu určené si ji u doručovatele nevyzvedla. V takovém případě se za den doručení písemnosti považuje den odmítnutí jejího převzetí nebo poslední den lhůty k jejímu vyzvednutí.

9. Ujednání o důvěrnosti informací

- 9.1. Smluvní strany považují veškeré informace vzájemně si poskytnuté při jednáních předcházejících podepsání této smlouvy, veškeré informace obsažené v této smlouvě nebo získané v souvislosti s touto smlouvou za důvěrné. Tyto informace nesmějí být zpřístupněny žádné třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany, pokud takové zpřístupnění není vyžadované ze zákona nebo není vyžadováno příslušnými orgány jednajícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi nebo taková informace již není veřejně známá v souladu se zákonem nebo právními předpisy.

10. Smluvní pokuty

- 10.1. V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného a/nebo Paušálu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tímto ustanovením není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody vůči Nájemci způsobené porušením povinnosti, jejíž splnění je touto smluvní pokutou zajištěno.
- 10.2. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a předáním vyklizených Prostor Pronajímátele po skončení této smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímátele smluvní pokutu v částce 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení. Tímto ustanovením není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody vůči Nájemci způsobené porušením povinnosti, jejíž splnění je touto smluvní pokutou zajištěno.

11. Platnost, účinnost a doba trvání smlouvy

- 11.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 11.2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1.1.2015.
- 11.3. Tato smlouva se uzavírá a nájem Prostor se sjednává na dobu určitou 10-ti let počínaje 1.1.2015.
- 11.4. Smluvní strany se dohodly, že pokud nedojde jednou ze smluvních stran ve sjednané výpovědní lhůtě k výpovědi této smlouvy před vypršením sjednané doby 10-ti let, pak tato smlouva se automaticky prodlužuje o dobu dalších 5-ti let.
- 11.5. Okamžikem zániku Prostor tato smlouva končí.
- 11.6. Pronajímátele i Nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu nebo ukončit tuto smlouvu písemnou vzájemnou dohodou.
- 11.7. Smluvní strany se dohodly, že výpovědní lhůta činí vždy dvanáct měsíců a počne běžet od počátku měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď učiněna, pokud tato smlouva nestanoví jinak.
- 11.8. Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí značnou újmu druhé smluvní straně, má dotčená smluvní strana právo vypovědět tuto smlouvu. Výpovědní lhůta činí dvanáct měsíců a počne běžet od počátku měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď učiněna.

- 11.9. Výpověď nemusí být odůvodněna, kdy toto neplatí, má-li smluvní strana právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby
- 11.10. Vyklidí-li Nájemce Prostory v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.
- 11.11. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, kdy námitky musí mít písemnou formu.
- 11.12. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
- 11.13. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

12. Přílohy

- 12.1. Nedílnou součástí této smlouvy je půdorys nadzemního podlaží Budovy, na kterém se Prostory nacházejí s jejich barevným označením a předávací protokol Prostor.

13. Závěrečná ustanovení

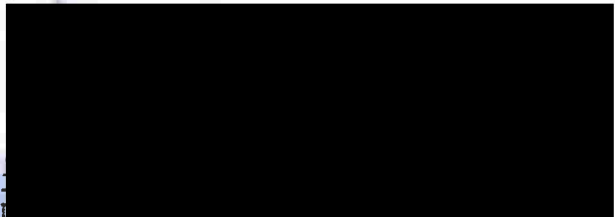
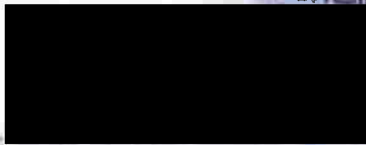
- 13.1. Dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že z něho založí v právech a povinnostech smluvních stran zvláště hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená smluvní strana právo domáhat se vůči druhé smluvní straně obnovení jednání o této smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření této smlouvy, anebo se dotčené smluvní straně stala až po uzavření této smlouvy známcou. Uplatnění tohoto práva neopravňuje dotčenou smluvní stranu, aby odložila plnění.
- 13.2. V případě, že je jakákoli povinnost dle této smlouvy neplatná nebo nevymahatelná nebo se neplatnou nebo nevymahatelnou stane, bude plně oddělitelná od ostatních povinností dle této smlouvy a žádným způsobem neovlivní platnost a vymahatelnost jakýchkoli dalších povinností dle této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit jakoukoli neplatnou nebo nevymahatelnou povinností novou, platnou a vymahatelnou, jejíž předmět bude co nejbližší odpovídat předmětu původní povinností.
- 13.3. Tato smlouva se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném a účinném znění.
- 13.4. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze se souhlasem smluvních stran, a to písemnými dodatky aritmeticky číselovými podle data jejich přijetí podepsanými smluvními stranami.
- 13.5. Smluvní strany tímto prohlašují, že si při jednání o uzavření této smlouvy vzájemně sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí, tak, že se každá ze smluvních stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platně tuto smlouvu a byl každé ze smluvních stran zřejmý její zájem tuto smlouvu uzavřít.
- 13.6. Smluvní strany tímto prohlašují, že mají právní osobnost, jsou plně svéprávné a tuto smlouvu uzavírají na základě svojí svobodné, pravé, vážné a určité vůle.
- 13.7. Smluvní strany si text této smlouvy přečetly, porozuměly mu, souhlasí s ním a považují ho za zcela určitý a srozumitelný. Na důkaz toho připojují své podpisy, kterými současně uznávají pravost a správnost této smlouvy.
- 13.8. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení obdržel Pronajímatel a jedno vyhotovení obdržel Nájemce.

14. Místo, datum a podpisy smluvních stran

14.1. V Rumburku dne 23.12.2014

14.2. Podpisy:

Lužická nemocnice a poliklinika, a.s.
Jiráskova 1378/4
400 01 Rumburk



.....
Lužická nemocnice a poliklinika, a.s.
Darek Šváb
předseda představenstva
Pronajímatel

.....
Zdeněk Mlýnský
jednatel
Nájemce

I. Zúčastněné smluvní strany:

Lužická nemocnice a poliklinika, a.s.

IČ 615 38 990

sídlo Jiráskova 1378/4, 408 01 Rumburk

zapsaná v oddílu B, vložky 635 obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem

zastoupená ředitelem a předsedou představenstva panem Darkem Švábem
(dále jen „pronajímatel“)

*Čermáková
alergologii*

a

BHM - Medical s.r.o.

IČ 272 71 269

sídlo U Kovárny 1530/5, 470 01 Česká Lípa

zapsaná v oddílu C, vložky 21781 obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem

zastoupená jednatelkou MUDr. Marcelou Čermákovou
(dále jen „nájemce“)

prohlašují, že jsou zcela způsobilé k právním úkonům a uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR:

II. Předmět nájmu:

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci v k.ú. Rumburk – Obec Rumburk:
 - stavba čp. 1378 na stavební parcele č. 587.
2. Nemovitá věc je zapsána na listu vlastnictví č. 2800 pro Obec Rumburk – k.ú. Rumburk u Katastrálního úřadu v Ústí nad Labem – katastrálního pracoviště Rumburk.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn v souladu s příslušnými právními předpisy uvedenou nemovitou věc, popřípadě její část pronajmout.
4. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v objektu čp. 1378 ve 2. nadzemním podlaží v rozsahu:

▪ sesterny	o výměře	18,23 m ²
▪ ordinace – alergo	o výměře	19,56 m ²
▪ příruční sklad	o výměře	3,44 m ²
▪ chodba – čekárna	o výměře	3,75 m ²

(dále jen „předmět nájmu“ nebo „předmět smlouvy“)
za podmínek stanovených touto smlouvou o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“).
5. Nájemce, jeho zaměstnanci, partneři a klienti jsou oprávněni společně s předmětem nájmu užívat společné prostory a společná zařízení v objektu čp. 1378, zejména pak chodbu – čekárnu o výměře 16,80 m² a sociální zařízení ve 2. nadzemním podlaží objektu.
6. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu do svého užívání přejímá a dále potvrzuje, že:
 - byl s předmětem nájmu řádně seznámen,
 - zná stav a rozsah předmětu nájmu,
 - předmět nájmu je způsobilý k užívání k účelu podle čl. III./1. smlouvy.

III. Účel nájmu, údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu:

1. Předmět nájmu bude užíván nájemcem k účelům provozním a administrativním ve vazbě na příslušná oprávnění nájemce k provozování činnosti:
 - ordinace alergologie a imunologie

IV. Nájemné, služby:

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu se sjednává dohodou ve výši celkové měsíční úhrady 4.498,-- Kč (slovy: čtyřtisícečtyřistadevadesátosmkorunčeských). Na poskytnutou službu (nájem nebytových prostor) uplatní pronajímatel osvobození od daně z přidané hodnoty. Za den uskutečnění plnění osvobozeného od daně z přidané hodnoty se považuje vždy první kalendářní den měsíce, za který se nájemné stanovuje.
2. Pronajímatel poskytuje nájemci následující služby (plnění v souvislosti s užíváním předmětu nájmu):

- dodávky tepla a teplé užitkové vody,
- dodávky studené vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek
- dodávky elektrická energie,
- internet
- telefon
- ostatní služby (odvoz komunálního odpadu, osvětlení, úklid předmětu nájmu, úklid společných prostor, správní režie).

Pronajímatel žádné další služby neposkytuje a nezajišťuje, veškeré ostatní služby související s užíváním předmětu nájmu si nájemce zajišťuje samostatně.

3. Paušální úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se stanovuje ve výši celkové měsíční úhrady 9.654,--Kč (slovy: devěttisícšestsetpadesátčtyřikorunčeských) - (teplo a TUV – 3.350,-- Kč včetně DPH, vodné a stočné - 370,-- Kč včetně DPH, elektrická energie – 2.455,-- Kč včetně DPH, internet 300,-- Kč včetně DPH, ostatní služby – 3.179,-- Kč včetně DPH).

V paušálu není zahrnuta úhrada nákladů na telefonní hovory z telefonního čísla 412 359 545. Úhrada nákladů na telefonní hovory bude prováděna na základě přefakturace pronajímatelem nájemci dle vyúčtování telefonních hovorů z telefonní ústředny pronajímatele.

4. Nájemné a paušální úhrada za služby jsou splatné měsíčně ve výši 14.152,--Kč včetně DPH (slovy: čtrnácttisícjednostopadesátdvakorunčeských) vždy nejpozději k 15. kalendářnímu dni měsíce, za který se nájemné stanovuje a to bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele u KB, a.s., č. účtu: 3992050257/0100 s variabilním symbolem 311031.
5. Nájemce se zavazuje uvedené nájemné a paušální úhradu za služby platit pravidelně ode dne platnosti této smlouvy.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn nájemné a paušální částku za služby počínaje rokem 2014 aktualizovat vždy v ročních intervalech k 1.7. kalendářního roku formou samostatného platebního výměru na nájemné a paušální úhradu za služby a to v míře odpovídající růstu spotřebitelských cen (inflaci) podle sdělení ČSÚ v případě nájemného a v míře odpovídající pohybu cen v případě služeb (vytápění, vodné, stočné, elektrická energie, odvoz komunálního odpadu, úklid).

V. Doba nájmu, výpověď:

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 01.09.2013. Výpovědní doba se stanovuje na dobu 12 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po měsíci doručení písemné výpovědi.

2. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu (v případě nemovitosti) a předat předmět nájmu pronajímateli nejpozději v poslední den nájemního poměru. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat na nájemci smluvní pokutu v částce 1.000,-- Kč za každý i započatý den prodlení. Sjednání smluvní pokuty se nedotýká případného nároku na náhradu škody ani jeho výše.

VI. Zvláštní ujednání:

1. Nájemce bude předmět smlouvy včetně součástí a příslušenství opravovat a udržovat svým nákladem v plném rozsahu tak, aby zajistil splnění řádných pracovních a provozních podmínek pro účel smlouvy, zejména z hlediska provozně-technického, hygienického a předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a protipožárních předpisů. Veškeré provozní a revizní zkoušky vyhrazených zařízení si zajišťuje nájemce na vlastní náklady ve stanovených termínech.
2. Opravy stavů nesouvisejících a nevzniklých v souvislosti se smluveným užíváním a nevyvolaných nájemcem neobvyklým užíváním nebo porušením smlouvy hradí pronajímatel.
3. Veškeré technické zhodnocení - dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace prováděné nájemcem popř. podnájemcem na předmětu smlouvy vyžadují výslovného předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce popř. podnájemce. Pokud bude toto technické zhodnocení zároveň hrazeno nájemcem, pronajímatel udělí nájemci písemný souhlas s odepisováním technického zhodnocení nájemcem v souladu s platným zněním zákona o daních z příjmů.
4. Pronajímatel nebo jim pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s oprávněnou osobou pověřenou nájemcem a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. O tomto úmyslu musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit nejméně 2 dny předem telefonicky nebo ústně. Současně jsou pronajímatel nebo jim pověřená osoba oprávněni vstoupit do předmětu smlouvy spolu s oprávněnou osobou pověřenou nájemcem ve výjimečných případech okamžitě bez prodlení, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost.
5. Nájemce je oprávněn umístit na vyznačenou plochu pro vylepení reklamy informační tabuli o své firmě či provozu. K umístění jiných reklam či informací a mimo vyznačené místo je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce provede pojištění vlastního zařízení, vybavení a zásob umístěných v předmětu smlouvy formou vlastní pojistné smlouvy. Dále nájemce provede pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli na předmětu smlouvy formou vlastní pojistné smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že předmět smlouvy je pojištěn u UNIQA pojišťovna, a.s.
7. Nájemce zodpovídá za veškeré škody na předmětu nájmu způsobených svými činnostmi i činnostmi souvisejícími a je povinen tyto škody finančně nahradit.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce může stavební, architektonické a jiné technické úpravy provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a po splnění podmínek stavebního řádu a dalších právních předpisů.
10. V souvislosti s užíváním předmětu nájmu dbá nájemce na ochranu životního prostředí v souladu s příslušnými právními předpisy.
11. V den zániku nájmu je nájemce povinen písemně předat pronajímateli do té doby užívaný předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení za dobu trvání nájmu. Opotřebení nad tento rámec je nájemce povinen pronajímateli uhradit.

VII. Postihy za neplacení nájemného a za poskytované služby, sankce

1. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájmu či s úhradou paušálu za služby či s úhradou vyúčtování za služby do prodlení, může po něm pronajímatel uplatňovat zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,5% denně z dlužné částky.
2. Bude-li nájemce více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či s úhradou záloh na služby či s úhradou vyúčtování za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu s výpovědní dobou 30 kalendářních dnů.

VIII. Závěrečná ujednání:

1. Pokud tato smlouva nestanovuje jinak, platí pro sjednaný smluvní vztah příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanského a obchodního zákoníku a dalších souvisejících právních předpisů.
2. Veškeré změny a doplňky k této smlouvě je možno činit pouze písemným a očíslovanými dodatky, které podepíše oprávnění zástupci obou smluvních stran.
3. Úhrady související se zpracováním této smlouvy hradí pronajímatel.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, každé má platnost originálu a každý z účastníků obdrží po jednom výtisku.

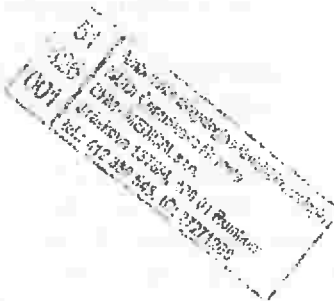
V Rumburku dne 26.8.2013.

V Rumburku dne 26.8.2013.

Lužická nemocnice a poliklinika, a.s.
Jiráskova 1378/4
408 01 Rumburk

.....
Lužická nemocnice a poliklinika, a.s.
Darek Šváb
ředitel a předseda představenstva
pronajímatel

.....
BHM – Medical s.r.o.
MUDr. Marcela Čermáková
jednatelka
nájemce



Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

který níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tyto smluvní strany

Krajská majetková p.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, odd. Pr., vložka 508

IČO: 00829048

DIČ: CZ00829048

Se sídlem: Tolstého 1232/37, 400 03 Ústí nad Labem

Středisko Lužická nemocnice Rumburk

Jiráskova 1378/4, 408 01 Rumburk

Bank.spojení: Komerční banka a.s.

Číslo účtu: 123-2586010247/0100

Zastoupená: panem MUDr. Petrem Malým MBA, ředitelem společnosti

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen jako „pronajímatel“)

a

BHM – Medical s.r.o.

IČO: 27271269

Sídlo: U Kovárny 1530/5, 470 01 Česká Lípa

Zapsaná: v oddílu C, vložky 21781 obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem

Zastoupená: jednatelkou MUDr. Marcelou Čermákovou

na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“)

Na vědomí:

Insolvenční správce JUDr. Mgr. Martina Jinochová Matyášová Praha 1, Washingtonova 25, PSČ 110 00 ukončila insolvenční řízení vedené s Lužickou nemocnicí a poliklinikou a.s., Jiráskova 1378/4, PSČ 408 01 Rumburk, IČO: 61538990 k 31. 12. 2020.

Rozhodnutím Krajského úřadu Ústeckého kraje, odbor zdravotnictví, spisová značka: KUUK/157284/2020/4, jednací číslo: KUUK/166600/2020 došlo ke změně provozovatele nemocnice a polikliniky. Oprávnění k poskytování zdravotních služeb získala ve správním řízení Krajská majetková, příspěvková organizace, IČO: 00829048, sídlo společnosti Tolstého 1232/37, Střekov, 400 03 Ústí nad Labem, která místo Lužické nemocnice a polikliniky a.s. zřídila středisko Lužická nemocnice Rumburk.

Nemovitý a movitý majetek získaný kupní smlouvou mezi Ústeckým krajem a insolvenční správkyní svěřil Ústecký kraj jako zřizovatel příspěvkové organizaci Krajská majetková, s právem majetek pronajímat.

Na základě předchozího dochází s účinností od 1. 1. 2021 ke změně pronajímatele v uzavřené nájemní smlouvě.

IV. Nájemné, služby

4. Nájemné a paušální úhrada za služby jsou splatné měsíčně ve výši 14 152,-- Kč včetně DPH (slovy: čtrnácttisícjednostopadesátdvakorunčeských) vždy nejpozději k 15. kalendářnímu dni měsíce, za který se nájemné stanovuje a to bezhotovostně na bankovní účet Pronajímatele, číslo účtu 123-2586010247/0100 vedený u KB a.s. pod variabilním symbolem 311309.

Veškerá ostatní ujednání ve Smlouvě o nájmu vč. dodatků uzařené s Lužickou nemocnicí a poliklinikou a.s. se nemění a zůstávají v platnosti.

V Rumburku dne 1. 1. 2021

v dne 2021

Pronajímatel:

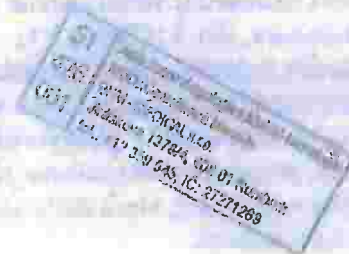
Nájemce:

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]

MUDr. Petr Malý MBA
ředitel, Lužické nemocnice Rumburk

BHM - Medical s.r.o.
MUDr. Marcela Čermáková, jednatel



Dodatek č.2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 26.8.2013

Krajská majetková, příspěvková organizace
zaps. V OR u Krajského soudu v Ústí n.L., odd. Pr. , vložka 508
zastoupená : Ing. Miluše Srbková MBA, ředitelka

IČ : 00829048
DIČ : CZ00829048
Se sídlem : Tolstého 1232/37, 400 03 Ústí n.L.
Bank spoj. : Komerční banka, a.s.
Č.účtu : 32233431/0100

Dále jen projímatel

a

BHM – Medical s r.o.
Zaps.v OR u KS Ústí n.L. odd. C, vložka 21781
Zastoupená : MUDr. Marcela Čermáková, jednatelka

IČ : 27271269
Se sídlem : U Kovárny 1530/5, 470 01 Česká Lípa

Dále jen nájemce

Na základě úpravy vlastnických vztahů a změny správy a užívání dochází ke změně bankovního účtu projímatel na č.ú. 32233431/0100 na který bude hrazeno nájemné. Ke změně účtu dochází od 1.9.2021

Veškerá ostatní ujednání ve Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 26.8.2013 vč. dodatků zůstávají v platnosti.

V Ústí nad Labem dne : 31.8.2021

Pronajímatel :

.....
Ing.Miluše Srbková MBA
ředitelka KM,p.o.

Krajská majetková,
příspěvková organizace
Tolstého 1232/37, 400 03 Ústí nad Labem
IČ 00829048 DIČ CZ00829048

Nájemce :



.....
BHM – Medical s r.o.
MUDr.Marcela Čermáková, jednatelka

Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání

který níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tyto smluvní strany

Krajská majetková p.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, odd. Pr., vložka 508

IČO: 00829048

DIČ: CZ00829048

Se sídlem: Tolstého 1232/37, 400 03 Ústí nad Labem

Středisko Lužická nemocnice Rumburk

Jiráskova 1378/4, 408 01 Rumburk

Bank.spojení: Komerční banka a.s.

Číslo účtu: 123-2586010247/0100

Zastoupená: panem MUDr. Petrem Malým MBA, ředitelem společnosti

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen jako „pronajímatel“)

a

MIKU – IMED s.r.o., IČO: 06147178

MUDr. Ticháčková Pavla, narozena: [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“)

Na vědomí:

Insolvenční správce JUDr. Mgr. Martina Jinochová Matyášová Praha 1, Washingtonova 25, PSČ 110 00 ukončila insolvenční řízení vedené s Lužickou nemocnicí a poliklinikou a.s., Jiráskova 1378/4, PSČ 408 01 Rumburk, IČO: 61538990 k 31. 12. 2020.

Rozhodnutím Krajského úřadu Ústeckého kraje, odbor zdravotnictví, spisová značka: KUUK/157284/2020/4, jednací číslo: KUUK/166600/2020 došlo ke změně provozovatele nemocnice a polikliniky. Oprávnění k poskytování zdravotních služeb získala ve správním řízení Krajská majetková, příspěvková organizace, IČO: 00829048, sídlo společnosti Tolstého 1232/37, Střekov, 400 03 Ústí nad Labem, která místo Lužické nemocnice a polikliniky a.s. zřídila středisko Lužická nemocnice Rumburk.

Nemovitý a movitý majetek získaný kupní smlouvou mezi Ústeckým krajem a insolvenční správkyní svěřil Ústecký kraj jako zřizovatel příspěvkové organizaci Krajská majetková, s právem majetek pronajímat.

Na základě předchozího dochází s účinností od 1. 1. 2021 ke změně pronajímatele v uzavřené nájemní smlouvě.

5. Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním prostor

5.4. Nájemné a Paušál se platí měsíčně předem nejpozději do 10. dne měsíce, za který se Nájemné a Paušál hradí a to na účet Pronajímatele, číslo účtu 123-2586010247/0100 vedený u KB a.s. pod variabilním symbolem 311312.

Veškerá ostatní ujednání ve Smlouvě o nájmu vč. dodatků uzavřené s Lužickou nemocnicí a poliklinikou a.s. se nemění a zůstávají v platnosti.

V Rumburku dne 1. 1. 2021

V dne 1. 1. 2021

Pronajímatel:



ředitel

Nájemce:



MUDr. Pavla Hrnáčková, jednatel

M
Světlá 7
IČ: 06147
+420 774

Dodatek č.2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 26.8.2013

Krajská majetková, příspěvková organizace
zaps. V OR u Krajského soudu v Ústí n.L., odd. Pr. , vložka 508
zastoupená : Ing. Miluše Srbková MBA, ředitelka

IČ : 00829048
DIČ : CZ00829048
Se sídlem : Tolstého 1232/37, 400 03 Ústí n.L.
Bank spoj. : Komerční banka, a.s.
Č.účtu : 32233431/0100

Dále jen projímatel

a

MIKU-MED s r.o.
zastoupená : MUDr. Pavla Ticháčková, jednatelka

IČ : 06147178
Se sídlem : Světlá 702/1, Liberec 14, 460 14 Ruprechtice
Tel.:774 378 424

Dále jen nájemce

**Na základě úpravy vlastnických vztahů a změny správy a užívání dochází ke změně
bankovního účtu projímatele na č.ú. 32233431/0100 na který bude hrazeno nájemné.
Ke změně účtu dochází od 1.9.2021**

**Veškerá ostatní ujednání ve Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 26.8.2013 vč.
dodatků zůstávají v platnosti.**

V Ústí nad Labem dne : 31.8.2021

Pronajímatel :

.....
Ing.Miluše Srbková MBA
ředitelka KM,p.o.

Krajská majetková,
příspěvková organizace
Tolstého 1232/37, 400 03 Ústí nad Labem
IČ 00829048 DIČ CZ00829048

Nájemce :
MIKU-MED s.r.o.
Světlá 702/7, 460 14 Liberec 14
IČ:

.....
MIKU-MED s r.o.
MUDr. Pavla Ticháčková, jednatelka

1. Introduction

The purpose of this document is to provide a comprehensive overview of the project's objectives, scope, and deliverables. It is intended for the project sponsor and the project team.

- Project Name: [Project Name]
- Project Manager: [Project Manager Name]
- Project Sponsor: [Project Sponsor Name]
- Project Start Date: [Project Start Date]
- Project End Date: [Project End Date]

2. Objectives

The primary objective of this project is to [Project Objective].

- Objective 1: [Objective 1]
- Objective 2: [Objective 2]
- Objective 3: [Objective 3]

3. Scope

The project scope includes [Project Scope].

The project will not include [Project Exclusions].

This document is a work in progress and is subject to change.

4. Deliverables



The project will deliver [Deliverables].

obrodek

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání
dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Lužická nemocnice a poliklinika, a.s., IČ 615 38 990
se sídlem Rumburk, Jiráskova 1378/4, PSČ 408 01
zapsaná v oddílu B, vložky 635 obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem
zastoupena ředitelem společnosti Mgr. Petrem Dubravcem
dále jen **Pronajímatel** na straně jedné

a

MIKU - MED s.r.o., IČ 06147178
MUDr. Ticháčková Pavla, narozena: [redacted]
Adresa: [redacted]
Telefon: [redacted]
dále jen **Nájemce** na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále také označováni jednotlivě jako **smluvní strana** a společně jako **smluvní strany**)

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli na následujícím znění této smlouvy:

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo St. 587, jejíž součástí je stavba č.p. 1378 (dále jen **Budova**), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 2800 pro katastrální území a obec Rumburk a okres Děčín u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk.
- 1.2. V Budově se mimo jiné nachází následující prostory:
- 1.3. - V místnosti ordinace o výměře 28,91 m² nacházející se v prvním podlaží Budovy.
- 1.4. - Dále nebytové prostory ve spoluzívání
- 1.5. - WC o výměře: 1,03 m²
- 1.6. - schodiště a chodby o výměře: 2,88 m²
- 1.7. - čekárna o výměře: 16,55 m²
- 1.8. - Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že má platné a účinné oprávnění a jeho předmětem podnikání je:
 - poskytování zdravotních služeb - praktický lékař pro dospělé, (dále jen **Předmět podnikání**).
- 1.9. Nájemce tímto prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se skutečným a právním stavem Prostor, Budovy a okolí této Budovy.

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do užívání Prostory včetně Vybavení č. 1 a Vybavení č. 2 a Nájemce se tímto za toto užívání zavazuje platit Pronajímateli Nájemné a Paušál, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 2.2. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory a společné sociální zařízení Budovy.
- 2.3. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci poskytování služeb souvisejících s nájmem Prostor, a to dodávky vody, odvoz a odvádění

odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla a TUV, dodávky elektrické energie, úklid Prostor a společných prostor Budovy a odvoz komunálního a zdravotního odpadu.

- 2.4. Nájemce je však oprávněn užívat místnost ordinace o výměře 28,91 m² nacházející se v prvním podlaží Budovy.

3. Účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává Nájemci Prostory za účelem umístění jeho provozovny pro výkon Předmětu podnikání Nájemce.
- 3.2. Nájemce je oprávněn změnit Předmět podnikání v Prostorách pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

4. Předání Prostor

- 4.1. Pronajímatel předal Nájemci Prostory se vším, co je třeba k řádnému užívání Prostor, před podpisem této smlouvy, což Nájemce stvrzuje podpisem této smlouvy.

5. Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním Prostor

- 5.1. Nájemné za pronájem Prostor se sjednává dohodou smluvních viz. Příloha č. 1.
- 5.2. Náklady na služby uvedené v bodě 2.4. této smlouvy, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli v průběhu roku pevnou částkou, která je uvedena v Příloze č. 1, kde je uveden rozpis jednotlivých položek.
- 5.3. Pronajímatel není povinen provádět vyúčtování Paušálu.
- 5.4. Nájemné a Paušál se platí měsíčně předem nejpozději do 10. dne měsíce, za který se Nájemné a Paušál hradí, a to na účet Pronajímatel číslo 3992050257/0100 a pod variabilním symbolem 311001.
- 5.5. Nájemce je povinen začít platit Nájemné a Paušál od 01. března 2019.
- 5.6. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit Nájemné o míru inflace určenou za předcházející rok Českým statistickým úřadem jako procentní přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, kdy takové zvýšení Nájemného je Nájemce oprávněn učinit se zpětnou účinností vždy od 01. ledna příslušného roku.
- 5.7. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit Paušál o míru odpovídající pohybu cen služeb uvedených v bodě 2.4. této smlouvy, kdy takové zvýšení Paušálu je Nájemce oprávněn učinit se zpětnou účinností vždy od 01. ledna příslušného roku.

6. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 6.1. Pronajímatel je oprávněn odmítnout udělit souhlas Nájemci k opatření Prostor a/nebo Budovy štíty, návěsnými a podobnými znameními, pokud k tomu má závažný důvod.
- 6.2. Pronajímatel je povinen přenechat Prostory Nájemci tak, aby mohl Prostory užívat k účelu uvedenému v bodě 3.1. této smlouvy.
- 6.3. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání Prostor po dobu trvání této smlouvy.
- 6.4. Pronajímatel je povinen provádět údržbu Prostor a jeho nezbytné opravy kromě běžné údržby Prostor.
- 6.5. Pronajímatel neodpovídá za vadu Prostor, o které v době uzavření této smlouvy Nájemce věděl a která nebrání užívání Prostor.

- 6.6. Pronajímatel má právo o své vůli Prostory měnit i během trvání této smlouvy.
- 6.7. Pronajímatel je povinen poskytnout ochranu Nájemci na jeho žádost v případě, uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k Prostorům nebo žádá-li vyklizení Prostor. Neposkytne-li Pronajímatel Nájemci dostatečnou ochranu, může Nájemce tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 6.8. Užívá-li Nájemce Prostory takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Prostor, vyzve ho Pronajímatel, aby Prostory užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena. Neuposlechne-li Nájemce tuto výzvu, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v tomto případě naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, aniž Nájemce vyzval k nápravě.
- 6.9. Nezaplatí-li Nájemce včas a/nebo řádně Nájemné a/nebo Paušál ani do splatnosti příštího Nájemného a Paušálu, vyzve ho Pronajímatel, aby dlužné Nájemné a/nebo Paušál uhradil, dá mu přiměřenou lhůtu k zaplacení a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena. Neuposlechne-li Nájemce tuto výzvu, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 6.10. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci vzniklé na základě této smlouvy zadržet movité věci, které má Nájemce v Prostorách.
- 6.11. V případě, že Nájemce ke dni skončení nájmu Prostory nevyklidí a nepředá vyklizené Prostory Pronajímateli, je Pronajímatel oprávněn Prostory vyklidit na náklady Nájemce a vyklizené věci uskladnit na náklady Nájemce.

7. Práva a povinnosti Nájemce

- 7.1. Nájemce je oprávněn opatřit s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele Prostory a/nebo Budovu v přiměřeném rozsahu štíty, návěsnými a podobnými znameními. Požádal-li Nájemce o udělení souhlasu v písemné formě včetně uvedení rozměrů a umístění znamení a nevyjádří-li se Pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas Pronajímatele za daný.
- 7.2. Nájemce je povinen při skončení nájmu odstranit bezodkladně znamení, kterými opatřil Prostor a/nebo Budovu a uvést dotčenou část Prostor a/nebo Budovy do původního stavu.
- 7.3. Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v souvislosti s převodem jeho podnikatelské činnosti, ke které Prostory slouží, kdy souhlas Pronajímatele i smlouva o převodu práv a povinností z této smlouvy musí mít písemnou formu.
- 7.4. Nájemce nemá v žádném případě při skončení této smlouvy z jakéhokoli důvodu právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.
- 7.5. Nájemce je oprávněn nechat zapsat do veřejného seznamu nájemní právo dle této smlouvy jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 7.6. Nájemce je povinen udržovat na své náklady Prostory ve stavu způsobilém k účelu nájmu uvedeném v bodě 3.1. této smlouvy.
- 7.7. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu Prostor po dobu trvání této smlouvy, zejména malování, opravy omítek, deratizaci,

zasklívání oken, vrchních částí podlah, výměny prahů a lišt, svítidel, klik u dveří a podobně.

- 7.8. Oznámí-li Nájemce řádně a včas Pronajímateli vadu Prostor, kterou je povinen Pronajímatel odstranit, a neodstraní-li Pronajímatel tuto vadu bez zbytečného odkladu, takže Nájemce může Prostory užívat jen s obtížemi, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z Nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání Prostor, nebo znemožňuje-li zcela užívání Prostor, má Nájemce právo na prominutí Nájemného nebo může tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.9. Nájemce má právo započíst si to, co může podle bodu 7.9. této smlouvy žádat od Pronajímatele, až do výše Nájemného za jeden měsíc.
- 7.10. Ukáže-li se během trvání této smlouvy potřeba provést nezbytnou opravu Prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení této smlouvy, musí ji Nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Prostor.
- 7.11. Trvá-li oprava Prostor vzhledem k době trvání této smlouvy dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání Prostor nad míru obvyklou, má Nájemce právo na slevu z Nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.
- 7.12. Jedná-li se i o takovou opravu Prostor, že v době jejího provádění není možné Prostory vůbec užívat, nemá Nájemce právo, aby mu Pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiné prostory a nemůže tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.13. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli, uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k Prostorům nebo žádá-li vyklizení Prostor.
- 7.14. Bude-li Nájemce rušen v užívání Prostor nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z Nájemného, pokud takové jednání třetí osoby Pronajímateli včas oznámil.
- 7.15. Nájemce je povinen užívat Prostory jako řádný hospodář k účelu uvedenému v bodě 3.1. této smlouvy, pravidelně Prostory větrat a provádět v Prostorech na své náklady pravidelný a řádný úklid.
- 7.16. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli, že Prostory a/nebo Budova mají vadu, kterou má odstranit Pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání Prostor zjistit mohl.
- 7.17. Nájemce je oprávněn zříditi třetí osobě k Prostorům užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Zřídí-li Nájemce třetí osobě užívací právo k Prostorům bez souhlasu Pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení povinností Nájemce způsobující Pronajímateli vážnější újmu.
- 7.18. Umožní-li Nájemce užívat Prostory třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Prostory užíval sám.
- 7.19. Oznámí-li to Pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu Nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku Prostor, jakož i přístup do Prostor za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věcí. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li Nájemci touto činností Pronajímatele jakékoli obtíže i takové, které nejsou jeň nepodstatné, nemá Nájemce právo na slevu z Nájemného.
- 7.20. Nájemce má právo provést změnu Prostor jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Změnu Prostor provádí Nájemce vždy na svůj náklad a i v případě, že dojde změnou Prostor k jejich zhodnocení, nemá Nájemce při skončení této smlouvy nárok na jakékoli vyrovnání.

- 7.21. Provede-li Nájemce změnu Prostor bez souhlasu Pronajímatele, je povinen uvést Prostory do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení této smlouvy. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele Prostory do původního stavu, může Pronajímatel tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.22. V den skončení této smlouvy je Nájemce povinen předat Pronajímateli vyklizené Prostory v takovém stavu, v jakém byly v době, kdy je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Byl-li při předání Prostor Nájemci pořízen zápis obsahující popis Prostor, přihlédne se při předání Prostor Pronajímateli také k němu.
- 7.23. Stanou-li se Prostory nepoužitelnými k účelu uvedenému v bodě 3.1. této smlouvy, a to z důvodů, které nejsou na straně Nájemce, má Nájemce právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.24. V době tří měsíců před skončením této smlouvy, je-li smluvním stranám den skončení této smlouvy znám, je Nájemce povinen umožnit zájemci o nájem přístup do Prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti Nájemce a Pronajímatele, kdy Pronajímatel oznámí Nájemci návštěvu v přiměřené době předem. Vzniknou-li Nájemci touto činností Pronajímatele jakékoli obtíže i takové, které nejsou jen nepodstatné, nemá Nájemce právo na slevu z Nájemného.
- 7.25. Nájemce je povinen být po celou dobu trvání platnosti a účinnosti této smlouvy pojištěn proti všem možným škodám, které by mohl Nájemce nebo třetí osoba způsobit nebo zavinit na Prostorách nebo Budově.

8. Oznámení smluvní straně

- 8.1. Veškerá oznámení, žádosti nebo jiné právní úkony učiněné některou ze smluvních stran na základě této smlouvy budou učiněna písemně a budou považována za řádně učiněná, jakmile budou doručena druhé smluvní straně osobně, kurýrní službou nebo doporučenou poštou na adresu příslušné smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou příslušná smluvní strana oznámí druhé smluvní straně.
- 8.2. Veškerá oznámení, žádosti nebo jiné právní úkony učiněné některou ze smluvních stran na základě této smlouvy se považují za řádně doručené i v případě, že smluvní strana, které je písemnost určena ji odmítla převzít nebo v dodatečné lhůtě k tomu určené si ji u doručovatele nevyzvedla. V takovém případě se za den doručení písemnosti považuje den odmítnutí jejího převzetí nebo poslední den lhůty k jejímu vyzvednutí.

9. Ujednání o důvěrnosti informací

- 9.1. Smluvní strany považují veškeré informace vzájemně si poskytnuté při jednáních předcházejících podepsání této smlouvy, veškeré informace obsažené v této smlouvě nebo získané v souvislosti s touto smlouvou za důvěrné. Tyto informace nesmějí být zpřístupněny žádné třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany, pokud takové zpřístupnění není vyžadované ze zákona nebo není vyžadováno příslušnými orgány jednajícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi nebo taková informace již není veřejně známá v souladu se zákonem nebo právními předpisy.

10. Smluvní pokuty

- 10.1. V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného a/nebo Paušálu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 %

z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tímto ustanovením není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody vůči Nájemci způsobené porušením povinnosti, jejíž splnění je touto smluvní pokutou zajištěno.

- 10.2. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a předáním vyklizených Prostor Pronajímateli po skončení této smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu v částce 5.000,- Kč za každý i započatý týden prodlení. Tímto ustanovením není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody vůči Nájemci způsobené porušením povinnosti, jejíž splnění je touto smluvní pokutou zajištěno.

11. Platnost, účinnost a doba trvání smlouvy

- 11.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 11.2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. března 2019.
- 11.3. Tato smlouva se uzavírá a nájem Prostor se sjednává na dobu neurčitou.
- 11.4. Okamžikem zániku Prostor tato smlouva končí.
- 11.5. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu nebo ukončit tuto smlouvu písemnou vzájemnou dohodou.
- 11.6. Smluvní strany se dohodly, že výpovědní lhůta činí vždy tři měsíce a počne běžet od počátku měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď učiněna, pokud tato smlouva nestanoví jinak.
- 11.7. Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně, má dotčená smluvní strana právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- 11.8. V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného a/nebo Paušálu více než jeden měsíc je má Pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- 11.9. Výpověď nemusí být odůvodněna, kdy toto neplatí, má-li smluvní strana právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- 11.10. Vyklidí-li Nájemce Prostory v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.
- 11.11. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, kdy námitky musí mít písemnou formu.
- 11.12. Nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněností výpovědi zanikne.
- 11.13. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněností výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

12. Příloh

- 12.1. Nedílnou součástí této smlouvy je rozpis jednotlivých položek Paušálu za služby uvedené v bodě 2.4. této smlouvy (nad a dále jen Příloha č. 1).

13. Závěrečná ustanovení

- 13.1. Dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená smluvní strana právo domáhat se vůči druhé smluvní straně obnovení jednání o této smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření této smlouvy, anebo se dotčené smluvní straně stala až po uzavření této smlouvy známou. Uplatnění tohoto práva neopravňuje dotčenou smluvní stranu, aby odložila plnění.
- 13.2. V případě, že je jakákoli povinnost dle této smlouvy neplatná nebo nevymahatelná nebo se neplatnou nebo nevymahatelnou stane, bude plně oddělitelná od ostatních povinností dle této smlouvy a žádným způsobem neovlivní platnost a vymahatelnost jakýchkoli dalších povinností dle této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit jakoukoli neplatnou nebo nevymahatelnou povinnost povinností novou, platnou a vymahatelnou, jejíž předmět bude co nejbliže odpovídat předmětu původní povinnosti.
- 13.3. Tato smlouva se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném a účinném znění.
- 13.4. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze se souhlasem smluvních stran, a to písemnými dodatky aritmeticky číslovanými podle data jejich přijetí podepsanými smluvními stranami.
- 13.5. Smluvní strany tímto prohlašují, že si při jednání o uzavření této smlouvy vzájemně sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí, tak, že se každá ze smluvních stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platně tuto smlouvu a byl každé ze smluvních stran zřejmý její zájem tuto smlouvu uzavřít.
- 13.6. Smluvní strany tímto prohlašují, že mají právní osobnost, jsou plně svéprávné a tuto smlouvu uzavírají na základě svojí svobodné, pravé, vážné a určité vůle.
- 13.7. Smluvní strany si text této smlouvy přečetly, porozuměly mu, souhlasí s ním a považují ho za zcela určitý a srozumitelný. Na důkaz toho připojují své podpisy, kterými současně uznávají pravost a správnost této smlouvy.
- 13.8. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení obdržel Pronajímatel a jedno vyhotovení obdržel Nájemce.

14. Místo, datum a podpisy smluvních stran

14.1. V Rumburku dne

14.2. Podpisy:

.....
Mgr. Petr Dub
ředitel společnosti
Lužická nemocnice a poliklinika, a.s.
Pronajímatel

MIK
Světla
.....
MUDr.
Jednat
MIKU -
Nájemce

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Účastníci smlouvy

Lužická nemocnice a poliklinika, a.s. IČ 61538990

Se sídlem 408 01, Rumburk, Jiráskova 1378/4

zastoupená Mgr. Petrem Dubravcem, ředitelem

na straně **pronajímatele**

MUDr. Pavla Ticháčková, nar. [REDAKCE]

Adresa: [REDAKCE]

Telefonní kontakt: [REDAKCE]

dále jen **Nájemce** na straně druhé

Služby spojené s užíváním

Služby spojené s užíváním prostoru sloužícího k podnikání, které pronajímatel zajišťuje na náklady nájemce:

- a) Elektrická energie
2.131,-
- b) Vodné a stočné
500,-
- c) Teplo a TUV
3.042,-
- d) Ostatní služby
2.605,-
- e) Nájemné
3.222,-

Nájemné včetně služeb je splatné měsíčně, vždy do patnáctého kalendářního dne kalendářního měsíce v kalendářním měsíci, na který nájemné přísluší.

Úhrada v celkové výši 11.500,- (jedenácttisícpětsetkorun) bude uhrazena na základě této smlouvy.

MIKU-
Světlá 702/
IČ:
www

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

I.

Smluvní strany

1. **Krajská majetková, příspěvková organizace**

se sídlem: Ústí nad Labem, Tolstého 1232/37, PSČ 400 03

IČ: 00829048, DIČ: CZ00829048

zastoupená : Ing. Miluše Srbková, MBA, ředitelka

zapsáno v OR : Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 508
(dále také jen „pronajímatel“)

a

2. **Džúváci s r.o.**

se sídlem : Náměstí Míru 344, 407 77 Šluknov

IČ : 044 653 69

Zastoupená : MUDr.Vratislav Prejzek

Zapsáno v OR : Krajský soud v Ústí nad Labem, odd. C, vložka 363000

(dále také jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“ uzavírají vzájemně tuto nájemní smlouvu (dále také jen „smlouva“).

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory 1 . NP v budově s číslem popisným 1378 stojící na pozemku p.p.č. 587 (zastavěná plocha nádvoří), k.ú. Rumburk, na LV č. 2800
2. Vlastníkem budovy je Ústecký kraj, který předmětné nemovitosti svěřil k hospodaření pronajímatel tj. Krajská majetková, příspěvková organizace, která má právo nemovitosti užívat a pronajímat v souladu se zřizovací listinou organizace.
3. V budově se mimo jiné nacházejí následující prostory :
Ordinace v 1. NP o výměře 28 m²

WC : o výměře 1 m²
Schodiště a chodby: o výměře 2.8 m²
Čekárna : o výměře 10 m²

4. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci nebytové prostory vymezené v článku II. odst.1 a 3 (dále také jen předmět nájmu).
5. Nájemce prohlašuje, že stav předmětu nájmu vymezené v č. II odst. 1 je mu dobře znám a že za podmínek stanovených touto smlouvou předmět nájmu do nájemního vztahu přijímá.

III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu pronajímatel přenechává nájemci pro účely poskytování zdravotních služeb.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat právní předpisy související s předmětem užívání a bere na sebe odpovědnost za zajištění příslušných povolení a souhlasů orgánů státní správy, pokud jsou tyto potřeba.
3. Nájemce bude v pronajatých prostorách zajišťovat a dodržovat veškeré předpisy požární ochrany související s užívanými prostorami a provozovanou činností.

IV.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1.10.2021 s 3 měsíční výpovědní lhůtou.

V.

Nájemné, platební podmínky a ostatní finanční ujednání

1. Výše nájemného se za celý předmět nájmu a služby spojené s užíváním pronajatých prostor se sjednává na částku 10.372,- Kč (slovy deset tisíc tříst a sedmdesát dva)
 2. Nájemce se zavazuje platit spotřebu elektrické energie, tepelné energie, spotřebu pitné vody včetně odvádění srážkové a odpadní vody, režijní náklady na provoz budovy částkou 10.372,- měsíčně jako paušál za uvedené služby, spotřeby a nájemné. a
- a) Elektrická energie
b) Vodné, stočné a srážková voda
c) Teplo a TUV

- d) Ostatní služby
vývoz žumpy, el. energie a vytápění spol. prostor
- e) Nájemné

3. **Nájemné dle odst. 1 vč. souvisejících poplatků je** splatné měsíčně předem, a to ve výši [redacted] Kč za měsíc (slovy: desettisíctřistadesát dva korun českých měsíčně) bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele [redacted] a základě faktury vystavené pronajímatelem.

Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu oprávněn a může vždy k 1. červenci příslušného roku, počínaje 1. červencem 2020 jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného, pokud tuto možnost pronajímatel využije, je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 30. června příslušného roku. V tomto oznámení bude nájemci dána na vědomí výše inflace za předchozí rok a současně mu bude dáno na vědomí, o jakou částku se nájemné v rámci valorizace zvyšuje. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné respektovat a platit dle pokynů v oznámení

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1 Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné;
- b) užívat předmět nájmu pouze k dohodnutému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení.
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad drobnou údržbu.
- d) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do budovy za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- e) dodržovat opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- f) v případě skončení nájmu předmět nájmu nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany předem písemně jinak. Nájemce je v každém případě povinen odstranit na své náklady případné ekologické a jiné škody. Nájemce není oprávněn:
 - a) bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.

- b) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět na předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy,
- c) bez souhlasu pronajímatele měnit sjednaný účel nájmu.

VII.

Ukončení smlouvy, sankce

1. Smlouva končí uplynutím výpovědní lhůty.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou lze kdykoli ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
3. Pokud nájemce poruší jakékoli ustanovení této smlouvy, má pronajímatele právo uplatňovat na nájemci náhradu škody, která porušením vznikla

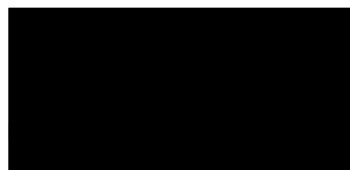
VIII.

Ustanovení závěrečná

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků. Tím není dotčeno ustanovení článku IV. odstavce 3 této smlouvy (inflační doložka).
3. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom exempláři.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Ústí nad Labem dne 29.9.2021

V Rumburku dne 29.9.2021



Ing. Miluše Srbková, MBA
ředitelka KM, p.o.



Smlouva o nájmu nemovitostí

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

I.

Smluvní strany

1. Krajská majetková, příspěvková organizace

se sídlem: Ústí nad Labem, Na Schodech 1535/4, PSČ 400 01

IČ: 008 29 048

zastoupená : Ing. Miluše Srbková, MBA, ředitelka

zapsáno v OR : Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 508
(dále také jen „pronajímatel“)

a

2. Marek Čvančara

bydliště :

r.č. :



(dále také jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

II.

Předmět nájmu

- 1. Předmětem nájmu jsou prostory v areálu NNP Ryjice , objekt kinosálu č.p. 4 na st.p.č. 161 včetně příslušenství vše v k.ú. Ryjice, LV 212**

Celková výměra zastavěných prostor pronajaté nemovitosti je 459 m²

Vlastníkem nemovitosti uvedené v čl. II. odst. 1. je Ústecký kraj, který předmětné nemovitosti svěřil k hospodaření pronajímateli, tj. Krajská majetková, příspěvková organizace, která má právo nemovitosti užívat a pronajímat v souladu se zřizovací listinou organizace.

2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci nemovitost vymezené v článku II. do nájmu (dále také jen „předmět nájmu“).
3. Nájemce prohlašuje, že stav nemovitostí vymezených v čl. II. je mu dobře znám a že za podmínek stanovených touto smlouvou předmět nájmu do nájemního vztahu přijímá.

III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu pronajímatel přenechává nájemci k tomuto účelu :
Provozování kanceláří, skladovací prostory , dílenské prostory
2. Nájemce se zavazuje dodržovat právní předpisy související s předmětem užívání a bere na sebe odpovědnost za zajištění příslušných povolení a souhlasů orgánů státní správy, pokud jsou tyto potřeba (zejména ochrana životního prostředí apod.)

IV.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou s účinností od 1. 9. 2017.

V.

Nájemné, platební podmínky a ostatní finanční ujednání

1. Výše nájemného se za celý předmět nájmu sjednává dohodou na částku 5.000,- Kč za měsíc (slovy : pět tisíc korun českých měsíčně).
2. Nájemné je splatné měsíčně předem ve stanovené výši podle odst.1 tohoto článku, a to bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem.
3. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou též užívací a obdobná práva nájemce vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu nebo právo na umístění firemního označení). Součástí sjednaného nájmu však nejsou náklady na zajištění dodávek elektřiny, plynu, vody a odvádění odpadních vod, včetně ČOV, dále odvoz odpadu .
4. Nájemce se zavazuje platit spotřebu el. energie, spotřebované pitné a užitkové vody, včetně odvádění srážkové a odpadní vody a plynu na základě faktury vystavené pronajímatelem, a to včetně DPH v návaznosti na spotřebu fakturovanou dodavateli el. energie , vody a plynu .
5. Nájemce se zavazuje uzavřít neprodleně smlouvu o likvidaci odpadů a platit náklady z této smlouvy vyplývající.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné;
- b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu, v souladu s jeho stavebním určením, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu nákladných oprav, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- d) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do budovy za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- e) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- f) v případě skončení nájmu předmět nájmu nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, odstranit případné ekologické a jiné škody.

2) Nájemce není oprávněn :

- a) bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě,
- b) bez souhlasu pronajímatele provádět na budově jakékoliv stavební činnosti, stavební či jiné úpravy
- c) bez souhlasu pronajímatele měnit sjednaný účel nájmu

3) Veškeré nezměnitelné úpravy pronajímaných prostor může nájemce provést pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

VII.

Ustanovení závěrečná

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. V případě, že si smluvní strana nevyzvedne poštovní zásilku zaslou doporučeně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu písemně sdělenou druhé smluvní straně, popř. ji odmítne převzít, je oprávněn odesílatel náhradně doručit zásilku obyčejnou poštou a současně e-mailem. V pochybnostech se má za to, že zásilka byla doručena třetího dne po odeslání.
3. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků.
4. Pokud kterékoli ustanovení této Smlouvy nebo jeho část se stane neplatným či nevynutitelným a nebude mít tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy nebo jejích částí a pokud nevyplývá přímo z obsahu této Smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu, zůstává Smlouva v platnosti. V takovém případě se obě Smluvní strany zavazují neúčinné a neplatné ustanovení nahradit novým ustanovením, které je svým účelem a významem c nejbližší ustanovení této Smlouvy, jež má být nahrazeno.
5. Smlouva byla vypracována ve 4 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po dvou exemplářích.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a pronajímatel zajistí její uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

Ústí nad Labem, dne 31. 8. 2017
[Redacted signature]

Ing. Miluše Srbková, MBA
ředitelka

Krajská majetková,
příspěvková organizace
Na Šohodcích 1535/4, 400 01 Ústí nad Labem
IČ 00829048 DIČ CZ00829048

v Ústí nad Labem, dne 31. 8. 2017
[Redacted signature]

Marek Čvančara

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli
31.12.2022

Ubytovatel: Krajská majetková, příspěvková organizace
Na Schodech 1535/4, 400 01 Ústí nad Labem
IČ 008 29 048
Zastoupená Ing. Miluší Srbkovou MBA, ředitelkou

a

Objednatel: Josef Dospěl, [REDACTED]
[REDACTED]

**na základě ustanovení § 2326 a násl. obč. zákoníku 89/2012
smlouvu o ubytování**

I.

Ubytovatel je vlastníkem domu č.p. 34 spolu se stavební parcelou p.č. 147 (dále jen „dům“), vše v katastrálním území Ryjice, obec Ryjice, okres Ústí nad Labem.

II.

Ubytovatel se zavazuje poskytnout objednateli přechodné ubytování v bytě č. 1 v přízemí domu uvedeného v čl. I (dále jen „byt“).

Pokoj je vybaven (zařízení): viz příloha inventurní soupis

III.

Ubytování se sjednává na dobu **od 1.1.2023 do 31.12.2023**

IV.

Objednatel se zavazuje uhradit ubytovateli cenu za ubytování, a to ve výši [REDACTED] za každý měsíc následující ubytování. **Ubytovatel může změnit cenu za ubytování s ohledem na zvyšující se ceny energií a vodného stočného dodatkem k této smlouvě.** Cenu za ubytování je objednatel povinen uhradit vždy nejpozději do 10. kalendářního dne kalendářního měsíce, za který je cena hrazena, a to na účet ubytovatele č. 32233431/0100, variabilní symbol rodné číslo, do kolonky zprávy pro příjemce uvést jméno a příjmení . Cena

je zaplacená řádně a včas, pokud je nejpozději v den splatnosti připsána v plné výši na účet pronajímatele.

Pro případ prodlení se zaplacením ceny za ubytování se objednatel zavazuje uhradit ubytovateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

V.

Objednatel má právo a povinnost řádně užívat pokoj, jakož i společné prostory.

Objednatel není oprávněn bez souhlasu ubytovatele provádět žádné podstatné změny v pokoji ani ve společných prostorách. Podstatnou změnou v pokoji či ve společných prostorách se rozumí zejména přemísťování předmětů, zařízení a vybavení v majetku ubytovatele, vnitřní úpravy (např. malování, tapetování, atd.). Porušení této povinnosti zakládá právo ubytovatele odstoupit od této smlouvy.

VI.

Spolu s objednatelem budou užívat pokoj tyto osoby:

Ivana Kučerková

Veškeré změny týkající se osob užívajících pokoj spolu s objednatelem je objednatel povinen ohlásit ubytovateli nejpozději do 3 pracovních dnů po té, co ke změně došlo.

Objednatel není oprávněn umožnit užívání pokoje jiným osobám, než osobám uvedeným v této smlouvě.

VII.

Ubytovatel je povinen odevzdat ubytovanému prostory vyhrazené mu k ubytování ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s ubytováním. Tato smlouva slouží zároveň i jako zápis o předání pokoje, přičemž objednatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že pokoj mu byl do užívání předán ve stavu schopném obvyklého užívání.

Poslední den ubytování je objednatel povinen předat pokoj ubytovateli ve stavu v jakém jej převzal spolu s veškerým vybavením a zařízením s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nebude-li objednatelem pokoj poslední den ubytování předán, je ubytovatel oprávněn pokoj otevřít, věci v něm umístěné vystěhovat a uskladnit, k těmto věcem uplatnit zadržovací právo a vydat je objednateli teprve poté, co splní veškeré své povinnosti, vyplývající pro ně z této smlouvy nebo jejího porušení.

Po skončení ubytování objednatel nemá nárok na zajištění náhradního ubytování ani přístřeší.

VIII.

Tato smlouva může být kteroukoli ze smluvních stran písemně vypovězena se čtrnácti denní výpovědní lhůtou, přičemž tato lhůta počíná běžet ode dne následujícího po doručení výpovědi.

IX.

Ubytovatel je oprávněn od smlouvy před uplynutím doby sjednaného ubytování odstoupit v případě, že objednatel v ubytovacím zařízení hrubě porušuje dobré mravy či jinak hrubě porušuje své povinnosti ze smlouvy plynoucí, zejména pokud objednatel řádně a včas nehradí sjednanou cenu za ubytování.

X.

Pro doručování písemností dle této smlouvy se sjednává, že smluvní strany jsou povinny písemnosti odeslat doporučeně na adresu ubytovatele či objednatele,

- a to u ubytovatele na adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy,
- u objednatele na adresu domu - pokoje.

Písemnosti je možné rovněž předávat proti podpisu osobně.

Pro účely doručování se považují v pochybnostech písemnosti za doručené sedmým dnem po odeslání písemnosti doporučeným dopisem na adresu druhé smluvní strany. Písemnost se považuje za doručenou i v případě, že se již druhá smluvní strana na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy nezdržuje, ale neoznámila druhé smluvní straně písemně takovou změnu adresy pro doručování písemností.

XI.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Ubytovatel obdrží jeden stejnopis a objednatel obdrží jeden stejnopis.

Účastníci si tuto smlouvu přečetli a s jejím obsahem, který je jim srozumitelný souhlasí. Na důkaz toho, že její obsah je projevem pravé a svobodné vůle, připojují své vlastnoruční podpisy.

V Ryjících, dne: 31.12.2022

Ubytovatel: Ing. Miluše Srbková MBA

Objednatel: Josef Dospěl


**Dodatek č.1/2022
ke smlouvě o ubytování ze dne 31.12.2022
Josef Dospěl**

Na základě změn ceny energií a v souladu s čl. IV ubytovací smlouvy ze dne 31.12.2022 rozhodl ubytovatel – Krajská majetková,p.o. o individuálních úhradách spotřebovaného plynu .

Plyn bude přeúčtován na základě podkladů LDN Ryjice dle odečtů podružných plynoměrů ve výši 60 % spotřeby v objektu č.p. 34.

Úhrada nákladů za spotřebu plynu bude fakturována vždy měsíčně .

V Ústí n.L. 31.12.2022


Ing. Miluše Srbková, MBA
ředitelka KM,p.o.


Josef Dospěl

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli
31.12.2022

Ubytovatel: Krajská majetková, příspěvková organizace
Tolstého 1232/37, 400 03 Ústí nad Labem
IČ 008 29 048
Zastoupená Ing. Miluší Srbkovou MBA, ředitelkou

a

Objednatel: Miloslava Knorová

[REDACTED]

**na základě ustanovení § 2326 a násl. obč. zákoníku 89/2012
smlouvu o ubytování**

I.

Ubytovatel je vlastníkem domu č.p. 34 spolu se stavební parcelou p.č. 147 (dále jen „dům“), vše v katastrálním území Ryjice, obec Ryjice, okres Ústí nad Labem.

II.

Ubytovatel se zavazuje poskytnout objednateli přechodné ubytování v bytové jednotce 1+ 1 v 2 n.p. domu uvedeného v čl. I (dále jen „byt 1+1“).

Pokoj je vybaven (zařízení): viz příloha inventurní soupis

III.

Ubytování se sjednává na dobu **od 1.1.2023 do 31.12.2023**

IV.

Objednatel se zavazuje uhradit ubytovateli cenu za ubytování, a to ve výši [REDACTED] za každý měsíc následující ubytování. **Ubytovatel může změnit cenu za ubytování s ohledem na zvyšující se ceny energií a vodného stočného dodatkem k této smlouvě.** Cenu za ubytování je objednatel povinen uhradit vždy nejpozději do 16. kalendářního dne kalendářního měsíce, za který je cena hrazena, a to na účet ubytovatel [REDACTED]

variabilní symbol rodné číslo, do kolonky zprávy pro příjemce uvést jméno a příjmení . Cena je zaplacená řádně a včas, pokud je nejpozději v den splatnosti připsána v plné výši na účet pronajímatele.

Pro případ prodlení se zaplacením ceny za ubytování se objednatel zavazuje uhradit ubytovateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

V.

Objednatel má právo a povinnost řádně užívat pokoj, jakož i společné prostory.

Objednatel není oprávněn bez souhlasu ubytovatele provádět žádné podstatné změny v pokoji ani ve společných prostorách. Podstatnou změnou v pokoji či ve společných prostorách se rozumí zejména přemísťování předmětů, zařízení a vybavení v majetku ubytovatele, vnitřní úpravy (např. malování, tapetování, atd.). Porušení této povinnosti zakládá právo ubytovatele odstoupit od této smlouvy.

VI.

Spolu s objednatelem budou užívat byt tyto osoby:

Veškeré změny týkající se osob užívajících pokoj spolu s objednatelem je objednatel povinen ohlásit ubytovateli nejpozději do 3 pracovních dnů po té, co ke změně došlo.

Objednatel není oprávněn umožnit užívání bytu jiným osobám, než osobám uvedeným v této smlouvě.

VII.

Ubytovatel je povinen odevzdat ubytovanému prostory vyhrazené mu k ubytování ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s ubytováním. Tato smlouva slouží zároveň i jako zápis o předání pokoje, přičemž objednatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že pokoj mu byl do užívání předán ve stavu schopném obvyklého užívání.

Poslední den ubytování je objednatel povinen předat pokoj ubytovateli ve stavu v jakém jej převzal spolu s veškerým vybavením a zařízením s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nebude-li objednatelem pokoj poslední den ubytování předán, je ubytovatel oprávněn pokoj otevřít, věci v něm umístěné vystěhovat a uskladnit, k těmto věcem uplatnit zadržovací právo a vydat je objednateli teprve poté, co splní veškeré své povinnosti, vyplývající pro ně z této smlouvy nebo jejího porušení.

Po skončení ubytování objednatel nemá nárok na zajištění náhradního ubytování ani přístřeší.

VIII.

Tato smlouva může být kteroukoli ze smluvních stran písemně vypovězena se čtrnácti denní výpovědní lhůtou, přičemž tato lhůta počíná běžet ode dne následujícího po doručení výpovědi.

IX.

Ubytovatel je oprávněn od smlouvy před uplynutím doby sjednaného ubytování odstoupit v případě, že objednatel v ubytovacím zařízení hrubě porušuje dobré mravy či jinak hrubě porušuje své povinnosti ze smlouvy plynoucí, zejména pokud objednatel řádně a včas nehradí sjednanou cenu za ubytování.

X.

Pro doručování písemností dle této smlouvy se sjednává, že smluvní strany jsou povinny písemnosti odeslat doporučeně na adresu ubytovatele či objednatele,

- a to u ubytovatele na adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy,
- u objednatele na adresu domu - bytu.

Písemnosti je možné rovněž předávat proti podpisu osobně.

Pro účely doručování se považují v pochybnostech písemnosti za doručené sedmým dnem po odeslání písemnosti doporučeným dopisem na adresu druhé smluvní strany. Písemnost se považuje za doručenou i v případě, že se již druhá smluvní strana na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy nezdržuje, ale neoznámila druhé smluvní straně písemně takovou změnu adresy pro doručování písemností.

XI.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Ubytovatel obdrží jeden stejnopis a objednatel obdrží jeden stejnopis.

Účastníci si tuto smlouvu přečetli a s jejím obsahem, který je jim srozumitelný souhlasí. Na důkaz toho, že její obsah je projevem pravé a svobodné vůle, připojují své vlastnoruční podpisy.

V Ryjících, dne: 31.12.2022

Ubytovatel: Ing. Miluše Srbková MBA

ředitelka KM, p.o.

Objednatel: Miloslava Knorová

**Dodatek č.1/2022
ke smlouvě o ubytování ze dne 31.12.2022**
Miloslava Knorová [REDACTED]

Na základě změn ceny energií a v souladu s čl. IV ubytovací smlouvy ze dne 31.12.2022 rozhodl ubytovatel – Krajská majetková,p.o. o individuálních úhradách spotřebovaného plynu .

Plyn bude přeúčtován na základě podkladů LDN Ryjice dle odečtů podružných plynoměrů ve výši 40 % spotřeby v objektu č.p. 34.

Úhrada nákladů za spotřebu plynu bude fakturována vždy měsíčně .

V Ústí n.L. 31.12.2022

[REDACTED]
Ing. Miluše Srbková, MBA
ředitelka KM,p.o.

Miloslava Knorová
[REDACTED]

Dne, 31.12.2022 uzavřeli

Ubytovatel: Krajská majetková, příspěvková organizace
Tolstého 1232/37, 400 03 Ústí nad Labem
IČ 008 29 048
Zastoupená Ing. Miluší Srbkovou MBA, ředitelkou

a

Objednatel: Karina Kocmanová,
Trvale hlášen: [REDACTED]

na základě ustanovení § 2326 a násl. obč. zákoníku 89/2012
smlouvu o ubytování

I.

Ubytovatel je vlastníkem domu **č.p. 55** spolu se stavební parcelou p.č. 150 (dále jen „dům“), vše v katastrálním území Ryjice, obec Ryjice, okres Ústí nad Labem.

II.

Ubytovatel se zavazuje poskytnout objednateli přechodné ubytování v bytě 1+1, 46 m² v přízemí domu uvedeného v čl. I (dále jen „byt“).

Byt je vybaven (zařízení) : viz protokol o předání bytové jednotky

III.

Ubytování se sjednává na dobu od **1.1.2023 do 31.12.2023**

IV.

Objednatel se zavazuje uhradit ubytovateli cenu za ubytování, a to ve výši [REDACTED] za každý měsíc ubytování. Ubytovatel může změnit cenu za ubytování s ohledem na zvyšující se ceny energií a vodného stočného dodatkem k této smlouvě. Cenu za ubytování je objednatel povinen uhradit vždy nejpozději do 10. kalendářního dne kalendářního měsíce, za který je cena hrazena, a to na účet ubytovatele 32233431/0100,variabilní symbol rodné

číslo, do kolonky zpráva pro příjemce uvést své jméno příjmení. Cena je zaplacená řádně a včas, pokud je nejpozději v den splatnosti připsána v plné výši na účet pronajímatele. Pro případ prodloužení se zaplacením ceny za ubytování se objednatel zavazuje uhradit ubytovateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

V.

Objednatel má právo a povinnost řádně užívat pokoj, jakož i společné prostory.

Objednatel není oprávněn bez souhlasu ubytovatele provádět žádné podstatné změny v pokoji ani ve společných prostorách. Podstatnou změnou v pokoji či ve společných prostorách se rozumí zejména přemísťování předmětů, zařízení a vybavení v majetku ubytovatele, vnitřní úpravy (např. malování, tapetování, atd.). Porušení této povinnosti zakládá právo ubytovatele odstoupit od této smlouvy.

VI.

Spolu s objednatelem budou užívat pokoj tyto osoby: nezletilý syn

Veškeré změny týkající se osob užívajících pokoj spolu s objednatelem je objednatel povinen ohlásit ubytovateli nejpozději do 3 pracovních dnů po té, co ke změně došlo.

Objednatel není oprávněn umožnit užívání pokojů jiným osobám, než osobám uvedeným v této smlouvě.

VII.

Ubytovatel je povinen odevzdat ubytovanému prostory vyhrazené mu k ubytování ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s ubytováním. Tato smlouva slouží zároveň i jako zápis o předání a pokoje, přičemž objednatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že pokoj mu byl do užívání předán ve stavu, schopném obvyklého užívání.

Poslední den ubytování je objednatel povinen předat pokoj ubytovateli ve stavu v jakém jej převzal spolu s veškerým vybavením a zařízením s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nebude-li objednatelem pokoj poslední den ubytování předán, je ubytovatel oprávněn pokoj otevřít, věci v něm umístěné vystěhovat a uskladnit, k těmto věcem uplatnit zadržovací právo a vydat je objednateli teprve poté, co splní veškeré své povinnosti, vyplývající pro ně z této smlouvy nebo jejího porušení.

Po skončení ubytování objednatel nemá nárok na zajištění náhradního ubytování ani přístřeší.

VIII.

Tato smlouva může být kteroukoli ze smluvních stran písemně vypovězena s **měsíční výpovědní lhůtou**, přičemž tato lhůta počíná běžet ode dne následujícího po doručení výpovědi.

IX.

Ubytovatel je oprávněn od smlouvy před uplynutím doby sjednaného ubytování odstoupit v případě, že objednatel v ubytovacím zařízení hrubě porušuje dobré mravy či jinak hrubě porušuje své povinnosti ze smlouvy plynoucí, zejména pokud objednatel řádně a včas nehradí sjednanou cenu za ubytování.

X.

Pro doručování písemností dle této smlouvy se sjednává, že smluvní strany jsou povinny písemnosti odeslat doporučeně na adresu ubytovatele či objednatele,

- a to u ubytovatele na adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy,
- u objednatele na adresu domu - pokoje.

Písemnosti je možné rovněž předávat proti podpisu osobně.

Pro účely doručování se považují v pochybnostech písemnosti za doručené sedmým dnem po odeslání písemnosti doporučeným dopisem na adresu druhé smluvní strany. Písemnost se považuje za doručenou i v případě, že se již druhá smluvní strana na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy nezdržuje, ale neoznámila druhé smluvní straně písemně takovou změnu adresy pro doručování písemností.

XI.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Ubytovatel obdrží jeden stejnopis a objednatel obdrží jeden stejnopis.

Účastníci si tuto smlouvu přečetli a s jejím obsahem, který je jim srozumitelný souhlasí. Na důkaz toho, že její obsah je projevem pravé a svobodné vůle, připojují své vlastnoruční podpisy.

V Ryjicích, dne: 31.12.2022

Ubytovatel : Ing.Miluše Srbková MBA

ředitelka KM, p.o.



Krájská majetková,
příspěvková organizace
Tolstého 1232/37, 400 03 Ústí nad Labem
IČ 00829048 DIČ CZ00829048

Objednatel: Karina Kocmanová



**Dodatek č.1/2022
ke smlouvě o ubytování ze dne 31.12.2022**


Karina Kocmanová , 

Na základě změn ceny energií a v souladu s čl. IV ubytovací smlouvy ze dne 31.12.2022 rozhodl ubytovatel – Krajská majetková,p.o. o individuálních úhradách spotřebovaného plynu .

Plyn bude přeúčtován na základě podkladů LDN Ryjice dle odečtů podružných plynoměrů ve výši 50% spotřeby v objektu č.p. 55.

Úhrada nákladů za spotřebu plynu bude fakturována vždy měsíčně .

V Ústí n.L. 31.12.2022


Ing. Miluše Srbková, MBA
ředitelka KM,p.o.

Karina Kocmanová


Dne 31.12.2022 uzavřeli

Ubytovatel: Krajská majetková, příspěvková organizace
Tolstého 1232/37, 400 03 Ústí nad Labem
IČ 008 29 048
Zastoupená Ing. Miluší Srbkovou MBA, ředitelkou

a

Objednatel: Šárka Kožnarová, r.nar.: [REDACTED]
Trvale hlášen [REDACTED]

**na základě ustanovení § 2326 a násl. obč. zákoníku 89/2012
smlouvu o ubytování**

I.

Ubytovatel je vlastníkem domu **č.p. 55** spolu se stavební parcelou p.č. 150 (dále jen „dům“), vše v katastrálním území Ryjice, obec Ryjice, okres Ústí nad Labem.

II.

Ubytovatel se zavazuje poskytnout objednateli přechodné ubytování v bytě 1+2, ve 2.n.p.domu uvedeného v čl. I (dále jen „byt“).

Byt je vybaven (zařízení) : viz protokol o předání bytové jednotky

III.

Ubytování se sjednává na dobu od **1.1.2023 do 31.12.2023**

IV.

Objednatel se zavazuje uhradit ubytovateli cenu za ubytování, a to ve výši [REDACTED] a každý měsíc ubytování. Ubytovatel může změnit cenu za ubytování s ohledem na zvyšující se ceny energií a vodného stočného dodatkem k této smlouvě. Cenu za ubytování je objednatel povinen uhradit vždy nejpozději do 10. kalendářního dne kalendářního měsíce, za který je cena hrazena, a to na účet ubytovatele 32233431/0100,variabilní symbol rodné

číslo, do kolonky zpráva pro příjemce uvést své jméno příjmení. Cena je zaplacená řádně a včas, pokud je nejpozději v den splatnosti připsána v plné výši na účet pronajímatele. Pro případ prodloužení se zaplacením ceny za ubytování se objednatel zavazuje uhradit ubytovateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

V.

Objednatel má právo a povinnost řádně užívat pokoj, jakož i společné prostory.

Objednatel není oprávněn bez souhlasu ubytovatele provádět žádné podstatné změny v pokoji ani ve společných prostorách. Podstatnou změnou v pokoji či ve společných prostorách se rozumí zejména přemísťování předmětů, zařízení a vybavení v majetku ubytovatele, vnitřní úpravy (např. malování, tapetování, atd.). Porušení této povinnosti zakládá právo ubytovatele odstoupit od této smlouvy.

VI.

Spolu s objednatelem budou užívat pokoj tyto osoby:

Manžel Šárky Kožnarové a třetí dětský člen rodiny

Veškeré změny týkající se osob užívajících pokoj spolu s objednatelem je objednatel povinen ohlásit ubytovateli nejpozději do 3 pracovních dnů po té, co ke změně došlo.

Objednatel není oprávněn umožnit užívání pokoje jiným osobám, než osobám uvedeným v této smlouvě.

VII.

Ubytovatel je povinen odevzdat ubytovanému prostory vyhrazené mu k ubytování ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s ubytováním. Tato smlouva slouží zároveň i jako zápis o předání a pokoje, přičemž objednatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že pokoj mu byl do užívání předán ve stavu, schopném obvyklého užívání.

Poslední den ubytování je objednatel povinen předat pokoj ubytovateli ve stavu v jakém jej převzal spolu s veškerým vybavením a zařízením s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nebude-li objednatelem pokoj poslední den ubytování předán, je ubytovatel oprávněn pokoj otevřít, věci v něm umístěné vystěhovat a uskladnit, k těmto věcem uplatnit zadržovací právo a vydat je objednateli teprve poté, co splní veškeré své povinnosti, vyplývající pro ně z této smlouvy nebo jejího porušení.

Po skončení ubytování objednatel nemá nárok na zajištění náhradního ubytování ani přístřeší.



VIII.

Tato smlouva může být kteroukoli ze smluvních stran písemně vypovězena se **čtrnácti denní výpovědní lhůtou**, přičemž tato lhůta počíná běžet ode dne následujícího po doručení výpovědi.

IX.

Ubytovatel je oprávněn od smlouvy před uplynutím doby sjednaného ubytování odstoupit v případě, že objednatel v ubytovacím zařízení hrubě porušuje dobré mravy či jinak hrubě porušuje své povinnosti ze smlouvy plynoucí, zejména pokud objednatel řádně a včas nehradí sjednanou cenu za ubytování.

X.

Pro doručování písemností dle této smlouvy se sjednává, že smluvní strany jsou povinny písemností odeslat doporučeně na adresu ubytovatele či objednatele,
- a to u ubytovatele na adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy,
- u objednatel na adresu domu - pokoje.

Písemnosti je možné rovněž předávat proti podpisu osobně.

Pro účely doručování se považují v pochybnostech písemnosti za doručené sedmým dnem po odeslání písemností doporučeným dopisem na adresu druhé smluvní strany. Písemnosti se považuje za doručenu i v případě, že se již druhá smluvní strana na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy nezdržuje, ale neoznámila druhé smluvní straně písemně takovou změnu adresy pro doručování písemností.

XI.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Ubytovatel obdrží jeden stejnopis a objednatel obdrží jeden stejnopis.

Účastníci si tuto smlouvu přečetli a s jejím obsahem, který je jim srozumitelný souhlasí. Na důkaz toho, že její obsah je projevem pravé a svobodné vůle, připojují své vlastnoruční podpisy.

V Rýjčicích, dne: 31.12. 2022

Ubytovatel : Ing.Milúše Srbíková, MBA
ředitelka KM, p.o

Kř
př
le
IČ: 00829048 DIČ CZ00829048

**Dodatek č.1/2022
ke smlouvě o ubytování ze dne 31.12.2022**
Šárka Kožnarová

Na základě změn ceny energií a v souladu s čl. IV ubytovací smlouvy ze dne 31.12.2022 rozhodl ubytovatel – Krajská majetková.p.o. o individuálních úhradách spotřebovaného plynu .

Plyn bude přeučtován na základě podkladů LDN Ryjčice dle odečtů podružných plynoměrů ve výši 50% spotřeby v objektu č.p. 55.
Úhrada nákladů za spotřebu plynu bude fakturována vždy měsíčně .

V Ústí n.L. 31.12.2022

Ing.
ředitelka KM,p.o.

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Objednatel: Šárka Kožnarová

[Redacted signature]