

Znalecký posudek číslo 02585/02/2019

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

Předpis pro ocenění	§ 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., v aktuálním znění o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)		
Objednatel	GAVLAS, spol.s r.o., Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1, 777 721 518, emilie.svanova@gavlas.cz		
Vypracoval	Jaromír Paickr Pod Stránkou 721 721, 511 01 Turnov, 602 427 271, paickr@ppp-turnov.cz		
Datum objednání:	31.10.2018	Datum místního šetření:	19.11.2018
Místní šetření proběhlo za účasti: Emilie Švanové, DIS, za dražebníka GAVLAS s.r.o., Mgr.Bc. Davida Vandrovce, insolvenční správce a kontrolní prohlídka za účasti pana Ruslana Planina			
Datum převzetí kompletních podkladů:	7.1.2019		
Vlastník stavby:	Světlana Planinová, Jugoslávských partyzánů 1603/23, 16000 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		
Vlastník pozemku:	Světlana Planinová, Jugoslávských partyzánů 1603/23, 16000 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		
Klient:	GAVLAS, spol. s r.o., Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1, 777 721 518, emilie.svanova@gavlas.cz		



Základní údaje

Název nemovité věci:	bytový dům č.p. 563 s pozemkem č. 589 v Popelnické ulici v obci Velké Hamry
Adresa nemovité věci:	Popelnická 563, 46845 Velké Hamry
Předmět ocenění:	Bytový dům - bez nebytových prostor, č.p. 563 součást pozemku p.č. 589/589 v k.ú. Bohdalovice.
Účel ocenění:	Jiné

Katastrální údaje

Kraj:	Liberecký	Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Velké Hamry	Katastrální území:	Bohdalovice
Ulice:	Popelnická	Číslo popisné/orientační	563
List vlastnictví č.:	1115	Parcelní čísla pozemků:	589

ÚČEL OCENĚNÍ: pro dražebníka – ocenění stávajícího stavu

Počet vyhotovení: 2 ks pro objednatele znaleckého posudku
1 * v listinném vyhotovení,
1 * v elektronickém vyhotovení formát PDF
1 ks pro zpracovatele uloženo v elektronickém vyhotovení

V Turnově 14.03.2019

Výtisk č.

Úkol znalce:

Ocenění nemovité věci obvyklou cenou.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., v aktuálním znění o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

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 vazby 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

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.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Rizika

- + Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
- + Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1
- + Bez reálných břemen a služebností
- Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.
- + Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nemovitá věc vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost
- + Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky p.č. 596

Současný stav**Budoucí stav****OBVYKLÁ CENA****1 000 000 Kč**

JEDNOTKOVÁ CENA

4 838 Kč/m²

nehodnoceno

Vytvořeno programem NEMExpress verze 2.1.47

Počet stran: 12 stran

Počet příloh:

35

V Turnově, dne 14.3.2019

Otisk razítka

Jaromír Paickr

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Velké Hamry jsou malé město nacházející se na severu Čech na jihovýchodním okraji Jizerských hor po obou stranách údolí řeky Kamenice, která jím protéká. Administrativně patří do okresu Jablonec nad Nisou a do Libereckého kraje.

Velké Hamry leží na silnici I/10 (Praha – Harrachov – Polsko) a na železniční trati 035 (Železný Brod – Tanvald).

V obci je základní občanská vybavenost - Městský úřad, zdravotní péče: praktický lékař, stomatolog, dětský lékař, lékárna, veterinární ambulance, Mateřská a Základní škola, síť základních prodejen, kostel, čerpací stanice pohonných hmot, hospody.

V současné době není ve městě žádný výrobní podnik regionálního a nadregionálního významu.

Oceňovaná nemovitá věc je na severovýchodním okraji obce po pravé straně ulice - místní komunikace Popelnické ulice, která odbočuje od silnice Velké Hamry - Zlatá Olešnice a pokračuje dále do sousedního města Tanvald.

Přístup a příjezd je přímo od této ulice, která má zpevněný povrch.

Okolní zástavu tvoří bytové domy a areál bývalého výrobního podniku.

Místní šetření bylo provedeno osobně zpracovatelem Znaleckého posudku dne 19.11.2018 v době od 14,00 hod. do 15,30 hod. za přítomnosti: zástupce objednatele - dražebníka GAVLAS s.r.o. paní Emilie Švanové, DIS, insolvenčního správce Mgr.Bc. Davida Vandrovce.

Podmínky místního šetření: teplota: +8⁰ C, počasí: polojasno, mimořádné vlivy: podsklepení bylo přístupné pouze částečně, nebyla přítomna žádná osoba, která by poskytla spolehlivé údaje o původním stáří budovy, zajištění přípojky vody.

Část údajů - provedení stavebních úprav sdělil při kontrolní prohlídce dne 12.02.2019 v době od 11,00 hod. do 11,45 hod. spoluvlastník sousední navazující budovy pan Ruslan Planin. Podmínky: teplota: + 1 °C, počasí: polojasno, mimořádné vlivy: sněhová pokrývka

Měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem Leica Disto, fotografická dokumentace byla provedena fotopřístrojem Nikon D 3 200.

Podklady a doklady pro vypracování znaleckého posudku:

- doplněný požadavek na zpracování znaleckého posudku pro Gavlas, spol. s r.o. ze dne 14. listopadu 2018

- Výpis z Katastru nemovitostí LV č. 1115 ze dne 01.10.2018

- výřez z katastrální mapy + orthofoto z 18.11.2018 naklizenidokn.cuzk.cz

- informace o pozemku - přístupová komunikace - nahlizenidokn.cuzk.cz ze dne 15.03.2019

- širší územní vztahy, mapy.cz

- záznam z místního šetření ze dne 19.11.2018 a kontrolní prohlídka ze dne 12.02.2019

- fotografická dokumentace ze dne 19.11.2018

- Protokol o prohlídce nemovitosti ze dne 19.11.2018

- nájemní smlouvy- příloha požadavku ze dne 14.11.2018

- ústní informace pana Ruslana Planina ze dne 12.02.2019

- územní plán Velké Hamry - www. Velké Hamry

- inzertní nabídka pozemků a nemovitých věcí - realitní inzerce

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - ostatní

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)

Předmětem ocenění je bytový dům, ve kterém jsou 4 bytové jednotky. Je krajní (levý při pohledu od Popelnické ulice) v řadové zástavbě čtyřech bytových domů. Půdorys obdélníkový s přístavkem zadní části. Střecha sedlová.

V budově není žádný nebytový prostor, **splňuje parametry obytného domu.**

Obytný dům není rozdělen na bytové jednotky.

Budova se provozem částečně prolíná se sousedním objektem čp. 564.

Postaven byl v základním provedení kolem roku 1900 pro ubytování zaměstnanců výrobního podniku - textilní továrny v bezprostřední blízkosti.

Kolem roku 2010 byla provedena výměna střešní krytiny, osazení střešních oken. výměna oken za plastová, oprava komínů, vybavení koupelen, osazení el. boilerů, úprava rozvodů vody, odstranění venkovní fasády na západní straně.

Jako příslušenství je kolna na SV straně do které nebyl umožněn přístup a je z vnějšího pohledu ve špatném stavebně technickém stavu

Celkový stav budovy je přes provedené stavební úpravy ovlivněn zanedbanou údržbou

Vybavení je na spodní hranici současného standardu, kamna na tuhá paliva, částečně funkční rozvod vody, částečně funkční rozvod elektro, kanalizace do nezištěné jímky, zdroj vody ze studny údajně na pozemku jiného vlastníka bez doloženého věcného břemene, které by zajišťovalo odběr vody a provozování přípojky.

Předpoklad další životnosti dle současného stavu a při alespoň minimální údržbě 20 let (vzhledem k masivnímu provedení hlavních nosných konstrukcí) opotřebení odborným odhadem 75 %.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1900 Dílčí rekonstrukce v r. 2009 Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav: k částečné rekonstrukci
Energetický průkaz stavby: ■ M 0 2 ■ □ M 1 2 ■ □ M 2 ■
Rekonstrukce stavby: □ celková ☒ dílčí ☒ střecha □ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře □ interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.): □ / ☒ voda □ / ☒ kanalizace □ / □ plyn ☒ / □ elektro □ telefon
Přístupová komu.: ☒ zpevněná □ nezpevněná přes pozemky parc. číslo 596
Využití: □ bydlení ☒ pronájem □ podnikání □ bydl. a podnik. □ část. obsazen □ 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	silnice, ostatní plocha (Popelnická ulice)	Město Velké Hamry

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 smlouvy

Doba nájmu: dle smluv na dobu určitou

Výše nájmu: 182 400,- Kč

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

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

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Nemovitá věc je v LV č. 1115 zapsána jako stavba - rodinný dům č.p. 563, skutečné užívání je jako bytový dům (4 bytové jednotky ve dvou nadzemních podlažích)
- kolaudace nebyla předložena, nebylo možno posoudit

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc: □ byla v minulosti zaplavena ☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě: □ doporučuji ☒ není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

- zcela mimo reálné záplavové pásmo
- demografické zatížení lokality nebylo doloženo

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

- V LV č. 1115 je zapsáno „Zástavní právo exekutorské, celkem 8*, „Nařízení exekuce“ celkem 4*, „Zahájení exekuce“ - celkem 3*, „Rozsudek soudu o určení právního vztahu“, celkem 1* - vše podrobně viz LV č. 1115 v příloze
Existence těchto omezení není do obvyklé ceny zahrnuta.

Zástavní práva a související zápisy týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
ANO	Nemovitá věc vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost

Popis ostatních rizik

- viz „Celkový popis“, opotřebení 75 %

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1115				
Kraj:	CZ051 Liberecký	Okres:	CZ0512 Jablonec nad Nisou	
Obec:	563838 Velké Hamry	Katastrální území:	778745 Bohdalovice	
Ulice:	Popelnická	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: [REDACTED]	Svetlana Planinová	Jugoslávských partyzánů 1603/23, 16000 Praha	1 / 1
Stavby				
stavba je součástí pozemku				
část obce Velké Hamry	Rodinný dům	č.p. 563	na pozemku p.č. 589	ANO
Pozemky				
589	Pozemková parcela	Parcela KN	353 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet věcné hodnoty staveb

Krajní budova v řadové zástavbě, postavena tradičním způsobem, masivní zděná, střecha sedlová.

K datu místního šetření je užívána k nájemnímu bydlení - tři byty, na spodní hranici standardu užívání..

továrny v bezprostřední blízkosti.

Do započítatelné plochy jsou zahrnuty obytné místnosti a související místnosti, plocha sklepa je zahrnuta v rozsahu 50 %

Kolem roku 2010 byla provedena výměna střešní krytiny, osazení střešních oken, výměna oken za plastová, oprava komínů, vybavení koupelen, osazení el. boilerů, úprava rozvodů vody, odstranění venkovní fasády na západní straně.

Jako příslušenství je kolna na SV straně do které nebyl umožněn přístup a je z vnějšího pohledu ve špatném stavebně technickém stavu

Celkový stav budovy je přes provedené stavební úpravy ovlivněn zanedbanou údržbou

Vybavení je na spodní hranici současného standardu, kamna na tuhá paliva, částečně funkční rozvod vody, částečně funkční rozvod elektro.

Vzhledem k vybavení a provedení je použita jednotková cena 4 000,- Kč/ 1 m³ obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.PP.	149,47 m ²	56,05 m ²
1.NP.	157,58 m ²	64,24 m ²
2.NP.	157,58 m ²	86,39 m ²
půdní prostor	157,58 m ²	0,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.PP.				
	sklepy	112,10 m ²	0,50	56,05m ²
	1.PP. - celkem	112,10 m²		56,05 m²
1.NP.				
	chodba	13,13 m ²	1,00	13,13m ²
	schodiště	5,20 m ²	1,00	5,20m ²
	obývací pokoj	23,13 m ²	1,00	23,13m ²
	pokoj s kk	21,86 m ²	1,00	21,86m ²
	koupelna, sprchový kout	0,92 m ²	1,00	0,92m ²
	1.NP. - celkem	64,24 m²		64,24 m²
2.NP.				
	chodba	4,18 m ²	1,00	4,18m ²
	pokoj	22,86 m ²	1,00	22,86m ²
	koupelna s WC	5,35 m ²	1,00	5,35m ²
	kuchyň	12,61 m ²	1,00	12,61m ²
	chodba	1,88 m ²	1,00	1,88m ²
	koupelna s WC	2,69 m ²	1,00	2,69m ²
	kuchyň	8,00 m ²	1,00	8,00m ²
	pokoj	22,71 m ²	1,00	22,71m ²
	sklad	6,11 m ²	1,00	6,11m ²
	2.NP. - celkem	86,39 m²		86,39 m²
	půdní prostor			
	půdní prostor - celkem	0,00 m²		0,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
1.PP. 149,47*2,30	= 343,78 m ³
1.NP. 157,58*3,13	= 493,23 m ³
2.NP. 157,58*2,92	= 460,13 m ³
půda 157,58*4,38*0,5	= 345,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	= 1 642,24 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy + kamenné
Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
Stropy	klenbové, trámové polospalné
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	hliníkový plech s povrchovou úpravou
Klempířské konstrukce	vícevrstvé
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	hladké vápenné, 40 chybí
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	betonové a kamenné
Dveře	náplňové
Vrata	chybí
Okna	plastová
Povrchy podlah	prkna palubky
Vytápění	lokální kamna na TP

Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	bojler
Vybavení kuchyní	linka
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	158
Obestavěný prostor	[m ³]	1 642,24
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	6 568 961
Stáří	roků	119
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	75,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 642 240

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek je zastavěný oceňovanou budovou a kolnou, v části je nádvoří. Pozemek je rovinný, na východní straně ohraničený terénním zlomem.

Je zainvestovaný z veřejné sítě elektro, voda je přípojkou z nezjištěné studny na pozemku jiného vlastníka, kanalizace je do jímky - žumpy na vyvážení.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Informaci o realizovaných prodejkách porovnatelných pozemků jsem nezískal, inzertní nabídka stavebních pozemků je pro jeden pozemek u několika realitních kanceláří. Pozemek výměra 3 024 m², inzerovaná cena 750 000,- Kč, jednotková cena 248,- Kč/ 1 m², velká výměra, horší poloha, nezastavěný, doba inzerce cca 1 rok, poslední aktualizace 4 dny.

Po vyhodnocení vlastností oceňovaného pozemku - velikost, poloha, zainvestovanost je použita jednotková cena 500,- Kč/ 1m² která je odvozena odborným odhadem a porovnáním s cenovou hladinou v přibližně porovnatelných obcích - malých městech.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	589	353	500	1 / 1	176 500
Celková výměra pozemků:		353	Hodnota pozemků celkem:		176 500

Výpočet porovnávací hodnoty

Pro přímé porovnání nemám dostatek spolehlivých údajů o skutečně realizovaných prodejkách přímo porovnatelných nemovitých věcí - starších bytových domů v místě a užším regionu. V současné době se s tímto typem nemovitých věcí obchoduje poměrně omezeně, nabídka je slabá.

Jako podpůrná a informativní je použita inzertní nabídka velice přibližně porovnatelných nemovitých věcí - bytových domů ve vzdálenosti 3 km až 14 km

Z inzertní nabídky není spolehlivě jasné co a jakou výměru podlahové plochy do nabídky uvádějí.

Inzertní nabídka vyjadřuje cenovou úroveň

Inzertní nabídka byla redukována dle vlastností oceňované nemovité věci, pásmo jednotkových cen po redukcí 3 908,- Kč/ 1 m² až 5 793 Kč/ 1 m², vážený průměr 4 800,- Kč/ 1 m².

Dle ústních informací místních realitních kanceláří (Reality Viktora, Reality Jizerské hory) považují vzhledem k vlastnostem oceňované nemovité věci obvyklou cenu v úrovni 800 000,- Kč až 1 000 000,- Kč za reálnou

Pro ocenění bytový dům je použita jednotková cena v úrovni váženého průměru 4 800,- Kč/ 1 m² - tato cena je v úrovni ceny váženého průměru $2 - \text{to je } 4\,800,- \text{ Kč} / \text{m}^2 * 206,36 \text{ m}^2 = 992\,064,- \text{ Kč} / 1 \text{ m}^2$, - **zaokrouhleno 1 000 000,- Kč**

Lokalita	Započítatel Pozemek	Dispozice	Požadovaná	Jednotková	Koeficient	Upravená cena
----------	---------------------	-----------	------------	------------	------------	---------------

Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	ná plocha m ²	cena Kč	cena Kč/m ²	celkový K _c	Foto Kč/m ²
Oceňovaná nemovitá věc					
	206,68	353			
Srovnávané nemovité věci					
Jablonec nad Nisou, ul. Rýnovická	495,00	181	1*1+kk, 3*2+1,1*3+1 (dle popisu)	8 900 000 17 980	0,26 4 675
Prodej, rodinný dům, 10+5,, Prodej, rodinný dům, 10+5, Jablonec nad Nisou, ul. Rýno Nabízíme ke koupi rodinný dům, v současné době využívaný jako dům nájemní. V přízemí domu dvě bytové jednotky dispozice 2+1 o velikosti 55 m² a 64 m². V 1.NP bytové jednotky o dispozici 3+1, mezonet, (105 m²), 2+1 (55 m²) a 1+kk (20 m²). Všechny byty vybaveny kuchyní, koupelnou a toaletou. Ohřev vody bojler a kombinovaný plynový kotel, okna plastová, podlahy PVC, plovoucí a keramická dlažba. Ke každému bytu náleží sklepní prostor. Dům zateplený a izolovaný. Veškerá občanská vybavenost v těsné blízkosti. Doporučujeme prohlídku. S financováním poradíme. Umístění v obci: centrum obce Pozemek celkem: 181 m² Zastavěná plocha: 181 m² Podlahová plocha: 495 m² Typ budovy: v bloku Druh budovy: Cihla Počet NP: 3 Počet PP: 1 Počet pokojů: 14 Dostupnost pozemku: Příjezd: Obecní, Pro nákladní auta, Zpevněný Voda: Veřejný vodovod Plyn: Zemní plyn Elektroinstalace: 230 (220) V Kanalizace: Veřejná kanalizace Topení: Kombinovaný kotel Sociální zařízení: Koupelna: Keramické obklady, Sprchový kout, Umyvadlo, Vana; WC: Tři a více Sklep: Ano, 181m² Zařízení nábytkem: Ano Parkování: Parkování na ulici, Parkoviště poblíž Stav objektu: velmi dobrý, Rok rekonstrukce: 2017 Prodej: 8.900.000 Kč vloženo 28.9.2018, aktualizace 2.1.2019 M&M reality holding a.s. Krakovská 583/9 Praha 1, Nové Město 110 00 Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzertní nabídka cca 6 měsíců - koeficient 0,75; Lokalita - lepší, Jablonec nad Nisou, MHD - koeficient 0,80; Velikost objektu - dle inzerce větší, mírně lepší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - dle popisu vyšší standard, lepší - koeficient 0,85; Celkový stav - dle popisu a foto lepší - koeficient 0,75; Vliv pozemku - plně zainvestovaný, lepší - koeficient 0,75; Úvaha zpracovatele ocenění - po redukci srovnatelný - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzertní nabídka cca 6 měsíců 0,75; Lokalita - lepší, Jablonec nad Nisou, MHD 0,8; Velikost objektu - dle inzerce větší, mírně lepší 0,9; Provedení a vybavení - dle popisu vyšší standard, lepší 0,85; Celkový stav - dle popisu a foto lepší 0,75; Vliv pozemku - plně zainvestovaný, lepší 0,75; Úvaha zpracovatele ocenění - po redukci srovnatelný 1; vzdálena cca 14 km					
Tanvald, místní části Horní Tanvald, ul. Spojovací	600,00	1 134	1+1, 2+1, 4+1, 2*garž, 3* dílna	3 500 000 5 833	0,67 3 908



Vícegenerační rodinný dům v Tanvaldě, místní části Horní Tanvald

Nabízíme k prodeji vícegenerační rodinný dům v ul. Spojovací v Tanvaldě, místní části obce Horní Tanvald. Dům o třech samostatných bytových jednotkách se nachází v klidné okrajové části Tanvaldu v zástavbě rodinných domů a chalup. Nedaleko od lyžařského a bikového areálu Tanvaldský Špičák. Jedná se o byty 1+1, 2+1 a mezonetový 4+1, z toho jsou dva byty obsazené (možná výpověď nájmu) s celkovou výtěžností z nájmu vš výši 14.000,- Kč/měs. K dispozici je také zahrada, driketa, dvě garáže a dřevěná kolna. Dispozice: 1.N.P.: garáž, 3x dílna, vodárna; 2.N.P.: byt 1+1 a 2+1; 3.N.P. a podkroví: byt 4+1. Vhodné k trvalému bydlení nebo podnikání. Volné dohodou.

Pozemek celkem: 1.134 m²
Zastavěná plocha: 200 m²
Podlahová plocha: 600 m²
Počet NP: 4
Forma vlastnictví: osobní
Sklep: Ano
Garáž: Ano

Prodej: 3.500.000 Kč

vloženo 24.10.2018

Reality Viktora

Protifašistických bojovníků 183

Tanvald

468 41

Hodnocení: Redukce pramene ceny - v inzerci cca 5 měsíců - koeficient 0,75; Lokalita - mírně lepší - koeficient 0,95; Velikost objektu - dle popisu větší, náročnější na náklady, horší - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - vyšší standard, lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - dle fotografie lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - větší zainvestovaný pozemek, lepší - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - po redukcí srovnatelný - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - v inzerci cca 5 měsíců 0,75; Lokalita - mírně lepší 0,95; Velikost objektu - dle popisu větší, náročnější na náklady, horší 1,1; Provedení a vybavení - vyšší standard, lepší 0,95; Celkový stav - dle fotografie lepší 0,95; Vliv pozemku - větší zainvestovaný pozemek, lepší 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - po redukcí srovnatelný 1; vzdálena cca 3 km



Tanvald, část Horní	300,00	1 029	2*3+kk	3 950 000	13 167	0,44	5 793
Tanvald, ul. Pod Špičákem							

Rodinný dům v Tanvaldě, Rodinný dům v Tanvaldě, část Horní Tanvald

Nabízíme k prodeji rodinný dům v ul. Pod Špičákem v Tanvaldě, místní části obce Horní Tanvald. Dům o jednom podzemním a dvou nadzemních podlažích je po částečné rekonstrukci (fasáda, opískování podezdívky, dveří a schodů, rce rozvodů elektřiny, vody a odpadů). Přístup k domu je po asfaltové komunikace. Parkování pro 2 OA je zajištěno přímo u domu na zpevněném parkovišti. K dispozici je zahrada o výměře 914 m². Dispozice: 1.P.P.: garáž, uhelna, 2x sklad; 1.N.P.: 3x pokoj, 2x komora, chodba se schodištěm, zádveří; 2.N.P.: 3x pokoj, koupelna s WC. V domě chybí kuchyně a ohřev TUV. Topení je lokální na tuhá paliva. Voda je obecní, el. 230 a 400 V, kanalizace je svedena do žumpy, plyn je přiveden k domu. K blízkosti je Lyžařský areál a bikepark Tanvaldský Špičák. Ihned k dispozici.

Pozemek celkem: 1.029 m²
Zastavěná plocha: 115 m²
Podlahová plocha: 300 m²
Počet NP: 2
Počet PP: 1
Forma vlastnictví: osobní
Sklep: Ano
Garáž: Ano

Prodej: 3.950.000 Kč

vloženo 19.11.2018

Reality Viktora

Protifašistických bojovníků 183

Tanvald

468 41



Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzertní nabídka cca 3 měsíce - koeficient 0,80; Lokalita - výrazně lepší - koeficient 0,80; Velikost objektu - dle inzerce mírně větší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - lepší, po rekonstrukci bez kuchyní a TUV - koeficient 0,90; Celkový stav - dle inzerce viditelně lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - pozemek lepší, zainvestovaný elektro, voda, zemní plyn - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - po redukci srovnatelný - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzertní nabídka cca 3 měsíce 0,8; Lokalita - výrazně lepší 0,8; Velikost objektu - dle inzerce mírně větší 0,95; Provedení a vybavení - lepší, po rekonstrukci bez kuchyní a TUV 0,9; Celkový stav - dle inzerce viditelně lepší 0,9; Vliv pozemku - pozemek lepší, zainvestovaný elektro, voda, zemní plyn 0,9; Úvaha zpracovatele ocenění - po redukci srovnatelný 1; vzdálena cca 3 km

Variační koeficient před úpravami:	40,52 %	Variační koeficient po úpravách:	16,15 %
Započitatelná plocha	206,68 m ²		
Minimální jednotková cena:	3 908 Kč/m ²	Minimální cena:	807 705 Kč
Průměrná jednotková cena:	4 792 Kč/m ²	Průměrná cena:	990 411 Kč
Maximální jednotková cena:	5 793 Kč/m ²	Maximální cena:	1 197 297 Kč
Stanovená jednotková cena:	4 800 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	992 064 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Výpočet výnosové hodnoty je informativní, jsou použity údaje z předložených nájemních smluv, neobsazený byt není vzhledem ke stavu schopen běžného užívání, proto není možné nájemné nahradit simulovaným výpočtem.

Možné roční nájemné 182 400,- Kč je nižší než minimální obvyklé náklady spojené s vlastnictvím oceňované nemovité věci 362 067,- Kč, proto je výnosová hodnota 0,- Kč

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.	Obytné prostory	byt 1 - Lucie Viragová	82,00	732	5 000	60 000
2.	Obytné prostory	byt 3 - Helena Vrabcová	42,00	1 714	6 000	72 000
3.	Obytné prostory	byt 2 - Lucie Viragová	55,00	1 091	5 000	60 000
Celkový výnos za rok:						192 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	179
Reprodukční cena	RC	Kč	6 568 961
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	N _j	Kč/(m ² *rok)	1 073
Dosažitelné hrubé roční nájemné	N _j * PP	Kč/rok	192 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	N _h	Kč/rok	182 400
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	5.00 % z RC	Kč/rok	328 448
Správa nemovitosti	0.50 % z RC	Kč/rok	32 845
Pojištění	0.02 % z RC	Kč/rok	1 314
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	362 607
Čisté roční nájemné	N=N _h -V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	10,00
Výnosová hodnota	C_v	Kč	0

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

není předmětem převodu - nehodnoceno

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Pro oceněný bytový dům je použita jednotková cena v úrovni váženého průměru 4 800,- Kč/ 1 m² - tato cena je v úrovni ceny váženého průměru² - to je 4 800,- Kč / m² * 206,36 m² = 992 064,- Kč/1 m², - **zaokrouhлено 1 000 000,- Kč.**

tato cena zahrnuje nemovitou věc - obytný dům jako celek, příslušenství (přípojky vody, kanalizace, žumpu elektro, existenci samostatně neoceněné kolny a pozemek jako celek.

Ocenění je zpracováno pro stav a rozsah oceňované nemovité věci k datu místního šetření v cenové úrovni k datu zpracování.

Platnost ocenění je šest měsíců od data zpracování.

Oceňovaná nemovitá věc je prodejná v úrovni obvyklé ceny pro segment případných zájemců . kterým vyhovují silné i slabé stránky.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	992 064 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 818 740 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	1 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	176 500 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	6 568 961 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	6 568 961 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- nemovitá věc v obci - městě Velké Hamry, které je dobře dopravně dostupné po silnici 1/10 - Turnov - Harrachov a po železnici - lokální trať železný Brod - Tanvald
- přímý přístup od veřejné komunikace - Popelnické ulice
- ve městě Velké Hamry je úplná základní občanská vybavenost, částečně vyšší (supermarkety) je v sousedním městě Tanvald - cca 3 km
- možnost parkování osobních automobilů naproti oceňované nemovité věci na okraji veřejné komunikace - Popelnické ulice - nevyhrazené

Slabé stránky nemovité věci

- zhoršený stavbě technický stav nemovité věci - bytového domu jako celku
- vybavení obytného domu na spodní hranici současného standardu
- výrazný rozdíl mezi věcnou hodnotou nemovité věci jako celku 1 818 740,- Kč a obvyklou cenou 1 000 000,- Kč
- výnosová hodnota při výpočtu dle předložených nájemních smluv 182 400,- Kč/ rok je nižší než náklady spojené s vlastnictvím a provozováním oceňované nemovité věci 362 607,- Kč (použity minimální nutné náklady)

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
fotografická dokumentace	6
Příloha úplná	29

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 07.02.1983, č.j. Spr. 253/83 pro základní obor Stavebnictví, stavby obytné, průmyslové a zemědělské pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvl. specializací odhady nemovitostí.

Jako znalec jmenovaný Jmenovacím dekretem (rozšíření znalecké činnosti) předsedy Krajského soudu v Hradci Králové dne 19.6.1997, jednacím číslo Spr. 2214/97 v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nepeněžní vklady.

Ve smyslu ustanovení § 127 a zák.č. 99/1963 (Občanský soudní řád) závazně prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Turnově 14.03.2019

Jaromír Paickr d.t

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. **02585/02/2019** znaleckého deníku.

fotografická dokumentace stavu k datu 19.11.2018 je "průřezová", nezachycuje každý detail a prostor, ale celkový stav



1. Pohled SZ



2. Pohled SV



3. Pohled S



4. Detail pohledu S



5. Detail pohledu S



6. Detail pohledu Z



7. Vstup do sklepa



8. sklep



9. sklep



10. interiér byt



11. interiér byt



12. interiér byt



13. interiér byt



14. interiér byt



15. interiér byt



16. interiér byt



17. detail kamna na TP



18. interiér schodiště



19. interiér půda



20. interiér půda



21. interiér půda



22. interiér půda



23. interiér půda



24. interiér schodiště a sklad



25. interiér chodba a schodiště



26. interiér prázdný byt



27. interiér prázdný byt



28. interiér prázdný byt



29. interiér prázdný byt



30. interiér prázdný byt



31. interiér prázdny byt



32. interiér prázdny byt



33. interiér sklad



34. spoločný dvůr za budovou

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2018 17:35:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 57 INS 6308 / 2016 pro David Vandrovec, Mgr. Bc.

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563838 Velké Hamry
Kat.území: 778745 Bohdalovice List vlastnictví: 1115
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Planinová Svetlana, č.p. 564, 46845 Velké Hamry		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
589	353	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Velké Hamry, č.p. 563, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 589

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši Kč 16.195,-- s příslušenstvím
Oprávnění pro
ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 27232433
Povinnost k
Parcela: 589
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 10 167 Ex-6945/2011 -43 ze dne 13.06.2012. Právní moc ke
dni 25.06.2012. Z-6595/2012-504
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši Kč 10.726,-- s příslušenstvím
Oprávnění pro
ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 27232433
Povinnost k
Parcela: 589
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního
práva na nemovitosti Exekutorský úřad Prostějov 018 EX-02308/2012 -012 ze dne
02.05.2012. Právní moc ke dni 23.05.2012. Z-6620/2012-504
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši Kč 17.342,91 s příslušenstvím
Oprávnění pro
OSPEN s.r.o., Hradecká 1383, 53501 Přelouč, RČ/IČO:
25262823
Povinnost k
Parcela: 589

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2018 17:35:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563838 Velké Hamry
Kat.území: 778745 Bohdalovice List vlastnictví: 1115
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Nymburk 070EX-6280/2012 -24 ze dne 19.12.2012.
Z-12050/2012-504
- Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Nymburk 070 EX-6280/2012 -24 ze dne 19.12.2012. Právní moc ke dni 28.12.2012.
Z-2412/2013-504
- Pořadí k datu* podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 7.851,09 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336
Povinnost k
Parcela: 589
- Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-16590/2012 -011 ze dne 04.12.2012.
Z-11536/2012-504
- Pořadí k datu* podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 307.040,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská
1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609
Povinnost k
Parcela: 589
- Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 9 085 EX-9812/2013 -10 ze dne 26.07.2013.
Z-6347/2013-504
- Pořadí k datu* podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši Kč 10.925,-- s příslušenstvím
Oprávnění pro
O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336
Povinnost k
Parcela: 589
- Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-11240/2013 -009 ze dne 02.10.2013.
Z-9509/2013-504
- Pořadí k datu* podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši Kč 30.249,-- a příslušenství
Oprávnění pro
JIP východočeská, a.s., Hradištská 407, Polabiny, 53352
Pardubice, RČ/IČO: 27464822
Povinnost k
Parcela: 589

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2018 17:35:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563838 Velké Hamry
Kat.území: 778745 Bohdalovice List vlastnictví: 1115
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Jičín 023 EX-02816/2009 -094 ze dne 04.11.2013.

Z-10469/2013-504

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Jičín 023 EX-02816/2009 -094 ze dne 04.11.2013. Právní moc ke dni 14.11.2013.

Z-11503/2013-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 1.889,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna-Insurance
Group, Pobřežní 665/23, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:
63998530

Povinnost k

Parcela: 589

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 4 046 EX-186/2014 -11 ze dne 31.03.2014. Právní účinky
zápisu ke dni 31.03.2014. Zápis proveden dne 09.05.2014.

V-1866/2014-504

Pořadí k 31.03.2014 16:05

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov

Povinnost k

Planinová Svetlana, č.p. 564, 46845 Velké Hamry,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Exekutorský úřad Prostějov 24 EXE-1586/2012 -
16 ze dne 17.04.2012; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-4331/2012-504

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 589

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního
práva na nemovitosti Exekutorský úřad Prostějov 018 EX-02308/2012 -012 ze dne
02.05.2012. Právní moc ke dni 23.05.2012.

Z-6620/2012-504

o Nařízení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 12, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Planinová Svetlana, č.p. 564, 46845 Velké Hamry,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Jablonci nad Nisou 6 EXE-
1834/2011 -11 ze dne 10.05.2011; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-5886/2012-504

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2018 17:35:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563838 Velké Hamry
Kat.území: 778745 Bohdalovice List vlastnictví: 1115
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 589

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-6945/2011 -44 ze dne 13.06.2012.

Z-5888/2012-504

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr.et. Ing. Jiří Prošek, Rychtařikova 1, 326 00 Plzeň

Povinnost k

Planinová Svetlana, č.p. 564, 46845 Velké Hamry,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Jablonci nad Nisou 21 EXE-1169/2012 -12 ze dne 28.11.2012; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-11532/2012-504

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Okresní soud v Jablonci nad Nisou 21 EXE-1169/2012 -12 ze dne 28.11.2012. Právní moc ke dni 30.01.2013; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-2357/2013-504

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 589

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-16590/2012 -010 ze dne 04.12.2012.

Z-11533/2012-504

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

Povinnost k

Planinová Svetlana, č.p. 564, 46845 Velké Hamry,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Jablonci nad Nisou 22 EXE-1168/2012 -9 ze dne 29.11.2012; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-11802/2012-504

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 589

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Nymburk 070 Ex-6280/2012 -23 ze dne 19.12.2012.

Z-12049/2012-504

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,

190 00 Praha 9

Povinnost k

Planinová Svetlana, č.p. 564, 46845 Velké Hamry,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 Ex 9812/13-11 k 6 EXE-1370/2013 11 Okresní soud v Jablonci nad Nisou ze dne 26.07.2013; uloženo na

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2018 17:35:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563838 Velké Hamry
Kat.území: 778745 Bohdalovice List vlastnictví: 1115
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

prac. Praha

Z-54369/2013-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 589

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-11240/2013 -008 ze dne 02.10.2013

Z-9508/2013-504

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Dagmar Kuželová, Novodvorská 1010/14, 142 00 Praha 4

Povinnost k

Planinová Svetlana, č.p. 564, 46845 Velké Hamry,

RC/ICO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 4 046 EX-186/2014 -5 k 21 EXE 1287/2014-13 Okresní soud v Jablonci nad Nisou ze dne 11.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2014. Zápis proveden dne 18.02.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-973/2014-504

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 589

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4 046 EX-186/2014 -7 ze dne 13.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2014. Zápis proveden dne 24.02.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-972/2014-504

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

Planinová Svetlana, č.p. 564, 46845 Velké Hamry,

RC/ICO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 3931/2016-15 k 21 EXE-2957/2016 23 ze dne 03.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.06.2016. Zápis proveden dne 08.06.2016; uloženo na prac. Praha

Z-26097/2016-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 589

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 085EX-3931/2016 -20 ze dne 15.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.07.2016. Zápis proveden dne 25.07.2016; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-3013/2016-504

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2018 17:35:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563838 Velké Hamry
Kat.území: 778745 Bohdalovice List vlastnictví: 1115
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozsudek soudu o určení právního vztahu OS v Jablonci nad Nisou 7 C-50/2006 -73 ze dne 2.2.2010, právní moc ke dni 12.1.2011 a Usnesení OS v Jablonci nad Nisou č.j. 7 C 50/2006-79 ze dne 22.3.2010, právní moc ke dni 12.1.2011.

Pro: Planinová Svetlana, č.p. 564, 46845 Velké Hamry

Z-2906/2011-504

RC/IČO: [REDACTED]

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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.10.2018 17:47:23

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 6



1 z 2

15.3.2019 12:45



1 z 2

18.11.2018 18:59

Informace o pozemku

Přístupová komunikace – Popelnická ulice

Parcelní číslo:	596
Obec:	Velké Hamry [563838]
Katastrální území:	Bohdalovice [778745]
Číslo LV:	10001
Výměra (m²):	4559
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Velké Hamry, č. p. 362, 46845 Velké Hamry

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

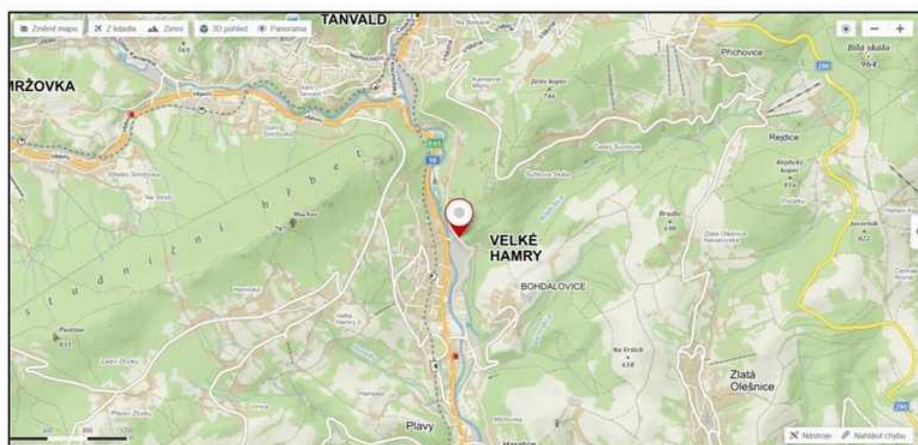
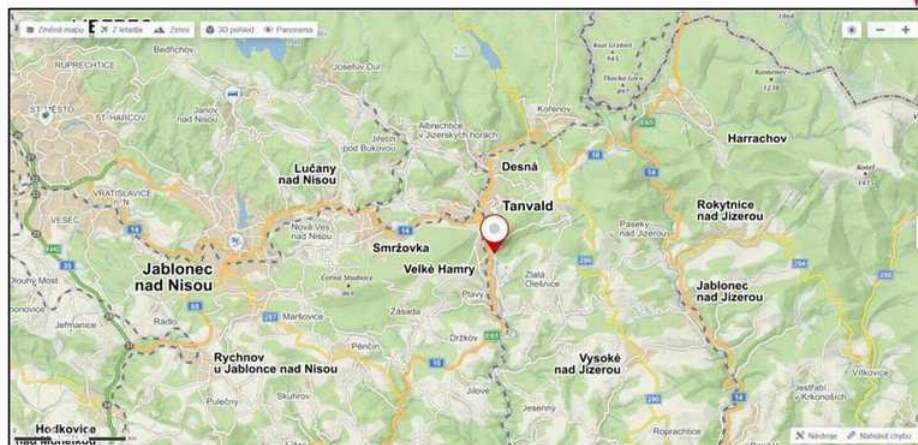
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 15.03.2019 12:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#) - Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

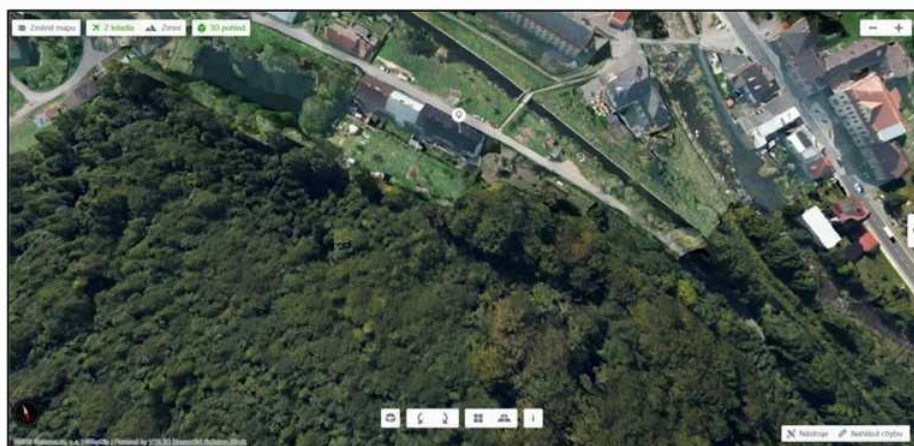
Verze aplikace: 5.5.5 build 0

Širší územní vztahy, použito z Mapy.cz, poloha oceňované nemovité věci označení 



Příloha ke znaleckému posudku č. 02585/02/2019

Stránka 10 z 29



Výřez z územního plánu

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který územní plán vydal: Zastupitelstvo města Velké Hamry
Číslo usnesení:
Datum vydání: 17.02.2010
Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: Městský úřad Tanvald, odbor stavební úřad a ŽP
Jméno a příjmení: Michal Štím, DiS.
Funkce: úředník odboru stavební úřad a ŽP
Podpis:

OPATŘENÍ OBECNÉ POKY O VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VELKÉ HAMRY

Zastupitelstvo města Velké Hamry jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ust. § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,

vydává Územní plán Velké Hamry.

Textová část územního plánu [obsah dle části I. bodu (1) a (2) přílohy č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.] je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č.1.

Grafická část územního plánu [obsah dle části I. bodu (3) přílohy č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.] je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2.

Odůvodnění

Textová část odůvodnění zpracovaná projektantem [obsah dle části II. bodu (1) přílohy č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.] je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 3.

Grafická část odůvodnění [obsah dle části II. bodu (2) přílohy č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.] je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 4.

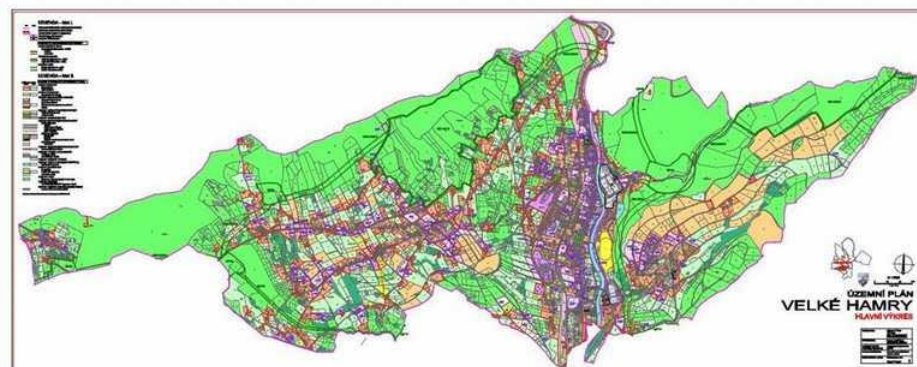
Postup při pořízení Územního plánu:

Podnět k pořízení Územního plánu byl schválen Zastupitelstvem města Velké Hamry dne 26.06.2008, usnesením č.A7/9/08.

Určeným zastupitelem pro pořízení územně plánovací dokumentace byl na základě usnesení č.A8/9/08 Zastupitelstva města Velké Hamry konaného dne 26.06.2008, určen pan Josef Pala.

Návrh zadání Územního plánu Velké Hamry, jehož oznámení o projednání bylo zveřejněno na úřední desce a zasláno dotčeným orgánům a organizacím, se projednal v souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona. Zadání Územního plánu Velké Hamry bylo schváleno Zastupitelstvem města Velké Hamry dne 24.09.2009, usnesením č.A3/14/09. Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, respektive na udržitelný rozvoj území, nebylo dotčeným orgánem požadováno.

Na základě schváleného zadání vypracoval projektant územního plánu Návrh územního plánu, který byl společně projednán (společné jednání o Návrhu územního plánu proběhlo 25.05.2010) dle § 50 stavebního zákona, dále pak posouzen Krajským úřadem Libereckého kraje dle § 51 stavebního zákona. Na základě společného projednání byly uplatněny k předmetné dokumentaci stanoviska dotčených orgánů a Krajského úřadu Libereckého kraje. Po společném jednání bylo po dohodě



LEGENDA - část II.

stabilizované plochy	plochy změn	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
		PLOCHY BYDLENÍ bytové domy rodinné domy
		PLOCHY REKREACE zahrádkářské kolonie
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ veřejná infrastruktura
		komerční zařízení
		tělovýchovná a sportovní zařízení
		hřbitov
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ veřejná prostranství
		veřejná zeleň
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
		silniční doprava
		silnice
		místní komunikace
		účelové komunikace
		pěší chodníky
		dopravní vybavení
		parkoviště
		garáže
		čerpací stanice pohonných hmot
		dražní doprava
		železnice

Nájemní smlouva

(uzavřena podle občanského zákoníku)

Pronajímatel: Světlana Planinová, nar.: 29.10.1951, bydliště: Velké Hamry 564, občanství: české,
jiné údaje:
(dále jen jako "pronajímatel")
Nájemce: [redacted] nar.: [redacted] bydliště: [redacted]
občanství: C.R. jiné údaje:
(dále jen jako "nájemce")
(dále společně i jako "smluvní strany").

Článek I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je pronájem následující nemovitosti:

Velké Hamry 563 byt 1 zápočetná plocha 82m²
půda, sklep, špažl.
(dále jen jako "předmět nájmu" nebo "nemovitost") užitková plocha 52m²

Článek II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět pronájmu definovaný v čl. I. této smlouvy nájemci za podmínek dohodnutých v této smlouvě. Předmět pronájmu se pronajímá za účelem: bydlení.
2. Nájemce není oprávněn přenechat nemovitost cizímu třetí osobě, ledaže by s tím pronajímatel vyslovil písemný souhlas.

Článek III.

Doba nájmu

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou.

Začátek nájmu: 1. 06. 2018 a 1. 05. 2018.

Konec nájmu: 1. 06. 2020 a 1. 05. 2020.

Článek IV.

Stav předmětu nájmu, jeho vybavení a zařízení

1. Pronajímatel přenechává nájemci nemovitost do nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Rozsah vybavení a zařízení předmětu nájmu je podrobně specifikován v článku I. této nájemní smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se stavem předmětu nájmu se seznámil předem, na základě podrobně provedené prohlídky a zároveň prohlašuje, že předmět pronájmu považuje za způsobilý k řádnému užívání.
4. Smluvní strany při převzetí/předání předmětu nájmu vyhotovují předávací protokol, ve kterém se na základě provedené prohlídky předmětu nájmu zaznamenají všechny závady a poškození předmětu nájmu a stavy měřičů energií (pokud existují); každá ze smluvních stran této nájemní smlouvy obdrží jedno vyhotovení předávacího protokolu podepsané oběma stranami.

Článek V.

Výše nájemného za užívání předmětu nájmu

1. Nájemné se stanovilo dohodou smluvních stran ve výši 5000 Kč + měsíčně (dále jen jako „Nájemné“).
500 služb.

2. V uvedené částce nejsou zahrnuty úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu a jeho příslušenství (dále jen jako "Úhrady"). Nájemce se zavazuje platit úhrady měsíčně spolu s běžným nájemným a to jako zálohovou platbu. Výše úhrady představuje výšku 5 Kč s. 500 měsíčně. Úhrady spojené s užíváním předmětu nájmu jsou: 500 Kč

3. Nájemné a úhrady jsou splatné vždy k 1. 2. 2021 kalendářního měsíce, který předchází měsíci za který se platí. Nájemné a úhrady bude nájemce platit pronajímateli v hotovosti na konto

281673972/0300 v.s.m. 1563
3. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 0,05% denně z dlužné částky, kterou je nájemce povinen zaplatit v případě prodlení s placením Nájemného nebo uhradí za každý započatý den prodlení; nárok na náhradu škody a nárok na zákonný úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení tímto nejsou dotčeny.

4. Pronajímatel může provést vyúčtování úhrady jedenkrát ročně a po skončení nájmu (nejpozději do 2 let od skončení nájmu). V případě vyúčtování a zjištění nedoplatku na úhradě se nájemce zavazuje tento nedoplatek pronajímateli uhradit do 30 dnů od zaslání písemné výzvy nájemci. V případě vzniku přeplatku se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci přeplatek ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování pronajímateli, případně si tuto částku může pronajímatel ponechat a bude vyúčtována po skončení nájmu. Nájemce bere na vědomí, že vyúčtování uhradí pro vlastníka nemovitosti provádí třetí subjekt (například správce nebo dodavatel služeb).

Článek VI.

Jistota

1. Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy složit u pronajímatele jistotu ve výši

2. Jistota složený podle tohoto článku není příjmem pronajímatele z pronájmu. Nájemce nemá právo požadovat vrácení jistoty po dobu trvání nájmu.

3. Pronajímatel může jistotu použít na:

a) vykrytí vzniklých škod na vybavení a zařízení předmětu nájmu, které vznikly v předmětu nájmu po dobu trvání nájmu, a které nájemce po výzvě pronajímatele dobrovolně neuhradil ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení výzvy nájemci (výše škody musí být podložena fakturou za opravy nebo znaleckým posudkem, případně odborným vyjádřením),
b) na zaplacení dlužného nájemného včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, pokud nedojde k dobrovolné úhradě ze strany nájemce.

4. Pronajímatel se zavazuje vrátit jistotu nájemci v plné výši nebo jeho nepoužitou část nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

2. Drobné opravy související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.

3. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu ani ve lhůtě 30 dnů od písemné výzvy nájemce pronajímateli, má nájemce právo po uplynutí této lhůty závady odstranit v nezbytné míře na své náklady. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, jinak jeho nárok zaniká. Právo zanikne, není-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v předmětu nájmu, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pokud se nájemce nepostará o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na své náklady sám a požadovat od něj náhradu.

5. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil. Pokud se tak nestane, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

6. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebo na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, a to ani na své náklady. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy na nebo v předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Pokud pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7. Nájemce se zavazuje, že :

- a) nedá do užívání předmět nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele,
- b) nebude rušit v užívání nad míru přiměřenou poměrům uživatelů sousedních nemovitostí, zejména hlukem, pachem, vibracemi, odpady a podobně, c) po předchozím ohlášení (minimálně 2 dny předem) umožní vstup pronajímateli do resp. na předmět nájmu za účelem překontrolování stavu, zařízení a dodržování smluvních podmínek.

Článek VIII. Skončení nájmu

1. Tato nájemní smlouva se může skončit: písemnou dohodou uzavřenou mezi smluvními stranami nebo písemnou výpovědí nebo uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

2. Nájemce může pronajímateli písemně vypovědět nájem ve smyslu předpisů platných v České republice. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet dnem následujícím po dni, ve kterém byla druhá smluvně straně doručena výpověď.

3. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli do 2 dnů ode dne zániku nájmu vše, co převzal od pronajímatele při vzniku nájmu a ve stavu v jakém nemovitost převzal s ohledem na obvyklé opotřebení. V případě nesplnění této povinnosti vzniká pronajímateli nárok na náhradu vzniklé škody. O převzetí/předání nemovitosti sepiší smluvní strany předávací protokol, ve kterém se zaznamená jeho stav a případné škody. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení protokolu podepsané oběma stranami. V případě, že nájemce odmítne být přítomen při vyhotovení předávacího protokolu, pronajímatel je oprávněn přizvat třetí osobu, za přítomnosti které bude sepsán předávací protokol. Neúčast nájemce se v protokolu poznamená.

4. Nájemce bere na vědomí, že v případě, jestliže nájemce předmět nájmu po skončení nájmu neopustí (nevypracoval) má pronajímatel nárok na náhradu za užívání nemovitosti nájemcem ve výši původně sjednaného nájemného, včetně nároku na smluvní pokutu ve výši 20% z původně sjednaného nájemného a to za každý byt jen započatý měsíc užívání nemovitosti po skončení nájmu.

Článek IX. Doručování

1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti si doručují doporučeně do vlastních rukou, prostřednictvím držitele poštovní licence, a to vždy nejméně s desetidenní úložní dobou, nebo osobně. Stranám se doručuje na adresy uvedené při jejich jménech. V případě, že své adresy od okamžiku podpisu této dohody změnily, jsou povinny tuto skutečnost bez zbytečného odkladu sdělit druhé smluvní straně. Osobám registrovaným ve veřejných rejstřících je možno vždy doručovat i na adresy uvedené v těchto rejstřících. Za doručenou zásilku se považuje také zásilka odeslaná podle předchozího odstavce, jejíž přijetí adresát odmítl nebo se nedoručitelná nebo nedoručená vrátila zpět, a to i když se adresát o tomto doručení nedozvěděl. Účinek doručení zásilky nastává dnem jejího přijetí nebo dnem, kdy se tato vrací zpět odesílateli.

2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany prohlašují, že adresa, která je uvedena na této smlouvě při jejich jménem je jejich adresou, na které se zdržují a přebírají zásilky.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

2. Tato smlouva je vyhotovena (v počtu stejnopisů) pro každého účastníka, přičemž každý z účastníků obdrží jeden stejnopis této smlouvy.

3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany prohlašují, že adresa, která je uvedena na této smlouvě při jejich jménem je jejich adresou, na které se zdržují a přebírají zásilky.

4. Vztahy mezi smluvními stranami, které nejsou upraveny touto smlouvou se řídí zejména občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy. V případě více nájemců jsou tito zavázáni vůči pronajímateli společně a nerozdílně.

5. Smluvní strany se dohodly, že všechny majetkové spory, které vzniknou z této smlouvy, budou rozhodnuty s konečnou platností v rozhodčím řízení podle zák.č. 216/1994 Sb. o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů jedním rozhodcem Mgr. Kateřinou Celnarovou (advokátka zapsaná v seznamu ČAK pod ev. č. 10455). Pro případ, že se stanovený rozhodce tuto funkci nebude moci z jakéhokoli důvodu vykonávat, bude věc projednána obecným soudem. Doručovací adresou rozhodčího řízení je: Rozhodčí řízení ČR s.r.o., Lidická 700/19, 602 00 Brno-střed-Veveří (www.rrcr.cz). Rozhodce rozhoduje bez ústního jednání (písemně) na základě písemných důkazů. Rozhodčí poplatek se vybírá za každý spor a činí 4 % z hodnoty předmětu sporu, nejméně 4.500,- Kč. Zásilka se má doručenou vhozením do domovní schránky adresáta nebo jejím vrácením rozhodci. Rozhodce je povinen se vždy řídit právními předpisy a nesmí rozhodovat ve zjevném rozporu s dobrými mravy nebo veřejným pořádkem. Právní předpisy rozhodce v rozhodčím řízení aplikuje stejně jako soudce v soudním řízení podle o. s. ř. Ustanovení této rozhodčí doložky upravující postup, kterým má rozhodce vést řízení, je dohodou stran ve smyslu § 19 odst. 1 ZŘŘ. Není-li postup upraven v ustanoveních této rozhodčí doložky, postupuje rozhodce v řízení způsobem, který považuje za vhodný a vede rozhodčí řízení tak, aby bez zbytečných formalit a při poskytnutí stejné příležitosti k uplatnění práv všem stranám byl zjištěn skutkový stav věci potřebný pro rozhodnutí sporu (§ 19 odst. 2 ZŘŘ), a to s přiměřenou aplikací ustanovení o. s. ř. (§ 30 ZŘŘ).

6. Smluvní strany prohlašují, že jednotlivým ustanovením této smlouvy rozumí, že smlouva byla uzavřena svobodně, vážně, přesně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a žádné její ustanovení nepovažují za rozporné s dobrými mravy.

VII. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Nájemce potvrzuje, že si byt prohlédl a shledal ho ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
- 7.2. Při předání a převzetí bytu do nájmu bude sepsán předávací protokol o stavu vybavení bytu včetně odečtu měřitelných medií (plynoměr, elektroměr,) a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámku, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. další skutečnosti, na kterých se strany dohodnou při aktu předání. Protokol se stane součástí této smlouvy.
- 7.3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá strana obdrží po jednom.
- 7.4. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.
- 7.5. Právní vztahy, které nejsou upraveny touto smlouvou se řídí domovním řádem a předpisy občanského práva.
- 7.6. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že si ji před podpisem řádně přečetli, že s jejím obsahem souhlasí a že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Velké Hamry dne 1.5. 2018

pronajímatel:

SVETLANA PLANINOVÁ

R.Č. [REDAKCE]

bytem Velké Hamry 564, PSČ 46845

nájemce: [REDAKCE]

R.Č. [REDAKCE]

bytem [REDAKCE]

Nájemní smlouva

(uzavřená podle občanského zákoníku)

Pronajímatel :

Oksana Planinová, nar.16.7.1980, bytem Jugoslávských partizánů 1603/23, Praha 6 a Ruslan Planin, nar. 26.6.1976, bytem Jugoslávských partizánů 1603/23, Praha 6

(dále jen jako „pronajímatel“)

Nájemce

Jméno a příjmení nar.:

Bydliště :

Občanství: *ČR* jiné údaje :

(dále jen jako „nájemce“), (dále společně i jako „smluvní strany“)

Článek I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je pronájem následující nemovitosti

Velke Hamry 564

(dále jen jako „předmět nájmu“ nebo „nemovitost“)

Velikost bytu *32 m2, +10 m2 sklep převzat*

číslo bytu : *3*

davod: dala kamna do bytu

Článek II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět pronájmu definovaný v čl. I. Tato smlouva nájemci za podmínek dohodnutých v této smlouvě . Předmět pronájmu se pronajímá za účelem bydlení

2. Nájemce není oprávněn přenechat nemovitost do podnájmu třetí osobě, ledaže by s tím pronajímatel vyslovil písemný souhlas.

Článek III.

Doba nájmu

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou. Začátek nájmu

1.07.2018

Konec nájmu 1.07.2020

Článek IV.

Stav předmětu nájmu, jeho vybavení a zařízení

1. Pronajímatel přenechává nájemci nemovitost do nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Rozsah vybavení a zařízení předmětu nájmu je podrobně specifikován v článku I. této nájemní smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se stavem předmětu nájmu se seznámil předem, na základě podrobně provedené prohlídky a zároveň prohlašuje, že předmět pronájmu považuje za způsobilý k řádnému užívání.
4. Smluvní strany při převzetí/předání předmětu nájmu vyhotovují předávací protokol, ve kterém se na základě provedené prohlídky předmětu nájmu zaznamenají všechny závady a poškození předmětu nájmu a stavy měřičů energií (pokud existují). Každá ze smluvních stran této nájemní smlouvy obdrží jedno vyhotovení předávacího protokolu podepsané oběma stranami.

Článek V.

Výše nájemného za užívání předmětu nájmu

1. Nájemné se stanovilo dohodou smluvních stran ve výši *6 tis. 500*... měsíčně (dále jen jako „Nájemné“). *dohromady s lázeň čini*

2. V uvedené částce nejsou zahrnuty úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu a jeho příslušenství (dále jen jako „Úhrady“). Nájemce se zavazuje platit úhrady měsíčně spolu s běžným nájemným a to jako zálohovou platbu. Výše úhrady představuje výšku *služby* *500*... měsíčně. Úhrady spojené s užíváním předmětu nájmu jsou: *6 tis. 500 Kč*.

3. Nájemné a úhrady jsou splatné vždy k *20 dni měsíce* kalendářního měsíce, který předchází měsíci za který se platí. Nájemné a úhrady bude nájemce platit pronajímateli *hotovostí na konto úřad práce a sociálního zabezpečení: 28167397210300* *1. summa 3.564*

3. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 0,05% denně z dlužné částky, kterou je nájemce povinen zaplatit v případě prodlení s placením Nájemného nebo uhradí za každý započatý den prodlení; nárok na náhradu škody a nárok na zákonný úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení tímto nejsou dotčeny.

4. Pronajímatel může provést vyúčtování úhrady jedenkrát ročně a po skončení nájmu (nejpozději do 2 let od skončení nájmu). V případě vyúčtování a zjištění nedoplatku na úhradě se nájemce zavazuje tento nedoplatek pronajímateli uhradit do 30 dnů od zaslání písemné výzvy nájemci. V případě vzniku přeplatku se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci přeplatek ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování pronajímateli, případně si tuto částku může pronajímatel ponechat a bude vyúčtována po skončení nájmu. Nájemce bere na vědomí, že vyúčtování uhradí pro vlastníka nemovitosti provádí třetí subjekt (například správce nebo dodavatel služeb).

Článek VI.

Jistota

1. Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy složit u pronajímatele jistotu ve výši

2. Jistota složená podle tohoto článku není příjmem pronajímatele z pronájmu. Nájemce nemá právo požadovat vrácení jistoty po dobu trvání nájmu.

3. Pronajímatel může jistotu použít na:

a) vykrýt vzniklých škod na vybavení a zařízení předmětu nájmu, které vznikly v předmětu nájmu po dobu trvání nájmu, a které nájemce po výzvě pronajímatele dobrovolně neuhradil ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení výzvy nájemci (výše škody musí být podložena fakturou za opravy nebo znaleckým posudkem, případně odborným vyjádřením),

b) na zaplacení dlužného nájemného včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, pokud nedojde k dobrovolné úhradě ze strany nájemce.

4. Pronajímatel se zavazuje vrátit jistotu nájemci v plné výši nebo jeho nepoužitou část nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

2. Drobné opravy související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.

3. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu ani ve lhůtě 30 dnů od písemné výzvy nájemce pronajímateli, má nájemce právo po uplynutí této lhůty závady odstranit v nezbytné míře na své náklady. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, jinak jeho nárok zaniká. Právo zanikne, není-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v předmětu nájmu, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pokud se nájemce nepostará o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na své náklady sám a požadovat od něj náhradu.

5. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil. Pokud se tak nestane, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

6. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebo na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, a to ani na své náklady. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy na nebo v předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Pokud pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7. Nájemce se zavazuje, že :

- a) nedá do užívání předmět nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele,
- b) nebude rušit v užívání nad míru přiměřenou poměrům uživatelů sousedních nemovitostí, zejména hlukem, pachem, vibracemi, odpady a podobně, c) po předchozím ohlášení (minimálně 2 dny předem) umožní vstup pronajímateli do resp. na předmět nájmu za účelem překontrolování stavu; zařízení a dodržování smluvních podmínek.

Článek VIII. Skončení nájmu

1. Tato nájemní smlouva se může skončit: písemnou dohodou uzavřenou mezi smluvními stranami nebo písemnou výpovědí nebo uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

2. Nájemce může pronajímateli písemně vypovědět nájem ve smyslu předpisů platných v České republice. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet dnem následujícím po dni, ve kterém byla druhé smluvní straně doručena výpověď.

3. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli do 2 dnů ode dne zániku nájmu vše, co převzal od pronajímatele při vzniku nájmu a ve stavu v jakém nemovitost převzal s ohledem na obvyklé opotřebení. V případě nesplnění této povinnosti vzniká pronajímateli nárok na náhradu vzniklé škody. O převzetí/předání nemovitosti sepiší smluvní strany předávací protokol, ve kterém se zaznamená jeho stav a případné škody. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení protokolu podepsané oběma stranami. V případě, že nájemce odmítne být přítomen při vyhotovení předávacího protokolu, pronajímatel je oprávněn přizvat třetí osobu, za přítomnosti které bude sepsán předávací protokol. Neúčastí nájemce se v protokolu poznamená.

4. Nájemce bere na vědomí, že v případě, jestliže nájemce předmět nájmu po skončení nájmu neopustí (nevypracoval) má pronajímatel nárok na náhradu za užívání nemovitosti nájemcem ve výši původně sjednaného nájemného, včetně nároku na smluvní pokutu ve výši 20% z původně sjednaného nájemného a to za každý byt jen započatý měsíc užívání nemovitosti po skončení nájmu.

Článek IX. Doručování

1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti si doručují doporučeně do vlastních rukou, prostřednictvím držitele poštovní licence, a to vždy nejméně s desetidenní úložní dobou, nebo osobně. Stranám se doručuje na adresy uvedené při jejich jménech. V případě, že své adresy od okamžiku podpisu této dohody změnily, jsou povinny tuto skutečnost bez zbytečného odkladu sdělit druhé smluvní straně. Osobám registrovaným ve veřejných rejstřících je možno vždy doručovat i na adresy uvedené v těchto rejstřících. Za doručenou zásilku se považuje také zásilka odeslaná podle předchozího odstavce, jejíž příjemci adresát odmítl nebo se nedoručitelná nebo nedoručená vrátila zpět, a to i když se adresát o tomto doručení nedozvěděl. Účinek doručení zásilky nastává dnem jejího přijetí nebo dnem, kdy se tato vrací zpět odesílateli.

2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany prohlašují, že adresa, která je uvedena na této smlouvě při jejich jménem je jejich adresou, na které se zdržují a přebírají zásilky.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

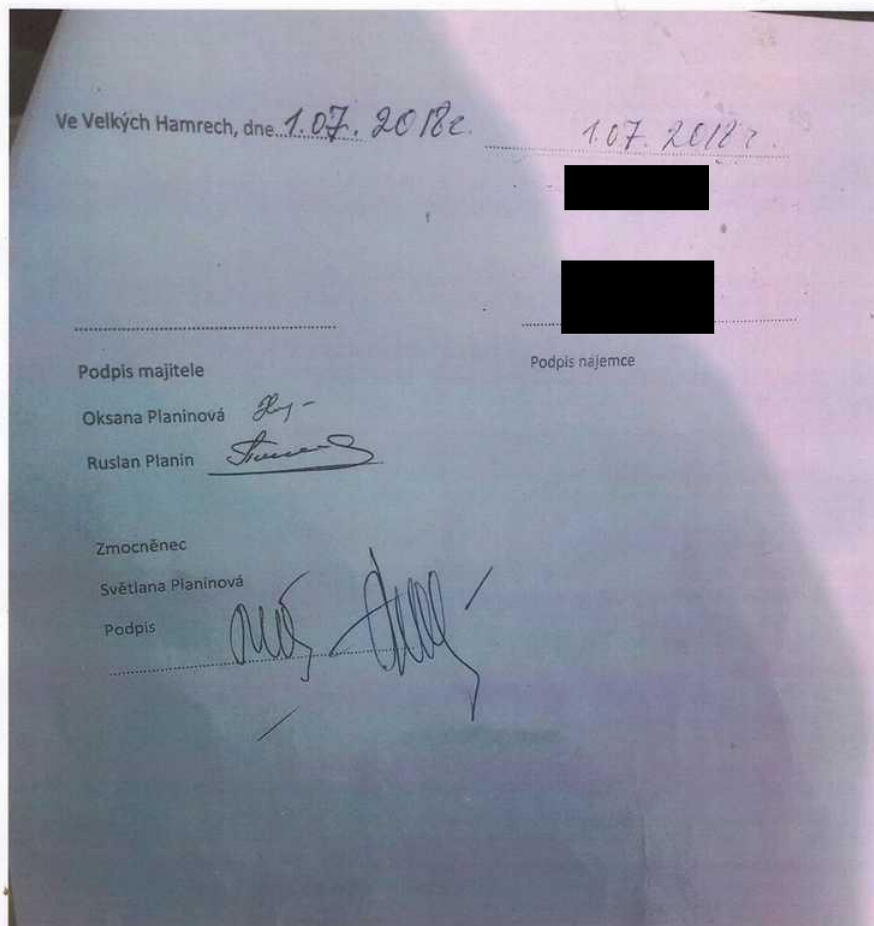
2. Tato smlouva je vyhotovena (v počtu stejnopisů) pro každého účastníka, přičemž každý z účastníků obdrží jeden stejnopis této smlouvy.

3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany prohlašují, že adresa, která je uvedena na této smlouvě při jejich jménem je jejich adresou, na které se zdržují a přebírají zásilky.

4. Vztahy mezi smluvními stranami, které nejsou upraveny touto smlouvou se řídí zejména občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy. V případě více nájemců jsou tito zavázáni vůči pronajímateli společně a nerozdílně.

5. Smluvní strany se dohodly, že všechny majetkové spory, které vzniknou z této smlouvy, budou rozhodnuty s konečnou platností v rozhodčím řízení podle zák.č. 216/1994 Sb. o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů jedním rozhodcem Mgr. Kateřinou Celnarovou (advokátka zapsaná v seznamu ČAK pod ev. č. 10455). Pro případ, že se stanovený rozhodce tuto funkci nebude moci z jakéhokoli důvodu vykonávat, bude věc projednána obecným soudem. Doručovací adresou rozhodčího řízení je: Rozhodčí řízení ČR s.r.o., Lidická 700/19, 602 00 Brno-střed-Veveří (www.rrcr.cz). Rozhodce rozhoduje bez ústního jednání (písemně) na základě písemných důkazů. Rozhodčí poplatek se vybírá za každý spor a činí 4 % z hodnoty předmětu sporu, nejméně 4.500,- Kč. Zásilka se má doručenou vhozením do domovní schránky adresáta nebo jejím vrácením rozhodci. Rozhodce je povinen se vždy řídit právními předpisy a nesmí rozhodovat ve zjevném rozporu s dobrými mravy nebo veřejným pořádkem. Právní předpisy rozhodce v rozhodčím řízení aplikuje stejně jako soudce v soudním řízení podle o. s. ř. Ustanovení této rozhodčí doložky upravující postup, kterým má rozhodce vést řízení, je dohodou stran ve smyslu § 19 odst. 1 ZŘŘ. Není-li postup upraven v ustanoveních této rozhodčí doložky, postupuje rozhodce v řízení způsobem, který považuje za vhodný a vede rozhodčí řízení tak, aby bez zbytečných formalit a při poskytnutí stejné příležitosti k uplatnění práv všem stranám byl zjištěn skutkový stav věci potřebný pro rozhodnutí sporu (§ 19 odst. 2 ZŘŘ), a to s přiměřenou aplikací ustanovení o. s. ř. (§ 30 ZŘŘ).

6. Smluvní strany prohlašují, že jednotlivým ustanovením této smlouvy rozumí, že smlouva byla uzavřena svobodně, vážně, přesně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a žádné její ustanovení nepovažují za rozporné s dobrými mravy.



NÁJEMNÍ SMLOUVA

Byt č. 2, I. patro – 55m2
VELKÉ HAMRY 563.

Níže uvedeného dne měsíce a roku se smluvní strany:

I. SVETLANA PLANINOVÁ, r.č. [REDAKCE] bytem Velké Hamry 564, PSČ 46845.

(dále pronajímatel) na straně jedné

a

bytem [REDAKCE]

(dále jen jako „nájemce“)

dohodly v souladu s ustanoveními § 685 a následujícími zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, na uzavření následující nájemní smlouvy k bytu:

I. Prohlášení pronajímatele

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je k okamžiku uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem bytové jednotky č.2, nacházející se v I. patře budovy č.p.563 v obci Velké Hamry, k.u.Bohdalovice,zaps. V KN pro Liberecký kraj,okres Jablonec n. N.,LV č. 1115 o rozloze 55m2 na adrese Velké Hamry 563.

1.2. Velikost bytu je 1+kk, jeho celková podlahová plocha 55m² a jeho příslušenství tvoří – dle předávacího protokolu.

1.3. Vybavení bytu je blíže specifikováno v předávacím protokolu dle bodu 7.2.

II. Předmět smlouvy

Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci byt od 1.5. 2018 do užívání výhradně za účelem bydlení za nájemné stanovené v článku IV. s účinností ode dne 1. 5. 2018. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od 1.5. 2018 do 31. 5. 2019. Nedohodnou-li smluvní strany dobu o níž se tato smlouva prodlužuje, prodlužuje se vždy o jeden následující rok a to tak, že nájemní poměr skončí nejpozději k 31. 5. 2020 a to vše platí za podmínky, že nájemce prokáže, že není v nejmenším prodloužen s platbou nájemného a služeb.

Spolu s nájemcem bude byt dále užívat k bydlení:

I.pán [REDAKCE] – [REDAKCE] RČ [REDAKCE]

III. Doba nájmu

3.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou – dle dohody – jednorocní s opcí dle článku 2.1. za podmínky bezdlužnosti nájemce k pronajímateli.

strana 1 z 5

3.2. Nejpозději v den ukončení této smlouvy předá nájemce pronajímateli vyklizený byt se všemi klíči ve stavu v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání – bydlení.

IV. Nájemné a další platby

4.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné za užívání bytu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) + inflační doložku dle ČSU. Nájemné je splatné vždy od prvního do dvacátého dne stávajícího měsíce za období tohoto kalendářního měsíce k rukám pronajímatele Planinové Svetlane na účet – č. 281673972/0300.

4.2. Nájemce zaplatí spolu s prvním nájemným jistinu ve výši (dohoda oprava bytu na náklady nájemce)

4.3. Veškeré poplatky za spotřebu ve společných prostorách, zejména poplatky za spotřebu a provoz žumpy, údržbu kolem budovy, za úklid a za čištění komínů, bude hradit nájemce zálohově pronajímateli (zálohy na spotřebu v částce 1 x 500 Kč tj. 5 000 Kč + 500 Kč = 5 500 Kč + inflační doložku dle ČSU) v termínu splatnosti nájemného 1. 2. Planinové Svetlane, na účet – č. 281673972/0300 dle bodu 4.1. Konečné vyúčtování služeb bude vyhotoveno bez zbytečného odkladu vždy v následujícím roku. Pronajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu po vyúčtování spotřeby v bytě předložit toto vyúčtování nájemci a vrátit mu případné přeplatky. V případě nedoplatků se tyto zavazuje bez zbytečného odkladu doplatit nájemce. *č. účt.: 281673972 / 0300 v symbol 2 563*

4.4. V případě prodlení nájemce se zaplacením některé z částek dle tohoto článku IV. je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel se zavazuje:

- a) předat byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy. Pronajímatel je povinen byt udržovat v užívatelném stavu a zajišťovat opravy bytu, výjma drobných oprav a běžné údržby, které zajišťuje a hradí nájemce. Předat byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy, není-li dohodnuto jinak.
- b) po dobu trvání nájmu neužívat byt a nerušit nájemce v užívání bytu,
- c) zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu,
- d) provést opatření k ochraně nájemce, uplatňuje-li třetí osoba práva neslučitelná s jeho právem nájmu,
- e) odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, pokud nejde o závady, které má odstranit nájemce,
- f) zajistit služby spojené s nájmem,
- g) po zaplacení nájemného, s jehož placením byl nájemce v prodlení, a s tím spojené sankce, vrátit bez zbytečného odkladu zastavené movité věci dle bodu 5.2. písmene e).

5.2. Pronajímatel je oprávněn

strana 2 z 5

- a) požadovat od nájemce zálohy na služby v částce nejméně 500 Kč + inflační doložku dle ČSU, přiměřenou náhradou, pokud se nepostará o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu a pokud tak za něj pronajímatel učinil po předchozím upozornění na svůj náklad sám. Totéž platí v případě, že pronajímatel odstraní závady a poškození, které způsobil v domě sám nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí.
- b) požadovat, aby nájemce bezodkladně odstranil úpravy a změny, které provedl v bytě bez souhlasu pronajímatele,
- c) požadovat úhradu účelně vynaložených nákladů na další opravy, které měl provést na svůj náklad nájemce,
- d) požadovat přístup do bytu za účelem kontroly, zda nájemce užívá byt řádným způsobem,
- e) v případě, že je nájemce v prodlení s placením nájemného v trvání alespoň jeden měsíc, vzít do zástavy movité věci v bytě, které patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, výjma věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí,
- f) vstupovat do bytu se souhlasem nájemce na základě oprávnění stanovených zákonem a touto smlouvou.

5.3. Nájemce se zavazuje

- a) užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu v poučení o nutnosti dodržovat zvýšenou opatrnost s plynovými spotřebiči v bytě a bezpečnostní doporučení při provozu s odvětráváním uzavřeného prostoru koupelny při provozu plynových spotřebičů.
- b) při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující uživatelům ostatních bytů výkon jejich práv,
- c) pečovat o byt tak, aby nevznikla škoda a udržovat ho svým nákladem v čistém a užitelném stavu,
- d) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí,
- e) k odpovědnosti za škodu, která byla způsobena v důsledku jednání osob, kterým umožnil do bytu přístup,
- f) hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou,
- g) bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá za škodu, která porušením této jeho oznamovací povinnosti vznikla.
- h) neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele a pokud ano výlučně na svůj náklad bez požadavků nájemce na okamžitou či dodatečnou úhradu nákladů ze strany pronajímatele. V současné době se netýká záměru nájemce instalovat vlastní elektrický bojler místo plánované instalace nového průtokového ohříváče vody. V případě porušení této povinnosti je povinen na vyzvání pronajímatele bez odkladu odstranit takto provedené úpravy nebo změny.
- i) umožnit pronajímateli po předchozí písemné výzvě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulace tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot,
- j) umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli,
- k) umožnit provedení stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě, mají-li být činěny na příkaz příslušného orgánu státní správy. V ostatních případech může odepřít nájemce provedení těchto změn jen ve vážných případech. Jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- l) umožnit pronajímateli po předchozí domluvě vstup do bytu, aby mohl průběžně kontrolovat jeho stav a umožnit přístup do bytu v případě nezbytné potřeby,
- m) dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz bytů a jejich příslušenství, včetně topných systémů,
- n) jeden měsíc před koncem této nájemní smlouvy na vyzvání umožnit pronajímateli prohlídky s dalším zájemcem o nájem bytu. Tato podmínka je závazná pouze v případě, že nebude prodloužena smlouva s nájemcem.
- o) v případě vzniku pojistné události upozornit pronajímatele.

5.4. Nájemce je oprávněn

strana 3 z 5

- a) nerušeně užívat byt společně s osobami žijícími s ním ve společné domácnosti a užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu,
- b) požadovat od pronajímatele odstranění vad hraničních řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon nájemcovy práva ohrožen. Pokud tak pronajímatel přes předchozí upozornění neucíní, je nájemce oprávněn vady v nezbytné míře odstranit a požadovat náhradu takto účelně vynaložených nákladů. Toto právo na náhradu je třeba uplatnit bez zbytečného odkladu, nejpozději 6 měsíců od odstranění vad.
- c) požadovat přiměřenou slevu z nájemného, pokud
- není odstraněna vada v bytě nebo v domě, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání bytu či domu a byla nájemcem oznámena,
 - nejsou poskytována plnění spojená s užíváním bytu nebo jsou poskytována vadně a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo,
 - stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhoršily podmínky užívání bytu nebo domu.
- d) na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Toto právo na slevu, stejně jako právo na slevu dle písmene c) tohoto bodu, je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šesti měsíců po odstranění vad.
- e) pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele užívat byt nebo jeho část i k jiným účelům než k bydlení nebo přenechat byt nebo jeho část do podnájmu další osobě,
- f) v případě, že provedl stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě se souhlasem pronajímatele, požadovat náhradu nákladů, jen pokud se k tomu pronajímatel zavázal. Pokud se k tomu pronajímatel nezavázal, je nájemce oprávněn požadovat pouze protihodnotu za zvýšení hodnoty bytu.

VI. Zánik nájmu

6.1. Nájem zanikne dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí nebo odstoupením od smlouvy.

6.2. Právo vypovědět tuto smlouvu náleží oběma smluvním stranám. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi na adresu druhé smluvní strany pro doručování nebo po přímém předání výpovědi druhé smluvní straně. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu jen ze zákonných důvodů podle ustanovení § občanského zákoníku. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět kdykoliv i bez udání důvodu.

6.3. Důvodem pro odstoupení od smlouvy pronajímatelem je:

- a) nájemce i přes výstrahu pronajímatele využíval byt i k jiným účelům než k bydlení,
- b) pronajímateli hrozí značná škoda v důsledku změn nebo úprav, které byly provedeny v bytě nájemcem bez souhlasu pronajímatele,
- c) nájemce užíval i přes písemnou výstrahu byt nebo trpí užívání bytu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda,
- d) nájemce přenechá byt nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

6.4. Důvodem pro odstoupení od smlouvy nájemcem je:

- a) byt je předán ve stavu nezpůsobilém k řádnému bydlení,
- b) pronajímatel v přiměřené lhůtě neprovedl opatření k ochraně nájemce nebo tato opatření byla neúčinná v případě, kdy třetí osoba uplatňovala práva neslučitelná s nájmem,
- c) byt se stane nezpůsobilý k řádnému bydlení, aniž by nájemce porušil některou ze svých povinností,
- d) některá z místností v bytě se stane bez zavinění nájemce zdravotně závadnou.

6.5. Práva odstoupit od smlouvy se nelze předem vzdát. Odstoupení od této smlouvy nabývá účinnosti okamžikem doručení písemného odstoupení na adresu druhé smluvní strany pro doručování nebo dnem jeho předání druhé smluvní straně. Za doručení se považuje den, ve kterém druhá strana toto prohlášení obdržela nebo odmítla převzetí tohoto prohlášení nebo den, kdy prohlášení bylo uloženo na poště z důvodu nezastižení adresáta.

6.6. Pro případ, kdy v souladu s ustanovením této smlouvy odstoupí od této smlouvy pronajímatel, uděluje mu nájemce přímo touto smlouvou plnou moc k tomu, aby do bytu vstoupil a na náklady nájemce vyklidil nebo nechal vyklidit věci, které patří nájemci nebo osobám žijícím s ním ve společné domácnosti a aby tyto věci uskladnil nebo nechal uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce. Toto ustanovení platí i pro případ, kdy nájem skončí ostatními způsoby dle bodu 6.1. a nájemce při skončení nájmu byt řádně nevyklidí.

6.7. Skončením nájmu nevzniká nájemci nárok na náhradu byt ani na odstupné.

strana 4 z 5

Tato nájemní smlouva je bez listu s podpisy