

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2762/26/23

odhad tržní hodnoty nemovité věci pro účely dobrovolné dražby.

Předmět ocenění:	Bytový dům - nerozdělený na jednotky - bez nebytových prostor		ocenění stávajícího stavu
Název nemovité věci:	Bytový dům, pozemek pod stavbou domu		
Číslo popisné:	40	Na pozemku parc. č.:	St. 177
Pozemky parc. č.:	St. 177		
Ostatní stavby:			
Katastrální území:	Žáky	LV č.:	10080
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kutná Hora
Obec:	Žáky	Část obce:	Žáky
Ulice:	Žáky	Číslo orientační:	PSČ: 28601



Vlastník stavby: Janata Property Investment Group s.r.o., Roudničská 163/26, 50002 Hradec Králové, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Janata Property Investment Group s.r.o., Roudničská 163/26, 50002 Hradec Králové, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel:	GAVLAS, spol. s r.o.	tel.: 221666666
Adresa:	Politických vězňů 21, 11000 Praha 1	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Dobrovolná dražba (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--

Tržní hodnoty	Stav ke dni / Prohlídka: 24.07.2023 / 24.07.2023
Obvyklá cena : (cena dle stavu ke dni ocenění)	5 000 000 Kč
Pozn.: Bytový dům nerozdělený na jednotky, starší vybavení bytů, dům na venkově.	
Prodejnost nemovité věci: prodejná od 6 do 12 měsíců	

Vypracoval:	Josef Musil	tel.: [REDACTED]
Adresa:	Zbraslavice 33, 28521 Zbraslavice	e-mail: [REDACTED]
Datum:	01.08.2023	
Tento odhad obsahuje 66 stran textu včetně 52 stran příloh.		 podpis, příp. razítko

Vytvořeno programem NEMExpress verze 2.1.99

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Středočeský	Obec, část obce: Žáky, Žáky	Počet obyvatel: 369
KÚ: Žáky	Ulice: Žáky	Číslo popisné: 40

Bytový dům	stávající stav	budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	1/2/NE	//
Počet bytových/nebytových jednotek	4	0
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0
Zastavěná plocha 1NP:	213 m ²	
Obestavěný prostor:	2 079 m ³	
Jednotková cena:	7 000 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	213 m ²	
Započitatelná plocha	331,47 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	331,47 m ²	0,00 m ²
Stáří / další životnost:	53	47
Opotřebení celkové:	53,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná		
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není		
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva (uhlí)		
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)		
Druh stavby:	soliterní		
Forma užívání:	bydlení		
Rekonstrukce celková (v roce)/dílčí:	☐ celková		☐ dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	☒ střecha	rok rekonstrukce: 2008	
	☐ fasáda, zateplení		
	☒ okna,	rok rekonstrukce: 2020	zasklení: dvojskla
	☐ interiéry		

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II., III. tř
Okolí nemovité věci:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - bytové domy zděné		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců		
Přípojky (veřejné / vlastní):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon / dat. síť
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace		

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Nemovitá věc situována v záplavové zóně II; Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí); Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího); Zajišťovací převod práva; Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
Pojištění proti povodni:	doporučuji

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	6 264 783 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	4 680 833 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	7 158 047 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - hlavní stavby	14 550 100 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - vedlejších staveb	0 Kč	0 Kč
Tržní hodnota – Obvyklá cena	5 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	319 500 Kč	0 Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Obec Žáky je menší obcí, bez vybavenosti, obchod je v místní části Štrampouch cca 2 km, zde je i sídlo obecního úřadu. Veškerá vybavenost ve městě Čáslav také 3 km. Je zajištěno autobusové spojení.

Předmětem ocenění je bytový dům čp.40 v lokalitě s obytnou zástavbou, sousedství je druhý obdobný dům, okolo obou domů veřejné prostranství, dále v okolí zástavba rodinných domů, za domem zbořeníště po bývalé usedlosti.

Klidná lokalita k bydlení, zastávka autobusů cca 200 m, v blízkosti město Čáslav.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Okrajová část - bytové domy zděné			
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)

Zděný podsklepený bytový dům z roku 1970, má podzemní podlaží, 2 podlaží nadzemní, půdní prostor, zde valbová střecha a tašková krytina.

V podzemí jsou sklepy, společné chodby a prostory a kotelná se samostatnými kotli na pevná paliva pro jednotlivé byty. V každém nadzemním podlaží jsou dvě bytové jednotky 3+1 s příslušenstvím. Bytové jednotky nejsou vymezeny, údaje pro ocenění jsou převzaty z nájemních smluv. V bytě č.4 bylo provedeno kontrolní zaměření místností.

Dům je částečně rekonstruovaný, novější tašková krytina z roku 2008, v roce 2017 vyždění komínů nad střechou, v roce 2018 výměna stoupaček, v roce 2020 výměna oken za plastová.

Fasáda je břizolitová, dosud nezateplená. PENB nebyl zpracován.

Tři byty jsou obyvatelné, standardně vybavené, v udržované stavu, byt č.4 ve 2. NP je ve stavu mírně lepším, zde nové podlahové krytiny a kuch.linka z roku 2021.

Bytový dům je napojen na veřejné přípojky elektro, vody a kanalizace zřízené 2015-2017. Každý byt má osazen samostatný vodoměr. Rozvaděč elektro je na chodbě v přízemí, každý byt má samostatné jističe v bytě.

K domu náleží pouze pozemek pod stavbou domu st.177.

Pozn.: na domě není osazeno čp.40. Dle snímku z KM se však jedná o oceňovaný dům čp. 40.

Okolní přístupový pozemek je ve vlastnictví města Čáslav, zde jsou zřízené zpevněné přístupové komunikace. Zde je možné parkování na veřejných plochách okolo domu. Některé části tohoto veřejného pozemku jsou se souhlasem města Čáslav využívány jako zahrádky jednotlivými nájemníky.

Pozn.: Bytový dům v souladu s územním plánem, lokalita pro rezidenční zástavbu, zde dva bytové domy, není uvažováno se změnami.

Vyjádření správců sítí bez vlivu, nemovitosti nejsou dotčeny.

Bude pouze zřízeno VB ve prospěch ČEZ v umístění pilíře elektro u domu. Hodnota nemovitostí není ovlivněna.

Cena Obvyklá (tržní hodnota, obecná cena)

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

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 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** – jako 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 jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

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.

Stanovení tržní hodnoty

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami,

kteře jsou používány v různých modifikacích.

Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je ovlivněn účelem a druhy nemovitostí pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách ČR a nejlépe vystihují hodnotu majetku.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). 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.

Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí, případně jejichž ceny lze běžně zjistit v rámci realitního trhu. Tyto ceny jsou známé a získané informace je možno běžně vyhodnotit.

Použití metod v ocenění

V tomto případě je použita kombinace metod věcné hodnoty, hodnoty porovnávací a výnosové.

Hodnota výnosová nejlépe vyhodnocuje současný trh s nemovitostmi.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1970	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha ☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☐ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Připojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☐ telefon/datová síť
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 3/5		
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
3/5	ovocný sad - jsou zde však přístupové zpevněné komunikace	Město Čáslav / Město Čáslav

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: smlouvy o pronájmu bytů

Doba nájmu: 3* neurčito, 1* do 31.7.2023

Výše nájmu: 34000,-Kč měsíčně

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

V domě jsou 4 bytové jednotky, všechny jsou pronajímány.

Tři byty mají smlouvy na dobu neurčitou.

Čtvrtý byt - pronájem paní [REDAKCE] má smlouvu na dobu určitou a to do 31.7.2024

V předložených smlouvách je nájemné za tři byty 8 000,-Kč měsíčně, jeden byt za 10 000,-Kč měsíčně.

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
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Nemovitosti jsou řádně evidovány v katastru nemovitostí. Lokalita k bydlení dle územního plánu. Rizika nehrozí ani dle vyjádření správců sítí.

Bude pouze uzavřena smlouva se společností ČEZ, v lokalitě bude realizováno nové kabelové vedení a bude zřízen nový pilíř elektro u bytového domu čp.40. Bude zřízeno VB. Hodnota VB 1 000,-Kč

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc situována v záplavové zóně II

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

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Nemovitosti v záplavové lokalitě 2, doporučuji připojištění proti záplavě.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Zajišťovací převod práva

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Bude zřízeno VB v umístění pilíře elektro - návrh smlouvy v příloze. Tímto není ovlivněna hodnota nemovitostí.

Na nemovitostech je zřízeno zástavní právo a zákaz zcizení ve prospěch České spořitelny a.s.

Dále je na LV zapsáno Rozhodnutí o úpadku, prohlášení konkursu a podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva.

Tyto skutečnosti nejsou v ocenění zohledněny - budou vypořádány v rámci insolvenčního řízení.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10080					
Kraj:	CZ020 Středočeský		Okres:	CZ0205 Kutná Hora	
Obec:	534641 Žáky		Katastrální území:	794295 Žáky	
Ulice:	Žáky		č.o.:		
Vlastníci				Podíl	
PO	IČO: 08500282	Janata Property Investment Group s.r.o.	Roudničská 163/26, 50002 Hradec Králové	1 / 1	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Žáky		Objekt k bydlení	č.p. 40	na pozemku p.č. St. 177	ANO
Pozemky					
St. 177	Stavební parcela	Parcela KN	213 m²	zastavěná plocha a nádvoří	

Přehled jednotek

Legenda: PJ - započitatelná plocha vlastní jednotky; JCJ - jedn. cena vlastní jednotky

Číslo	Podlaží	Typ	PJ	JCJ	Předzahrádka	Garáže	Tržní hodnota	Kupní cena
			m ²	Kč/m ²	Kč	Kč	Kč	Kč
1	1. NP	3+1	81,89	0	1 549 800	0	1 549 800	0
2	1. NP	3+1	83,28	0	1 568 700	0	1 568 700	0
3	2. NP	3+1	80,59	0	1 530 900	0	1 530 900	0
4	2. NP	3+1	85,71	0	1 625 400	0	1 625 400	0
Celkem:			331,47		Celkem:		6 274 800	0

Jednotka č.: 1

Pronájem [redacted] Pronájem 8000,-Kč měsíčně na dobu neurčitou. Byt nebyl zpřístupněn.

Byt č.1 v přízemí domu po levé straně od schodiště. Byt 3+1, starší instalace a vybavení. Staré rozvody ÚT, kotel na pevná paliva v suterénu.

Dispozice: chodba, kuchyně, 3*pokoj, koupelna, WC, spíž, balkón, sklepní kóje. Kotel ÚT ve společném sklepě,

Vybavení: kuch.linka, sporák, vana, umyvadlo, WC, bojler

Dle informace stav obdobný jako u bytu č.2, který byl zpřístupněn.

Jednotka č.: 2

Byt č. 2 - pronájem [redacted] 8 000,-Kč měsíčně na dobu neurčitou, byt byl zpřístupněn

Byt č.2 v přízemí domu po pravé straně od schodiště. Byt 3+1, starší instalace a vybavení. Staré rozvody ÚT, kotel na pevná paliva v suterénu.

Dispozice: chodba, kuchyně, 3*pokoj, koupelna, WC, spíž, balkón, sklepní kóje. Kotel ÚT ve společném sklepě,

Vybavení: kuch.linka, sporák, vana, umyvadlo, WC, bojler

U tohoto bytu je k dispozici fotodokumentace - v příloze

Jednotka č.: 3

Byt č.3 - pronájem pana [redacted] a paní [redacted] na dobu neurčitou. Byt nebyl zpřístupněn, pronájem 8 000,-Kč měsíčně

Byt 3+1 po levé straně od schodiště ve 2. NP

Starší instalace a vybavení. Staré rozvody ÚT, kotel na pevná paliva v suterénu.

Dispozice: chodba, kuchyně, spíž, 3*pokoj, koupelna, WC, balkón, sklepní kóje. Kotel ÚT ve společném sklepě,

Vybavení: kuch.linka, sporák, vana, umyvadlo, WC, bojler

Dle sdělení stav a vybavení jako u bytu č.2, který byl zpřístupněn.

Jednotka č.: 4

Pronájem byt č.4 paní [redacted] na dobu určitou do 31.7.2024. , byt 3+1 ve 2.NP po pravé straně od schodiště. Pronájem 10 000,-Kč měsíčně. Byt byl zpřístupněn

Byt 3+1, starší instalace nová kuchyně a bojler před 2 roky, podlahy PVC. Staré rozvody ÚT, kotel na pevná paliva v suterénu.

Dispozice: chodba, kuchyně, 3*pokoj, spíž koupelna, WC, balkón, sklep. Kotel ÚT ve společném sklepě,

Vybavení: kuch.linka, sporák, vana, umyvadlo, WC, bojler

Byt udržovaný v lepším stavu než ostatní byty v budově.

U tohoto bytu k dispozici fotodokumentace - v příloze

Výpočet věcné hodnoty staveb

Menší zděný bytový dům, podsklepený, 2 NP, valbový krov, tašková krytina, fasáda břizolitová, okna plastová. Dům je celkově udržovaný, v roce 2008 nová tašková krytina, v roce 2017 vyzděné komíny nad střechou, v roce 2018 v domě nové stoupačky vody a kanalizace a napojení na veřejné rozvody. V bytech však rozvody vody dosud pozinkovaným potrubím. V roce 2020 výměna oken za plastová a vstupních dveří do domu. Schodiště v domě je terasové.

V domě celkem 4 bytové jednotky 3+1 se staršími instalacemi a vybavením, dveře jsou hladké, podlahy PVC a keramické, vybavení : Kuch.linka, sporák, vana, umyvadlo, WC, bojler. Vytápění bytů je samostatnými kotli na pevná paliva, tyto jsou umístěné ve společných prostorách v suterénu domu.

V suterénu chodba, společné prostory, v části 2* společná kotelna pro dva byty a sklepní kóje.

V 1 a 2 nadzemním podlaží vždy dva byty 3+1.

Dispozice Jednotek: předsiň, kuchyně, 3 pokoj, koupelna, WC, spíž, balkon a sklepní kóje.

Pozn. všechny byty jsou běžně obytelné, avšak se staršími instalacemi a vybavením také staré rozvody ústředního topení ocelovými trubkami se starými kotli na pevná paliva.

Pouze v bytě č.4 je novější kuchyňská linka, sporák, bojler a podlahy z PVC z roku 2020.

Jednotky nejsou vymezené, údaje v ocenění jsou uvedeny ze smluv o pronájmu.

V bytě č. 4 bylo provedeno kontrolní zaměření obytné plochy bytu.

Předsiň 8,45, kuchyně 14,05, spíž 1,20, pokoj 21,55, pokoj 14,95, pokoj 16,50, WC 1,1, Koupelna 3,15, balkon (2,80 zde zápočet 50 %) 1,4 m² = 82,35 m².

Údaje uvedené v nájemních smlouvách lze považovat za objektivní.

K bytům také náleží balkon a sklepní kóje .

Bytový dům není dosud zateplený, byty se staršími instalacemi i vybavením koupelen a WC, rozvody ústředního topení lze považovat za nevyhovující, suterén v zanedbaném stavu, je nutno uvažovat s rozsáhlejšími renovacemi.

Pozn.: podzemí v zanedbaném stavu, vysoký nevyužitý půdní prostor, cenu za m³ o.p. odhaduji na 7 000,-Kč á m³.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
podzemí	212,97 m ²	0,00 m ²
přízemí	212,97 m ²	331,47 m ²
2.NP	212,97 m ²	0,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		331,47m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
podzemí				
podzemí - celkem		0,00 m ²		0,00 m ²
přízemí				
	4*byt 3+1	331,47 m ²	1,00	331,47m ²
přízemí - celkem		331,47 m ²		331,47 m ²
2.NP				
2.NP - celkem		0,00 m ²		0,00 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
podzemí (19,10*11,15)*(2,90)	= 617,60 m ³
přízemí (212,97)*(2,85)	= 606,96 m ³
2.NP (212,97)*(2,85)	= 606,96 m ³
zastřešení (212,97*4,45/2-2*(4,5*11,20)*4,50/2)	= 247,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	= 2 078,59 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	zděné tl.37,5 cm
Stropy	železobetonové panelové
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	pálená taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvě vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	břizolitové škrábaně

Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
Schody	teracové
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	chybí
Okna	plastová
Povrchy podlah	PVC a keramické, v suterénu betonové
Vytápění	ústřední kotel na pevná paliva 4*
Elektroinstalace	třířázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	ocelové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	bojler 4*
Vybavení kuchyní	Kuch.linka, sporák 4*
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana 4*
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	213
Obestavěný prostor	[m ³]	2 078,59
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 000
Počet podzem./nadzem. podlaží		1 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	331,47 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	14 550 100
Stáří	roků	53
Další životnost	roků	47
Opotřebení	%	53,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	6 838 547

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

K domu náleží pozemek pouze pod stavbou domu. Okolní pozemek p.č. 3/5 je ve vlastnictví města Čáslav. Jsou zde však zřízeny zpevněné přístupové komunikace a je možnost parkování. Části tohoto okolního pozemku jsou užívány některými vlastníky bytů jako zahrádky, dle sdělení se souhlasem města Čáslav.

Bytový dům je napojen na veřejné sítě elektro, vody a kanalizace.

Lokalita dle ÚP pro rezidenční zástavbu, dle vyjádření obce není uvažováno s jiným využitím.

Běžná cena pozemků v malých obcích v blízkosti Čáslavi 1 500,-Kč á m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 177	213	1 500	1 / 1	319 500
Celková výměra pozemků:		213		Hodnota pozemků celkem:	319 500

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytové domy s nevymezenými bytovými jednotkami se na trhu v současnosti obtížně obchodují. V realitních nabídkách v okolí je pouze jeden dům v Kutné Hoře s nutností celkové rekonstrukce, tento není pro porovnání vhodný.

Porovnávací hodnotu tedy stanovují dle vyhodnocení nabídek prodeje jednotlivých bytů v obdobných menších domech na venkově.

Pro porovnání cen byly vybrány příklady obdobných bytů v menších bytových domech na venkově. Jedná se o současné realitní nabídky. První tři byty v bližším okolí města Čáslav - obdobná lokalita. čtvrtý byt v menší obci okresu. První byt nemá dosud jednotku vymezenou.

Dva byty jsou v obdobném stavu se staršími instalacemi a vybavením, dva byty jsou po rekonstrukcích interiéru. Jeden dům je zateplený, některé byty mají i garáž.

Pro porovnání byla použita plocha jednoho bytu v domě s nevymezenými jednotkami. Z tohoto důvodu je také provedena korekce koef. č.K 7, samostatné bj. se běžně obchodují, celý bytový dům má obchodovatelnost výrazněji obtížnější.

Jsou provedeny příslušné korekce koeficientů.

Porovnávací OC bytového domu - 4 * byt, obytná plocha celkem 331,47 m² * 18 900,-Kč á m² = 6 264 783,-Kč

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
1. Byt Hostovlice Prodej bytu 3+kk 61 m2 Hostovlice, okres Kutná Hora 1 500 000 Kč G Mimořádně ne hospodárná Byt v podílovém vlastnictví (sousední vlastníci se nebrání vymezení bytových jednotek) 3 + KK v obci Hostovlice. Byt je před rekonstrukcí. Jedná se o byt ve zděném bytovém domě ve zvýšeném 1.NP, výměra 61,5 m2 obytné plochy. Dispozice bytu: třípokojový byt s chodbou se vstupem na WC a do koupelny, oddělený obývací prostor mezi kuchyní a oběma pokoji se vstupem do samostatné kuchyně. Veškeré rozvody v bytě jsou v původním stavu. Teplá voda je ohřívána bojlerem v koupelně. Vytápění je zajištěné lokálním kotlem na tuhá paliva umístěným v obývacím pokoji (lze zřídit elektrokotel a vytápět ústředně). Bytový dům se nachází v klidné části obce Hostovlice. Součástí prodeje bytové jednotky je samostatný sklep. Velkou předností je přilehlá zahrádka k bytu a možnosti parkovat ve své vlastní garáži. V současné době obec buduje kanalizaci a vodovod. Očekává se dokončení konce roku 2023. Bližší informace Vám rád poskytnu na uvedeném telefonním čísle. Na prohlídce se na Vás budu těšit Lukáš Průcha osobní realitní makléř Celková cena: 1 500 000 Kč za nemovitost ID zakázky: 0088 Aktualizace: 17.07.2023 Stavba: Smíšená Stav objektu: Dobrý Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Klidná část obce Podlaží: 1. podlaží z celkem 1 Užitná plocha: 61 m2 Plocha podlahová: 61 m2 Datum nastěhování: Ihned Odpad: Septik, Jímka Elektřina: 230V, 400V Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná Bezbariérový: Vybavení: Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka - Sreality ID 0088 - koeficient 0,90; Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší užitná plocha, předpoklad dosažení vyšší ceny za m2 - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - garáž a je zahrádka u domu - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - jednotka také není vymezena - koeficient 1,00;						Obdobná menší obec cca 7 km od Čáslavi, autobusové i vlakové spojení 	
Obdobný bytový dům	61,00	1.NP	3+k.k.	1 500 000	24 590	0,73	17 951
						obdobná menší obec 11 km od Čáslavi, autobusové spojení	

2. Byt Horušice

Prodej bytu 3+1 86 m2 Horušice, okres Kutná Hora, obdoba obec v okolí

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě 2 500 000 Kč

G Mimořádně neohospodárná V exkluzivním zastoupení majitele si Vám dovoluji nabídnout slunný byt 3+1 s užitnou plochou 86 m2, nacházející se v 2.NP cihlového domu. Byt je velmi prostorný a vzdušný. Aktuálně je ve stavu probíhající rekonstrukce – okna OKNOSTYL s izolačním dvojsklem, nové stoupačky, dlažba v kuchyni, koupelně a WC (v koupelně a kuchyni je podlahové vytápění). V rámci rekonstrukce byly instalovány balkonové dveře pro případnou vestavbu balkonu. V koupelně je instalována vana a je udělána příprava na sprchový kout (který je též k dispozici). Topení je zde etážové s vlastním kotlem umístěným v předstíni bytu (aktuálně není zapojen). Alternativně (a po určitých úpravách) je možné zapojit též kotel plynový anebo krbová kamna (s výměníkem). Orientace bytu je do tří světových stran východ / jih / západ, což byt krásně prosvětluje v průběhu celého dne.

K bytu náleží příruční sklady 6,3 m2 a 11,2 m2 , které je možné využít také jako dílnu. Dále pak je součástí prodeje vlastní zahrádka 96 m2, kterou můžete využít pro odpočinek nebo pro pěstování vlastních bio potravin. K dispozici je též společný dvůr velikosti 700 m2.

Do domu je zavedená užitková voda ze studny a na hranici pozemku přivedena voda městská (v bytě je příprava umožňující přepínání těchto dvou zdrojů). Kanalizace je funkční. Plynová přípojka je dle projektu přivedena až k bytu, nicméně je třeba ji administrativně dokončit (revize / kolaudace). Bytový dům pochází z roku 1905, kdy sloužil jako obecná škola a to až do roku 1965. Následně byl přebudován na bytový dům s vyčleněnými 4 bytovými jednotkami.

V obci je základní občanská vybavenost – obecní úřad, pošta, knihovna, dětské a fotbalové hřiště. Horké dny v létě můžete trávit na místním koupališti.

Horušice se nachází asi 15 km severovýchodně od Kutné hory a 11 km severně od města Čáslav.

V případě jakýchkoli dotazů či nejasností anebo v případě zájmu o prohlídku mne neváhejte kontaktovat.

Celková cena: 2 500 000 Kč za nemovitost

ID zakázky: 0205-NP09267

Aktualizace: 29.06.2023

Stavba: Cihlová

Stav objektu: V rekonstrukci

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Centrum obce

Podlaží: 2. podlaží z celkem 2

Užitná plocha: 86 m2

Plocha podlahová: 86 m2

Datum nastěhování: Ihned

Voda: Studna

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neohospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky

Vybavení:

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Sreality - nabídka 29.6.2023, ID 0205-NP09267 - koeficient 0,90; Lokalita - obdoba - koeficient 1,00; Velikost objektu - obdoba - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Podlahové vytápění, nové ÚT - koeficient 0,95; Celkový stav - Po celkové rekonstrukci - koeficient 0,90; Vliv pozemku - jsou dva větší sklepy, lepší zázemí - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - samostatná vymezená bytová jednotka - koeficient 0,90;



zděný dům	86,00	2.NP	3+1	2 500 000	29 070	0,66	19 186
-----------	-------	------	-----	-----------	--------	------	--------

3. Byt Hostovlice 2

Obdobná menší obec, 8 km od Čáslavi

Prodej bytu 3+1 76 m2 Hostovlice, okres Kutná Hora
2 000 000 Kč

G Mimořádně ne hospodárná

Prodej družstevního bytu 3+1 o podlahové ploše 76 m2 v prvním nadzemním podlaží s lodžii 4,30 m2 v obci Hostovlice u Čáslavi. Byt je po rekonstrukci, zateplený s vlastním sklepem. Nová plastová okna. Bytový dům má zděné základy a vrchní patra bytovky je montovaná stavba typu Okál. Vytápění elektrickým kotlem s rozvodem do radiátorů. V obci obchod a pošta. V místě autobusová doprava. Veškerá občanská vybavenost v obcích Žleby a Golčův Jeníkov - 5 km a Čáslavi - 8 km. Pro více informací a domluvení prohlídky kontaktujte makléře.



Celková cena: 2 000 000 Kč za nemovitost

ID zakázky: 836080

Aktualizace: 24.07.2023

Anuita: 20000 Kč

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Družstevní

Umístění objektu: Klidná část obce

Podlaží: 1. podlaží z celkem 3

Užitná plocha: 76 m2

Lodžie:

Sklep:

Parkování: 1

Topení: Lokální elektrické, Ústřední dálkové

Odpad: Jímka

Elektřina: 120V, 230V

Doprava: Silnice, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Vybavení: Částečně

Výtah:

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Sreality 24.7.2023, ID 836080 - koeficient 0,90; Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - celková rekonstrukce interiéru, zateplený dům - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - jednotka je vymezena - koeficient 0,90;

montovaná dřevostavba - Okál	76,00	1. NP	3+1	2 000 000	26 316	0,73	19 211
------------------------------	-------	-------	-----	-----------	--------	------	--------

4. Byt Podveky

Obdobná menší obec v okrese, blíže města Uhlířské Janovice

Prodej bytu 3+1 78 m2 Podveky, okres Kutná Hora

2 280 000 Kč

G Mimořádně ne hospodárná



Hledáte klidné bydlení a nechcete bydlet daleko od města? Potom by vás mohl zaujmout tento byt 3+1 o užitné ploše 78 m2 v malebné vesničce Podveky okres Kutná Hora. Byt se skládá ze dvou pokojů, obývacího pokoje, kuchyně a prostorné chodby, výhoda je sklepní koje 4m, velké společné prostory a vlastní garáž. Využívat můžete také zahradu, která je kolem domu. Určitě také oceníte dojezdovou vzdálenost jako je například Vlašim/Benešov - 30 minut, Kolín/Kutná Hora - 30 minut, Praha 30 minut. Jestli vás byt zaujal, neváhejte mě kontaktovat.

Celková cena: 2 280 000 Kč za nemovitost

Náklady na bydlení: 2800

ID zakázky: 2570

Aktualizace: 05.06.2023

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Centrum obce

Podlaží: 1. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního

Užitná plocha: 78 m2

Plocha podlahová: 84 m2

Lodžie: 4 m2

Sklep: 2 m2

Garáž: 1

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Bezbariérový:

Vybavení:

Výtah:

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka Sreality 5.6.2023, ID 2570 - koeficient 0,90; Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - dle fotek nové ústřední topení - koeficient 0,95; Celkový stav - po rekonstrukci interiéru - koeficient 0,95; Vliv pozemku - je i garáž - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - Samostatná bytová jednotka, nabídková cena se mi také eví výrazněji vysoká. - koeficient 0,85;

zděný bytový dům, 3.NP	78,00	1.NP	3+1, garáž	2 280 000	29 231	0,66	19 292
------------------------	-------	------	------------	-----------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:	7,13 %	Variační koeficient po úpravách:	2,94 %
------------------------------------	--------	----------------------------------	--------

Započitatelná plocha:	82,86 m ²
-----------------------	----------------------

Minimální jednotková cena:	17 951 Kč/m ²	Minimální cena:	1 487 420 Kč
----------------------------	--------------------------	-----------------	--------------

Průměrná jednotková cena:	18 910 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 566 883 Kč
---------------------------	--------------------------	----------------	--------------

Maximální jednotková cena:	19 292 Kč/m ²	Maximální cena:	1 598 535 Kč
----------------------------	--------------------------	-----------------	--------------

Stanovená jednotková cena:	18 900 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 566 054 Kč
-----------------------------------	--------------------------------	-----------------------------	---------------------

Stanovená porovnávací hodnota

Průměrná jednotková cena	18 900 Kč/m ²
--------------------------	--------------------------

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	331,47 m ²
---	-----------------------

Porovnávací hodnota	6 264 783 Kč
----------------------------	---------------------

Výpočet výnosové hodnoty

V budově jsou pronajaty všechny čtyři bytové jednotky. Výměry uvedeny dle nájemních smluv.

Nájemné je uzavřeno v současnosti a jeho výši lze považovat za nájemné tržní vzhledem k lokalitě i ke stavu a vybavenosti bytů.

Společné sklepní prostory jsou v zanedbaném stavu a zde nelze s běžným pronájmem těchto ploch uvažovat.

Náklady na opravy a údržbu jsou stanoveny procentuálně z reprodukční hodnoty domu, ostatní náklady jsou stanoveny odborným odhadem.

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	1 - byt č.1	81,89	1 172	8 000	96 000
2.	Obytné prostory	1- byt č.2	83,28	1 153	8 000	96 000
3.	Obytné prostory	2.NP - byt č.3	80,59	1 191	8 000	96 000
4.	Obytné prostory	2.NP - byt č.4	85,71	1 400	10 000	120 000
Celkový výnos za rok:						408 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	331
Reprodukční cena	RC	Kč	14 550 100
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 231
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	408 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	387 600
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	0.50 % z RC	Kč/rok	72 751
Správa nemovitosti		Kč/rok	12 000
Pojištění		Kč/rok	12 000
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	10 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	106 751
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	280 850
Míra kapitalizace		%	6,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 680 833

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Nemovitosti nebudou obchodovány, jedná se o prodej v dobrovolné dražbě.

Komentář ke stanovení tržní hodnoty – obvyklé ceny

Na nemovitostech je zřízeno zástavní právo a zákaz zcizení ve prospěch České spořitelny a.s.

Dále je na LV zapsáno Rozhodnutí o úpadku, prohlášení konkursu a podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva.

Tyto skutečnosti nejsou v ocenění zohledněny - budou vypořádány v rámci veřejné dražby.

Nemovitosti v záplavové lokalitě 2, doporučuji připojištění proti záplavě.

Bude zřízeno VB v umístění pilíře elektro - návrh smlouvy v příloze. Tímto není ovlivněna hodnota nemovitostí.

Jedná se o bytový dům nerozdělený na bytové jednotky v malé obci. Obdobné domy se v současnosti na trhu obtížně obchodují.

Tržní hodnotu stanovuji v souladu s hodnotou výnosovou a s mírným přihlédnutím k hodnotě porovnávací.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	6 264 783 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	4 680 833 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	7 158 047 Kč	0 Kč
Tržní hodnota – obvyklá cena	5 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	319 500 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	14 550 100 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	14 550 100 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

Bytový dům v klidné obci v blízkosti města Čáslav, je zajištěno autobusové spojení a také s okresním městem Kutná Hora cca 12 km, v těchto městech je veškerá vybavenost i pracovní příležitosti.

Možnost parkování u domu na veřejném prostranství.

Slabé stránky nemovité věci

Bydlení na venkově, předpoklad dojíždění. Starší bytový dům, jednotky nejsou vymezeny. Dům není dosud zateplený, podzemní podlaží v zanedbaném stavu, byty se staršími instalacemi a vybavením.

Všechny čtyři byty jsou pronajímány, nutno uvažovat s náklady vlastníka na údržbu domu a je v bližším období předpoklad renovace bytů.

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
LV	3
Snímek z KM	3
Přístup - okolní pozemek	1
Riziko povodně 2	1
Fotodokumentace	4
Nájemní smlouva byt č.1	6
Nájemní smlouva byt č. 2	6
Nájemní smlouva byt č.3	6
Nájemní smlouva byt č.4	10
VB ČEZ	4
Územní plán	2
Sdělení ČEZ	1
Stanovisko GAZnet	3
Mapové podklady	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.6.1991 pod č.j.Spr. 1406/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2762/26/23 v evidenci posudků. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2762/26/23 – vystavena faktura.

Ve Zbraslavicích 1.8.2023

LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 70 INS 875 / 2023 pro Eva Vavrošová, Mgr.

Okres: CZ0205 Kutná Hora	Obec: 534641 Žáky	
Kat.území: 794295 Žáky	List vlastnictví: 10080	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Janata Property Investment Group s.r.o., Roudničská 163/26, Roudnička, 50002 Hradec Králové	08500282	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 177	213	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Žáky, č.p. 40, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 177				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky: Označená jiným způsobem, veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle článku I smlouvy o zřízení zástavního práva: na zaplacení jistiny úvěru podle smlouvy o poskytnutí úvěru č. 0465113179/LCD do celkové výše 2.200.000,00 Kč, včetně příslušenství, jakož i další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv (včetně smlouvy o zřízení zástavního práva), zejména pohledávky na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení v době do 31.12.2049, a to vše až do celkové výše 4.400.000,00 Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 177

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ZN/0465113179/LCD ze dne 24.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2020 13:30:01. Zápis proveden dne 18.02.2020.

V-452/2020-205

Pořadí k 27.01.2020 13:30

o Zákaz zcizení

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 177

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ZN/0465113179/LCD ze dne 24.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2020 13:30:01. Zápis proveden dne 18.02.2020.

V-452/2020-205

Pořadí k 27.01.2020 13:30

o Zákaz zatížení

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 09:55:02

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 177

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ZN/0465113179/LCD ze dne 24.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2020 13:30:01. Zápis proveden dne 18.02.2020.

V-452/2020-205

Pořadí k 27.01.2020 13:30

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Janata Property Investment Group s.r.o., Roudničská
163/26, Roudnička, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO:
08500282

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Janata Property Investment Group s.r.o., Roudničská
163/26, Roudnička, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO:
08500282

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

GROWING WAY s.r.o., Boudníkova 2514/7, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 06585761

Povinnost k

Janata Property Investment Group s.r.o., Roudničská
163/26, Roudnička, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO:
08500282
Parcela: St. 177

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Frýdek-Místek 142 EX-00044/2023 -005 ze dne 20.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2023 10:50:23. Zápis proveden dne 10.02.2023.

Z-317/2023-205

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní 19003503 ze dne 24.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2020 13:37:53. Zápis proveden dne 20.02.2020.

V-453/2020-205

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2023 09:55:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534641 Žáky

Kat.území: 794295 Žáky

List vlastnictví: 10080

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Janata Property Investment Group s.r.o., Roudničská 163/26, RČ/IČO: 08500282
Roudnička, 50002 Hradec Králové

F Vztah bonítovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

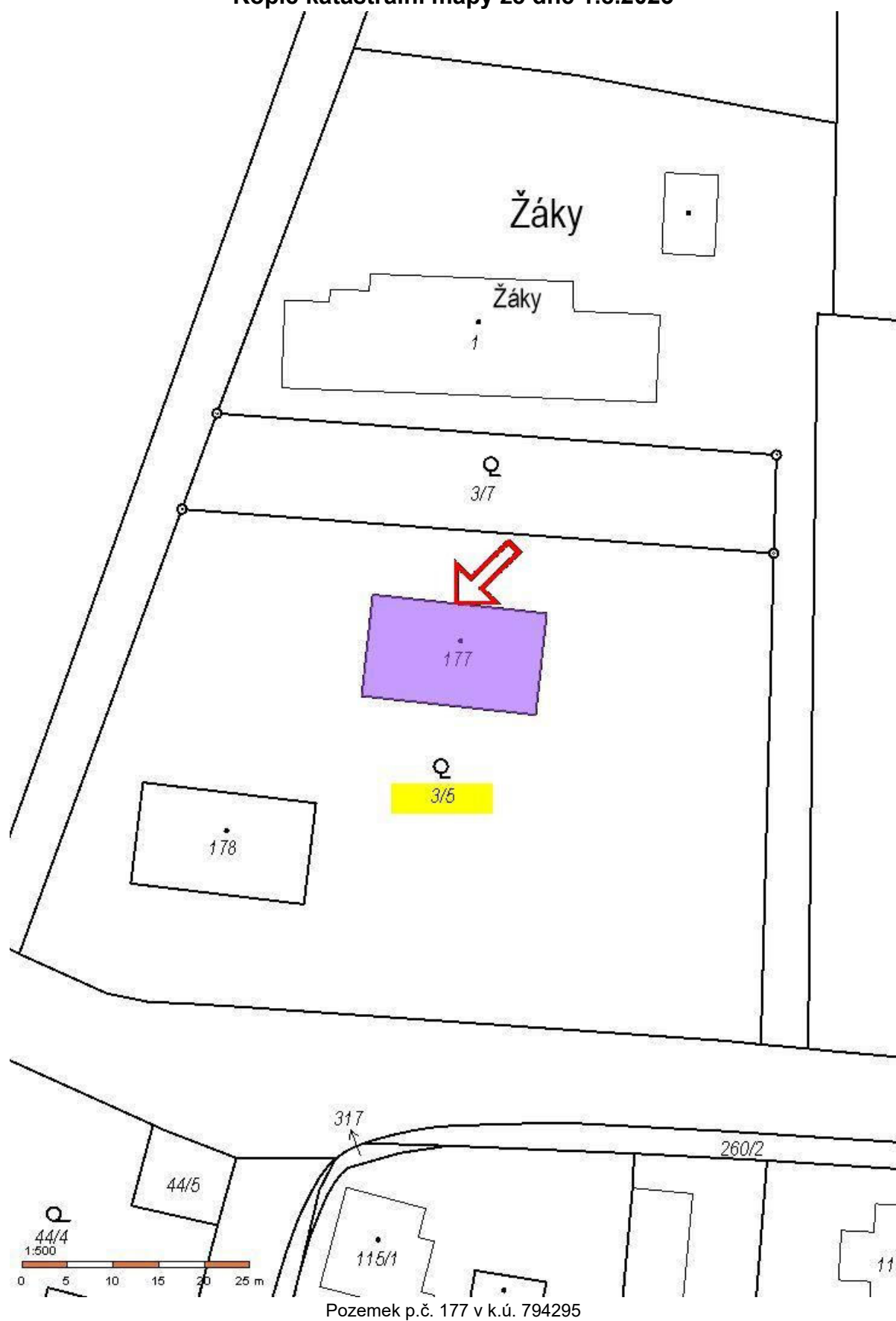
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.05.2023 10:10:54

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

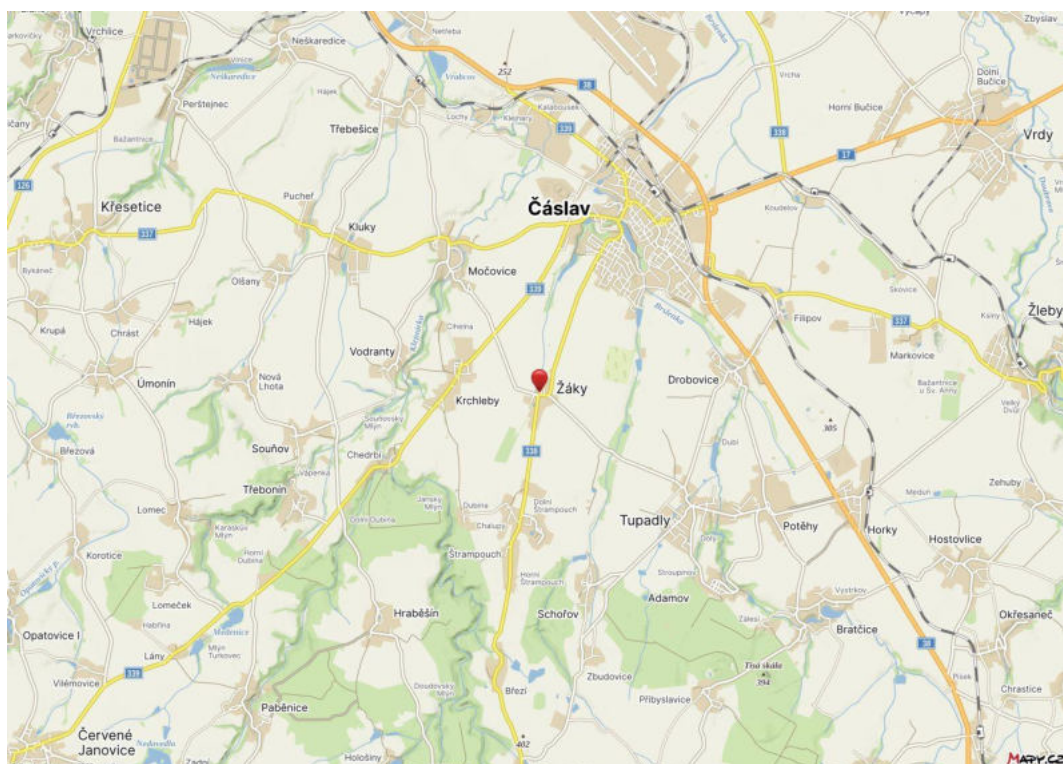
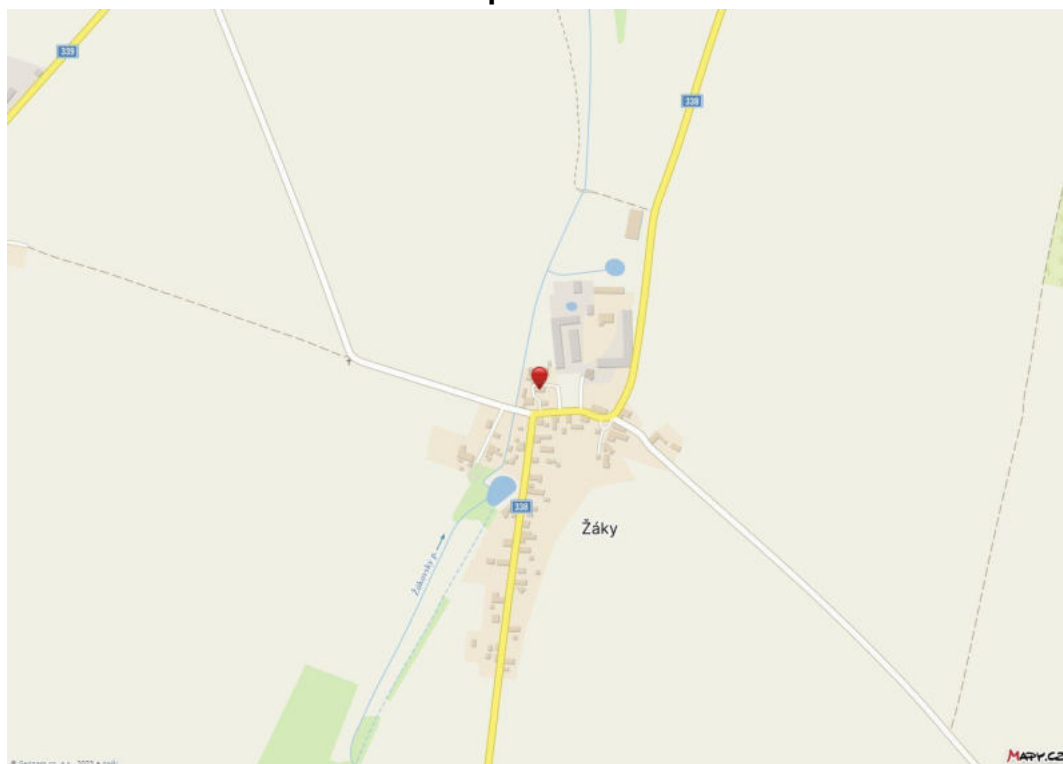
Kopie katastrální mapy ze dne 1.8.2023



Letecký snímek



Mapa oblasti



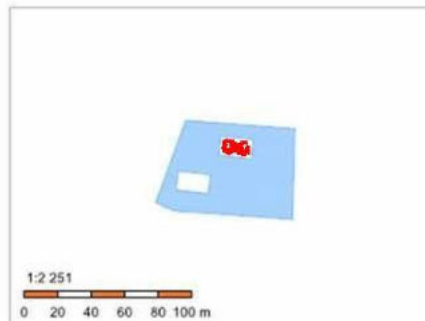
Přístup - okolní pozemek vlastník město Čáslav

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

file:///C:/D:/ODHADY/ZNALECK%C3%89%20POSUDKY/26%20...

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [3/5](#) ^[1]
Obec: [Žáký](#) ^[534641] ^[2]
Katastrální území: [Žáký](#) ^[794295]
Číslo LV: [10042](#)
Výměra [m²]: 3416
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: ovocný sad



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Čáslav, nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1, Čáslav-Staré Město, 28601 Čáslav	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30200 ^[3]	3416

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

^[1] 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 Středočeský kraj](#), [Katastrální pracoviště Kutná Hora](#) ^[4]

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.07.2023 07:00.

Riziko povodně 2

Detail reportu - 2023006371 - NemoReport.cz

<https://www.nemoreport.cz/b2b/report/edit/39156?reportId=39156>



Číslo reportu 2023006371

Čas vytvoření 27.07.2023 10:17:41

Typ nemovitosti Dům

Adresa Žáky č.p. 40, 286 01, Žáky



Riziko povodní

2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Souřadnice GPS

49.886100284538,
15.368423683268

Souřadnice S-JTSK

(geodetický souřadnicový systém
používaný v ČR)

1074051.63, 678379.88

Kód parcely

(předávací kód parcely dle registru
RUIAN)

11600527

Přesnost zaměření

Zaměřeno s přesností na
definiční bod

Legenda k povodňové mapě

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

Systém NEMO Report provozuje společnost NEMO Report s.r.o. Využití informací, uvedených v tomto dokumentu se řídí platnými Všeobecnými obchodními podmínkami uvedenými na www.nemoreport.cz/vop. Tento dokument nebo jeho částí je uživatel oprávněn využívat v celém rozsahu pouze pro vlastní potřebu. Další šíření či upravování uvedených informací pro komerční účely bez souhlasu provozovatele, je zakázáno.
©2021 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazeným 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 poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek: <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencni-podminky-nemo-report/>

Fotodokumentace ze dne 24.7.2023



Vstup do domu

Společné prostory



sklepy bývalá prádelna



sklepy - kotelna pro dva byty



společné sklepy



sklepy - vodoměry



schodiště



rozvaděč elektro



půda , krovy



půda, krovy

Byt č.2 - dle informace, obdobný stav také v bytě 1 a 3



Kuchyně



jídélňa



pokoj



pokoj



WC



koupelňa



obýv.pokoj



stropý

Byt č.4



kuch.linka



jídelna



obýv.pokoj



ložnice



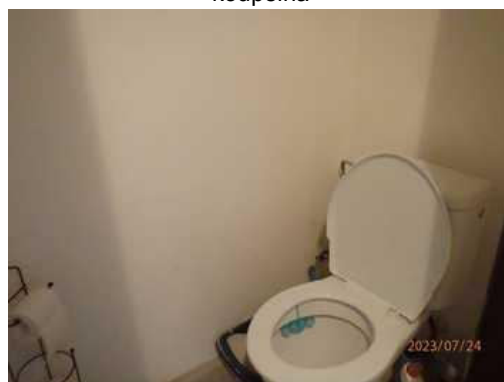
pokoj



koupelna



bojler



WC

Nájemní smlouva byt č.1 - na dobu neurčitou

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená podle § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

Janata Property Investment Group s.r.o.,

IČ 08500282,

sídlem Roudničská 163/26, Roudnička, 500 02 Hradec Králové,

jejímž jménem jednatelé Petr Janata a Lukáš Janata,

[redacted]

(dále jen pronajímatel)

a

[redacted]

bytem Žáky č.p. 40, 286 01 Čáslav,

kontaktní údaje: [redacted]

(dále jen nájemci)

uzavřeli podle § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., tuto

Smlouvu o nájmu bytu:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku č. st. 177, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 40, objekt bydlení, jak je zapsáno v katastru nemovitostí na LV 10080, vedeném pro obec Žáky, katastrální území Žáky, okres Kutná Hora, Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.
2. Stavba je situována centrální části obce Žáky, katastrální území Žáky a svým charakterem je bytovým domem s jedním podzemním podlažím a dvěma nadzemními podlažními. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepy a kotelna, tvořící technické zázemí domu. V prvním nadzemním podlaží jsou bytové prostory představované dvěma byty o dispozici 3 + 1 s balkonem, kdy vlevo je byt č. 1 a vpravo je byt č. 2. Ve druhém nadzemním podlaží jsou bytové prostory tvořené dvěma byty o dispozici 3 + 1 s balkonem, kdy vlevo je byt č. 3 a vpravo je byt č. 4. Jednotlivá podlaží jsou přístupná po společném schodišti, které je tvořeno samostatným prostorem, odděleným od bytů. Každý z bytů je vytápěn teplovodním kotlem na tuhá paliva. Kotle jsou umístěny v kotelně a nejsou ve vlastnictví pronajímatele.
3. Předmětem této smlouvy je přenechání bytu č. 1, o celkové ploše 81,89 m² a dispozici 3 + 1 (kuchyň, předstíň, WC, koupelna, spíž, 3 pokoje, balkon), včetně sklepní kóje č. 1, pronajímatelem nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti.

II. Trvání smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne podpisu.
2. Nájemci již byt včetně příslušenství fakticky převzali v minulosti, když jej dlouhodobě užívají na základě smlouvy o nájmu bytu, uzavřené s právním předchůdcem pronajímatele dne 30.6.1998.
3. Touto smlouvou se na základě shodné vůle stran v celém rozsahu ruší a nahrazují veškeré předchozí smlouvy nájemní ve znění dodatků, uzavřené nájemci s právními předchůdci pronajímatele.

III.

Nájemné a zálohy na poskytování plnění spojených s užíváním bytu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání bytu s příslušenstvím, včetně sklepní kóje a společných prostor domu, specifikovaného v čl. I této smlouvy, bude činit 8.000,- Kč, slovy Osm tisíc korun českých, měsíčně. Výše nájemného může být v budoucnu upravena dohodou stran.
2. Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Učiní tak nejpozději do 25. dubna. Nájemné za měsíc květen platí nájemci pronajímateli již v nové výši. Zvýšení nájemného podle tohoto článku má účinky k 1. lednu příslušného roku. Takto vzniklý nedoplatek na nájemném za měsíce leden až duben je splatný společně s nájemným za měsíc červen.
3. Účastníci smlouvy se s ohledem na dlouhodobě realizovaný stav dohodli, že nezbytné služby spojené s užíváním bytu, konkrétně dodávky vody, odvod a likvidaci odpadních vod, dodávku tepla a teplé vody, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, úklid společných částí domu, zimní údržbu prostoru před domem, zajištění příjmu televizního a rozhlasového vysílání, si zajistí nájemce svým jménem a na své náklady.
4. Smluvní strany se dohodly, že za služby spojené s užíváním bytu, tj. za osvětlení společných částí domu, bude nájemce platit měsíčně částku 50,- Kč jako paušální částku, která nebude vyúčtovávána. Výše této paušální částky bude stranami dohodnuta vždy nejpozději do 15. dne měsíce ledna nadcházejícího roku. Pokud se smluvní strany nedohodnou na výši paušální částky, bude výše zúčtovatelných záloh stanovena pronajímatelem tak, aby odpovídaly výši nákladů na tyto služby v uplynulém roce.
5. Celková měsíční výše nájemného a záloh na služby činí 8.050,- Kč a bude hrazena bezhotovostně na účet pronajímatele u České spořitelny a.s., pob. Hradec Králové, č. účtu: 000000-5646229309/ 0800, variabilní symbol 40-01, a to do 20. kalendářního dne měsíce, za který je nájemné placeno. První platba nájemného a záloh na služby v této výši bude placena za měsíc březen 2020.
6. Součástí nájemného nejsou platby za služby, jež nejsou neoddelitelně spojené s užíváním nemovitosti, např. poplatek za rozhlasové a telefonní vysílání, pojištění věcí v majetku nájemců, pojištění odpovědnosti nájemců za škodu způsobenou v občanském životě (např. škoda na majetku sousedů). Tyto služby a platby za ně zajistí podle svých potřeb nájemci

IV. Skončení nájmu

1. Tuto smlouvu nájemní mohou strany ukončit dohodou kdykoli z jakýchkoli důvodů i bez uvedení důvodů.
2. Pronajímatel může vypovědět nájem bytu z důvodů uvedených v § 2288 občanského zákoníku
 - A. v tříměsíční výpovědní době,
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
 - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
 - B. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že
 - a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
 - b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
4. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
5. Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.
6. Nájemce v případě skončení nájmu je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem skončí, tak, že mu odevzdá klíče od bytu a nebude nikterak bránit pronajímateli v přístupu do bytu a jeho dalšímu užívání.
7. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložением do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemci mají právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemci provedli bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdají-li nájemci byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

9. Je-li po ukončení nájmu v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemců a na jejich účet. Nepřevezmou-li nájemci tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemců, na jejich účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Toto stanovení se nepoužije, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

V.

Prohlášení a další ujednání smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn přijímat v souvislosti s nájmem bytu ve své domácnosti kohokoliv. Je však povinen ve smyslu § 2272 ohlásit pronajímateli změnu v počtu členů své domácnosti, a to bez zbytečného odkladu. Neučiní-li tak do dvou měsíců poté, co tato změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost.
2. Pronajímatel je srozuměn s tím, že nájemce má dle platných právních předpisů právo ohlásit trvalé bydliště na adrese najatého bytu, aniž by potřeboval souhlas pronajímatele. To rovněž platí pro osoby žijící s nájemcem v jeho rodinné domácnosti. Nájemce bere na vědomí, že samotné přihlášení k trvalému pobytu nezakládá nájemci ani žádné jiné osobě žádná práva a pronajímateli žádné jiné povinnosti, než které jsou uvedeny v této smlouvě nebo v právních předpisech.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo vyslovit předem písemně svůj souhlas, pokud by nájemce chtěl přijmout do své domácnosti další osoby nebo osobu, mimo osoby uvedené v této nájemní smlouvě, osoby blízké nebo osoby v případě zvláštního zřetele hodného. Tento souhlas vyžaduje písemnou formu. Nedostatek formy má za následek neplatnost souhlasu.
4. Bude-li nájemci předem známa jeho nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

VI.

Podnájem

1. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 se použije přiměřeně.
2. Účastníci této smlouvy se dohodli, že podnájem třetí osobě, pokud nebude v bytě současně bydlet nájemce, se výslovně zakazuje.
3. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275 občanského zákoníku, a ustanovením čl. VI odst. 2, hrubě tím poruší svou povinnost.
4. Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, sdělí to nájemce podnájemci s uvedením rozhodných skutečností; jimi jsou zejména den skončení nájmu a popřípadě i délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

VII.
Opravy, údržba a jiné změny bytu a domu

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma.
4. Nájemce bere na vědomí potřebu opravy oken v bytě a to formou úplné výměny. K tomu výslovně prohlašuje, že provedení výměny oken strpí v době a v rozsahu dle určení pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje zajistit provedení této opravy v časovém rozmezí a ročním období s přihlédnutím ke skutečnosti, že aktuálně bude v průběhu provádění oprav byt nájemcem užíván.
5. Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud.
6. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
7. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné.
8. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
9. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele.
10. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.

VIII.
Práva a povinnosti stran

1. Nájemce se zavazuje užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.
2. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.

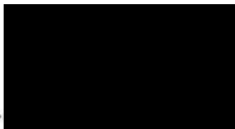
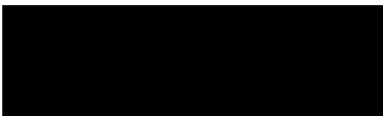
3. Nájemce je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
4. Nájemce je povinen dodržovat protipožární předpisy obecně závazné i specifické pro dům, společné prostory a byt.
5. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. V ostatních věcech smlouvou výslovně neupravených, se nájemní vztah mezi účastníky řídí obecně závaznou právní úpravou, zejména občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., a zákonem č. 67/2013 Sb.
2. O formálním předání a převzetí bytu bude stranami sepsán a podepsán předávací protokol.
3. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, ne v tísní, ani za jiných nápadně nevýhodných podmínek.
4. Rovněž výše uvedené smluvní strany prohlašují, že obsahu této smlouvy porozuměly, souhlasí s ním, na znak čeho tuto smlouvu podepisují.
5. Nájemce souhlasí s užitím svého rodného čísla k identifikaci své osoby pro účely nájemního vztahu, sjednaného touto smlouvou.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s určením po jednom vyhotovení každé straně. Změny jsou možné pouze písemnou formou číslovanými dodatky.

V Žákách dne 1.3.2020

.....		
	Petr Janata	Lukáš Janata
	za pronajímatele	
..		 
	nájemci	

Nájemní smlouva byt č. 2 - na dobu neurčitou

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená podle § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

Janata Property Investment Group s.r.o.,

IČ 08500282,

sídlem Roudničská 163/26, Roudnička, 500 02 Hradec Králové,

jejímž jménem jednají jednatele Petr Janata a Lukáš Janata,

[REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

[REDACTED]

kontaktní údaje: [REDACTED]

(dále jen nájemci)

uzavřeli podle § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., tuto

Smlouvu o nájmu bytu:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku č. st. 177, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 40, objekt bydlení, jak je zapsáno v katastru nemovitostí na LV 10080, vedeném pro obec Žáky, katastrální území Žáky, okres Kutná Hora, Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.
2. Stavba je situována centrální části obce Žáky, katastrální území Žáky a svým charakterem je bytovým domem s jedním podzemním podlažím a dvěma nadzemními podlažními. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepy a kotelna, tvořící technické zázemí domu. V prvním nadzemním podlaží jsou bytové prostory představované dvěma byty o dispozici 3 + 1 s balkonem, kdy vlevo je byt č. 1 a vpravo je byt č. 2. Ve druhém nadzemním podlaží jsou bytové prostory tvořené dvěma byty o dispozici 3 + 1 s balkonem, kdy vlevo je byt č. 3 a vpravo je byt č. 4. Jednotlivá podlaží jsou přístupná po společném schodišti, které je tvořeno samostatným prostorem, odděleným od bytů. Každý z bytů je vytápěn teplovodním kotlem na tuhá paliva. Kotle jsou umístěny v kotelně a nejsou ve vlastnictví pronajímatele.
3. Předmětem této smlouvy je přenechání bytu č. 2, o celkové ploše 83,28 m² a dispozici 3 + 1 (kuchyň, předstíň, WC, koupelna, spíž, 3 pokoje, balkon), včetně sklepní kóje č. 2, pronajímatelem nájemci k zajištění bytových potřeb nájemců a členů jejich domácnosti.

II. Trvání smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne podpisu.
2. Nájemci již byt včetně příslušenství fakticky převzali v minulosti, když jej dlouhodobě užívají na základě smlouvy o nájmu bytu, uzavřené s právním předchůdcem pronajímatele dne 17.1.2004.
3. Touto smlouvou se na základě shodné vůle stran v celém rozsahu ruší a nahrazují veškeré předchozí smlouvy nájmní ve znění dodatků, uzavřené nájemci s právními předchůdci pronajímatele.

III. Nájemné a zálohy na poskytování plnění spojených s užíváním bytu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání bytu s příslušenstvím, včetně sklepní kóje a společných prostor domu, specifikovaného v čl. I této smlouvy, bude činit 8.000,- Kč, slovy Osm tisíc korun českých, měsíčně. Výše nájemného může být v budoucnu upravena dohodou stran.
2. Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Učiní tak nejpozději do 25. dubna. Nájemné za měsíc květen platí nájemci pronajímateli již v nové výši. Zvýšení nájemného podle tohoto článku má účinky k 1. lednu příslušného roku. Takto vzniklý nedoplatek na nájemném za měsíce leden až duben je splatný společně s nájemným za měsíc červen.
3. Účastníci smlouvy se s ohledem na dlouhodobě realizovaný stav dohodli, že nezbytné služby spojené s užíváním bytu, konkrétně dodávky vody, odvod a likvidaci odpadních vod, dodávku tepla a teplé vody, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, úklid společných částí domu, zimní údržbu prostoru před domem, zajištění příjmu televizního a rozhlasového vysílání, si zajistí nájemce svým jménem a na své náklady.
4. Smluvní strany se dohodly, že za služby spojené s užíváním bytu, tj. za osvětlení společných částí domu, bude nájemce platit měsíčně částku 50,- Kč jako paušální částku, která nebude vyúčtovávána. Výše této paušální částky bude stranami dohodnuta vždy nejpozději do 15. dne měsíce ledna nadcházejícího roku. Pokud se smluvní strany nedohodnou na vyšší paušální částky, bude výše zúčtovatelných záloh stanovena pronajímatelem tak, aby odpovídaly výši nákladů na tyto služby v uplynulém roce.
5. Celková měsíční výše nájemného a záloh na služby činí 8.050,- Kč a bude hrazena bezhotovostně na účet pronajímatele u České spořitelny a.s., pob. Hradec Králové, č. účtu: 000000-5646229309/ 0800, variabilní symbol 40-02, a to do 20. kalendářního dne měsíce, za který je nájemné placeno. První platba nájemného a záloh na služby v této výši bude placena za měsíc březen 2020.
6. Součástí nájemného nejsou platby za služby, jež nejsou neoddělitelně spojené s užíváním nemovitosti, např. poplatek za rozhlasové a telefonní vysílání, pojištění věcí v majetku nájemců, pojištění odpovědnosti nájemců za škodu způsobenou v občanském životě (např. škoda na majetku sousedů). Tyto služby a platby za ně zajistí podle svých potřeb nájemci.

IV. Skončení nájmu

1. Tuto smlouvu nájemní mohou strany ukončit dohodou kdykoli z jakýchkoli důvodů i bez uvedení důvodů.
2. Pronajímatel může vypovědět nájem bytu z důvodů uvedených v § 2288 občanského zákoníku
 - A. v tříměsíční výpovědní době,
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
 - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
 - B. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že
 - a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
 - b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
4. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
5. Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.
6. Nájemce v případě skončení nájmu je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem skončí, tak, že mu odevzdá klíče od bytu a nebude nikterak bránit pronajímateli v přístupu do bytu a jeho dalšímu užívání.
7. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložním do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemci mají právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemci provedli bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdají-li nájemci byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

9. Je-li po ukončení nájmu v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemců a na jejich účet. Nepřevězmou-li nájemci tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemců, na jejich účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Toto stanovení se nepoužije, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

V.

Prohlášení a další ujednání smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn přijímat v souvislosti s nájmem bytu ve své domácnosti kohokoliv. Je však povinen ve smyslu § 2272 ohlásit pronajímateli změnu v počtu členů své domácnosti, a to bez zbytečného odkladu. Neučiní-li tak do dvou měsíců poté, co tato změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost.
2. Pronajímatel je srozuměn s tím, že nájemce má dle platných právních předpisů právo ohlásit trvalé bydliště na adrese najatého bytu, aniž by potřeboval souhlas pronajímatele. To rovněž platí pro osoby žijící s nájemcem v jeho rodinné domácnosti. Nájemce bere na vědomí, že samotné přihlášení k trvalému pobytu nezakládá nájemci ani žádné jiné osobě žádná práva a pronajímateli žádné jiné povinnosti, než které jsou uvedeny v této smlouvě nebo v právních předpisech.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo vyslovit předem písemně svůj souhlas, pokud by nájemce chtěl přijmout do své domácnosti další osoby nebo osobu, mimo osoby uvedené v této nájemní smlouvě, osoby blízké nebo osoby v případě zvláštního zřetele hodného. Tento souhlas vyžaduje písemnou formu. Nedostatek formy má za následek neplatnost souhlasu.
4. Bude-li nájemci předem známa jeho nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

VI.

Podnájem

1. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 se použije přiměřeně.
2. Účastníci této smlouvy se dohodli, že podnájem třetí osobě, pokud nebude v bytě současně bydlet nájemce, se výslovně zakazuje.
3. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275 občanského zákoníku, a ustanovením čl. VI odst. 2, hrubě tím poruší svou povinnost.
4. Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, sdělí to nájemce podnájemci s uvedením rozhodných skutečností; jimi jsou zejména den skončení nájmu a popřípadě i délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

VII.
Opravy, údržba a jiné změny bytu a domu

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma.
4. Nájemce bere na vědomí potřebu opravy oken v bytě a to formou úplné výměny. K tomu výslovně prohlašuje, že provedení výměny oken strpí v době a v rozsahu dle určení pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje zajistit provedení této opravy v časovém rozmezí a ročním období s přihlédnutím ke skutečnosti, že aktuálně bude v průběhu provádění oprav byt nájemcem užíván.
5. Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu poškození nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud.
6. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
7. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné.
8. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
9. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele.
10. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.

VIII.
Práva a povinnosti stran

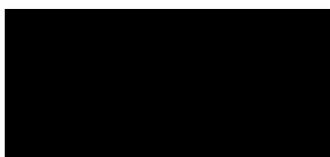
1. Nájemce se zavazuje užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.
2. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.

3. Nájemce je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
4. Nájemce je povinen dodržovat protipožární předpisy obecně závazné i specifické pro dům, společné prostory a byt.
5. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

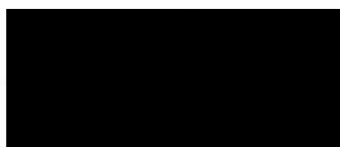
IX. Závěrečná ustanovení

1. V ostatních věcech smlouvou výslovně neupravených, se nájemní vztah mezi účastníky řídí obecně závaznou právní úpravou, zejména občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., a zákonem č. 67/2013 Sb.
2. O formálním předání a převzetí bytu bude stranami sepsán a podepsán předávací protokol.
3. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, ne v tísní, ani za jiných nápadně nevýhodných podmínek.
4. Rovněž výše uvedené smluvní strany prohlašují, že obsahu této smlouvy porozuměly, souhlasí s ním, na znak čeho tuto smlouvu podepisují.
5. Nájemce souhlasí s užitím svého rodného čísla k identifikaci své osoby pro účely nájemního vztahu, sjednaného touto smlouvou.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s určením po jednom vyhotovení každé straně. Změny jsou možné pouze písemnou formou číslovanými dodatky.

V Žákách dne 1.3.2020



za pronajímatele



nájemci



Nájemní smlouva byt č.3 - na dobu neurčitou

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená podle § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

Janata Property Investment Group s.r.o.,

IČ 08500282,

sídlem Roudničská 163/26, Roudnička, 500 02 Hradec Králové,

jejímž jménem jednají jednatelé Petr Janata a Lukáš Janata,

[Redacted signature area]

(dále jen pronajímatel)

a

[Redacted signature area]

(dále jen nájemci)

uzavřeli podle § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., tuto

Smlouvu o nájmu bytu:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku č. st. 177, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 40, objekt bydlení, jak je zapsáno v katastru nemovitostí na LV 10080, vedeném pro obec Žáky, katastrální území Žáky, okres Kutná Hora, Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.
2. Stavba je situována centrální části obce Žáky, katastrální území Žáky a svým charakterem je bytovým domem s jedním podzemním podlažím a dvěma nadzemními podlažními. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepy a kotelna, tvořící technické zázemí domu. V prvním nadzemním podlaží jsou bytové prostory představované dvěma byty o dispozici 3 + 1 s balkonem, kdy vlevo je byt č. 1 a vpravo je byt č. 2. Ve druhém nadzemním podlaží jsou bytové prostory tvořené dvěma byty o dispozici 3 + 1 s balkonem, kdy vlevo je byt č. 3 a vpravo je byt č. 4. Jednotlivá podlaží jsou přístupná po společném schodišti, které je tvořeno samostatným prostorem, odděleným od bytů. Každý z bytů je vytápěn teplovodním kotlem na tuhá paliva. Kotle jsou umístěny v kotelně a nejsou ve vlastnictví pronajímatele.
3. Předmětem této smlouvy je přenechání bytu č. 3, o celkové ploše 80,59 m² a dispozici 3 + 1 (kuchyň, předsiň, WC, koupelna, spíž, 3 pokoje, balkon), včetně sklepní kóje č. 3, pronajímatelem nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti.

4. Spolu s nájemcem budou předmět nájmu užívat dále tyto osoby:

..... r.č.

II. Trvání smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne podpisu.
2. Nájemci již byt včetně příslušenství fakticky převzali v minulosti, když jej dlouhodobě užívají na základě smlouvy o nájmu bytu, uzavřené s právním předchůdcem pronajímatele dne 17.1.2004.
3. Touto smlouvou se na základě shodné vůle stran v celém rozsahu ruší a nahrazují veškeré předchozí smlouvy nájemní ve znění dodatků, uzavřené nájemci s právními předchůdci pronajímatele.

III. Nájemné a zálohy na poskytování plnění spojených s užíváním bytu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání bytu s příslušenstvím, včetně sklepní kóje a společných prostor domu, specifikovaného v čl. I této smlouvy, bude činit 8.000,- Kč, slovy Osm tisíc korun českých, měsíčně. Výše nájemného může být v budoucnu upravena dohodou stran.
2. Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Učiní tak nejpozději do 25. dubna. Nájemné za měsíc květen platí nájemci pronajímateli již v nové výši. Zvýšení nájemného podle tohoto článku má účinky k 1. lednu příslušného roku. Takto vzniklý nedoplatek na nájemném za měsíce leden až duben je splatný společně s nájemným za měsíc červen.
3. Účastníci smlouvy se s ohledem na dlouhodobě realizovaný stav dohodli, že nezbytné služby spojené s užíváním bytu, konkrétně dodávky vody, odvod a likvidaci odpadních vod, dodávku tepla a teplé vody, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, úklid společných částí domu, zimní údržbu prostoru před domem, zajištění příjmu televizního a rozhlasového vysílání, si zajistí nájemce svým jménem a na své náklady.
4. Smluvní strany se dohodly, že za služby spojené s užíváním bytu, tj. za osvětlení společných částí domu, bude nájemce platit měsíčně částku 50,- Kč jako paušální částku, která nebude vyúčtovávána. Výše této paušální částky bude stranami dohodnuta vždy nejpozději do 15. dne měsíce ledna nadcházejícího roku. Pokud se smluvní strany nedohodnou na výši paušální částky, bude výše zúčtovatelných záloh stanovena pronajímatelem tak, aby odpovídaly výši nákladů na tyto služby v uplynulém roce.
5. Celková měsíční výše nájemného a záloh na služby činí 8.050,- Kč a bude hrazena bezhotovostně na účet pronajímatele u České spořitelny a.s., pob. Hradec Králové, č. účtu: 000000-5646229309/ 0800, variabilní symbol 40-03, a to do 20. kalendářního dne měsíce, za který je nájemné placeno. První platba nájemného a záloh na služby v této výši bude placena za měsíc březen 2020.

6. Součástí nájemného nejsou platby za služby, jež nejsou neoddělitelně spojené s užíváním nemovitosti, např. poplatek za rozhlasové a telefonní vysílání, pojištění věcí v majetku nájemců, pojištění odpovědnosti nájemců za škodu způsobenou v občanském životě (např. škoda na majetku sousedů). Tyto služby a platby za ně zajistí podle svých potřeb nájemci.

IV. Skončení nájmu

1. Tuto smlouvu nájemní mohou strany ukončit dohodou kdykoli z jakýchkoli důvodů i bez uvedení důvodů.
2. Pronajímatel může vypovědět nájem bytu z důvodů uvedených v § 2288 občanského zákoníku
 - A. v tříměsíční výpovědní době,
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
 - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
 - B. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že
 - a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
 - b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
4. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
5. Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.
6. Nájemce v případě skončení nájmu je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem skončí, tak, že mu odevzdá klíče od bytu a nebude nikterak bránit pronajímateli v přístupu do bytu a jeho dalšímu užívání.
7. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložním do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemci mají právo žádat, aby se s ním prona-

jímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemci provedli bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdají-li nájemci byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
9. Je-li po ukončení nájmu v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemců a na jejich účet. Nepřevezmou-li nájemci tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemců, na jejich účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Toto stanovení se nepoužije, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

V.

Prohlášení a další ujednání smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn přijímat v souvislosti s nájmem bytu ve své domácnosti kohokoliv. Je však povinen ve smyslu § 2272 ohlásit pronajímateli změnu v počtu členů své domácnosti, a to bez zbytečného odkladu. Neučiní-li tak do dvou měsíců poté, co tato změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost.
2. Pronajímatel je srozuměn s tím, že nájemce má dle platných právních předpisů právo ohlásit trvalé bydliště na adrese najatého bytu, aniž by potřeboval souhlas pronajímatele. To rovněž platí pro osoby žijící s nájemcem v jeho rodinné domácnosti. Nájemce bere na vědomí, že samotné přihlášení k trvalému pobytu nezakládá nájemci ani žádné jiné osobě žádná práva a pronajímateli žádné jiné povinnosti, než které jsou uvedeny v této smlouvě nebo v právních předpisech.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo vyslovit předem písemně svůj souhlas, pokud by nájemce chtěl přijmout do své domácnosti další osoby nebo osobu, mimo osoby uvedené v této nájemní smlouvě, osoby blízké nebo osoby v případě zvláštního zřetele hodného. Tento souhlas vyžaduje písemnou formu. Nedostatek formy má za následek neplatnost souhlasu.
4. Bude-li nájemci předem známa jeho nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

VI.

Podnájem

1. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 se použije přiměřeně.
2. Účastníci této smlouvy se dohodli, že podnájem třetí osobě, pokud nebude v bytě současně bydlet nájemce, se výslovně zakazuje.
3. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275 občanského zákoníku, a ustanovením čl. VI odst. 2, hrubě tím poruší svou povinnost.

4. Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, sdělí to nájemce podnájemci s uvedením rozhodných skutečností; jimi jsou zejména den skončení nájmu a popřípadě i délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

VII.

Opravy, údržba a jiné změny bytu a domu

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma.
4. Nájemce bere na vědomí potřebu opravy oken v bytě a to formou úplné výměny. K tomu výslovně prohlašuje, že provedení výměny oken strpí v době a v rozsahu dle určení pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje zajistit provedení této opravy v časovém rozmezí a ročním období s přihlédnutím ke skutečnosti, že aktuálně bude v průběhu provádění oprav byt nájemcem užíván.
5. Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu poškození nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud.
6. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
7. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné.
8. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
9. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele.
10. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.

VIII.

Práva a povinnosti stran

1. Nájemce se zavazuje užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.

2. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.
3. Nájemce je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
4. Nájemce je povinen dodržovat protipožární předpisy obecně závazné i specifické pro dům, společné prostory a byt.
5. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

IX. Závěrečná ustanovení

1. V ostatních věcech smlouvou výslovně neupravených, se nájemní vztah mezi účastníky řídí obecně závaznou právní úpravou, zejména občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., a zákonem č. 67/2013 Sb.
2. O formálním předání a převzetí bytu bude stranami sepsán a podepsán předávací protokol.
3. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, ne v tísní, ani za jiných nápadně nevýhodných podmínek.
4. Rovněž výše uvedené smluvní strany prohlašují, že obsahu této smlouvy porozuměly, souhlasí s ním, na znak čeho tuto smlouvu podepisují.
5. Nájemce souhlasí s užitím svého rodného čísla k identifikaci své osoby pro účely nájemního vztahu, sjednaného touto smlouvou.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s určením po jednom vyhotovení každé straně. Změny jsou možné pouze písemnou formou číslovanými dodatky.

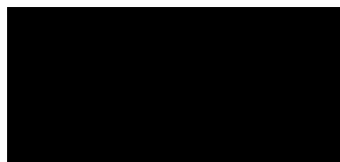
V Žákách dne 1.3.2020

Petr Janata

Lukáš Janata

za pronajímatele

nájemci

Nájemní smlouva byt č. 4 - na dobu určitou - jsou dále dodatky o prodloužení

Smlouva o nájmu bytu uzavřená podle § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

Janata Property Investment Group s.r.o.,
IČ 08500282,
sídlem Roudničská 163/26, Roudnička, 500 02 Hradec Králové,
jejímž jménem jednájí jednatelé Petr Janata a Lukáš Janata,
kontaktní údaje: +420 608 260 841, janata.lukas@gmail.com
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pob. Hradec Králové,
č. účtu: 000000-5646229309/ 0800,
(dále jen pronajímatel)

a

uzavřeli podle § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., tuto

Smlouvu o nájmu bytu:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku č. st. 177, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 40, objekt bydlení, jak je zapsáno v katastru nemovitostí na LV 10080, vedeném pro obec Žáky, katastrální území Žáky, okres Kutná Hora, Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.
2. Stavba je situována centrální části obce Žáky, katastrální území Žáky a svým charakterem je bytovým domem s jedním podzemním podlažím a dvěma nadzemními podlažními. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepy a kotelna, tvořící technické zázemí domu. V prvním nadzemním podlaží jsou bytové prostory představované dvěma byty o dispozici 3 + 1 s balkonem, kdy vlevo je byt č. 1 a vpravo je byt č. 2. Ve druhém nadzemním podlaží jsou bytové prostory tvořené dvěma byty o dispozici 3 + 1 s balkonem, kdy vlevo je byt č. 3 a vpravo je byt č. 4. Jednotlivá podlaží jsou přístupná po společném schodišti, které je tvořeno samostatným prostorem, odděleným od bytů. Každý z bytů je vytápěn teplovodním kotlem na tuhá paliva. Kotle jsou umístěny v kotelně a nejsou ve vlastnictví pronajímatele.
3. Předmětem této smlouvy je přenechání bytu č. 4, o celkové ploše 85,71 m² a dispozici 3 + 1 (kuchyň, předstíň, WC, koupelna, spíž, 3 pokoje, balkon), včetně sklepních kójí, pronajímatelem nájemci k zajištění bytových potřeb nájemců a členů jejich domácnosti.
4. Spolu s nájemcem budou předmět nájmu užívat dále tyto osoby:

Jan Joza 19.12.2011
Jakub Joza 3.10.2013

II. Trvání smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.8.2021 do 31.7.2022 s účinností ode dne podpisu.
2. Nájemci byt včetně příslušenství přebírají dnem podpisu této smlouvy nájemní. Podpisem smlouvy nájemci potvrzují převzetí klíčů od bytu a domu.

III. Nájemné a zálohy na poskytování plnění spojených s užíváním bytu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání bytu s příslušenstvím, včetně sklepních kójí a společných prostor domu, specifikovaného v čl. I této smlouvy, bude činit 10.000,- Kč, slovy Deset tisíc korun českých, měsíčně. Výše nájemného může být v budoucnu upravena dohodou stran.
2. Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Učiní tak nejpozději do 25. dubna. Nájemné za měsíc květen platí nájemci pronajímateli již v nové výši. Zvýšení nájemného podle tohoto článku má účinky k 1. lednu příslušného roku. Takto vzniklý nedoplatek na nájemném za měsíce leden až duben je splatný společně s nájemným za měsíc červen.
3. Účastníci smlouvy se s ohledem na dlouhodobě realizovaný stav dohodli, že nezbytné služby spojené s užíváním bytu, konkrétně dodávky vody, odvod a likvidaci odpadních vod, dodávku tepla a teplé vody, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, úklid společných částí domu, zimní údržbu prostoru před domem, zajištění příjmu televizního a rozhlasového vysílání, si zajistí nájemce svým jménem a na své náklady.
4. Smluvní strany se dohodly, že za služby spojené s užíváním bytu, tj. za osvětlení společných částí domu, bude nájemce platit měsíčně částku 50,- Kč jako paušální částku, která nebude vyúčtovávána. Výše této paušální částky bude stranami dohodnuta vždy nejpozději do 15. dne měsíce ledna nadcházejícího roku. Pokud se smluvní strany nedohodnou na výši paušální částky, bude výše zúčtovatelných záloh stanovena pronajímatelem tak, aby odpovídaly výši nákladů na tyto služby v uplynulém roce.
5. Celková měsíční výše nájemného a záloh na služby činí 10.000,- Kč a bude hrazena bezhotovostně na účet pronajímatele u České spořitelny a.s., pob. Hradec Králové, č. účtu: 000000-5646229309/ 0800, variabilní symbol 40-04, a to do 20. kalendářního dne měsíce, a to vždy dopředu, do 20. kalendářního dne měsíce, za který je placeno. První platba nájemného a záloh na služby v této výši bude placena za měsíc srpen 2021 a účastníci se dohodli, že 1. splátka nájemného bude uhrazena v hotovosti v den podpisu smlouvy.
6. Nájemce uhradil hotovostně při podpisu smlouvy pronajímateli depozitum ve výši 20.000,- Kč, slovy dvacet tisíc korun českých, které je pronajímatel oprávněn použít v případě neuhrazení peněžního závazku nájemce dle této smlouvy, dále v případě poškození bytu nájemcem, dále v případě ztráty, poškození či zničení věcí bytu a v případě existence nedoplatku nájemce vůči dodavateli el. energie. Pokud nájemce splní veškeré jeho povinnosti z této smlouvy vyplývající a nevyužije-li pronajímatel oprávnění vyplývající z předchozí věty, vrátí pronajímatel depozit-

tum nájemci. Pokud skončí nájemní smlouva před uplynutím sjednané nájemní doby, propadá depozitum bez náhrady pronajímateli.

7. Součástí nájemného nejsou platby za služby, jež nejsou neoddělitelně spojené s užíváním nemovitosti, např. poplatek za rozhlasové a telefonní vysílání, pojištění věcí v majetku nájemců, pojištění odpovědnosti nájemců za škodu způsobenou v občanském životě (např. škoda na majetku sousedů). Tyto služby a platby za ně zajistí podle svých potřeb nájemci.

IV. Skončení nájmu

1. Tuto smlouvu nájemní mohou strany ukončit dohodou kdykoli z jakýchkoli důvodů i bez uvedení důvodů.
2. Nájemce může vypovědět nájem bytu i bez uvedení důvodů s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta započne svůj běh prvním dnem měsíce následujícího po měsíci v němž byla výpověď pronajímateli doručena. Výpověď musí být doručena pronajímateli v písemné formě. Pronajímatel může vypovědět nájem bytu z důvodů uvedených v § 2288 občanského zákoníku
 - A. v tříměsíční výpovědní době,
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
 - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
 - B. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že
 - a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
 - b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
3. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
4. Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

5. Nájemce v případě skončení nájmu je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem skončí, tak, že mu odevzdá klíče od bytu a nebude nikterak bránit pronajímateli v přístupu do bytu a jeho dalšímu užívání.
6. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemci mají právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemci provedli bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
7. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdají-li nájemci byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
8. Je-li po ukončení nájmu v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemců a na jejich účet. Nepřevezmou-li nájemci tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemců, na jejich účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Toto stanovení se nepoužije, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

V.

Prohlášení a další ujednání smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn přijímat v souvislosti s nájmem bytu ve své domácnosti kohokoliv. Je však povinen ve smyslu § 2272 ohlásit pronajímateli změnu v počtu členů své domácnosti, a to bez zbytečného odkladu. Neučiní-li tak do dvou měsíců poté, co tato změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost.
2. Pronajímatel je srozuměn s tím, že nájemce má dle platných právních předpisů právo ohlásit trvalé bydliště na adrese najatého bytu, aniž by potřeboval souhlas pronajímatele. To rovněž platí pro osoby žijící s nájemcem v jeho rodinné domácnosti. Nájemce bere na vědomí, že samotné přihlášení k trvalému pobytu nezakládá nájemci ani žádné jiné osobě žádná práva a pronajímateli žádné jiné povinnosti, než které jsou uvedeny v této smlouvě nebo v právních předpisech.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo vyslovit předem písemně svůj souhlas, pokud by nájemce chtěl přijmout do své domácnosti další osoby nebo osobu, mimo osoby uvedené v této nájemní smlouvě, osoby blízké nebo osoby v případě zvláštního zřetele hodného. Tento souhlas vyžaduje písemnou formu. Nedostatek formy má za následek neplatnost souhlasu.
4. Bude-li nájemci předem známa jeho nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

VI.

Podnájem

1. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 se použije přiměřeně.

2. Účastníci této smlouvy se dohodli, že podnájím třetí osobě, pokud nebude v bytě současně bydlet nájemce, se výslovně zakazuje.
3. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275 občanského zákoníku, a ustanovením čl. VI odst. 2, hrubě tím poruší svou povinnost.
4. Podnájím končí společně s nájmem. Končí-li nájem, sdělí to nájemce podnájemci s uvedením rozhodných skutečností; jimi jsou zejména den skončení nájmu a popřípadě i délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

VII.

Opravy, údržba a jiné změny bytu a domu

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma.
4. Nájemce bere na vědomí potřebu opravy oken v bytě a to formou úplné výměny. K tomu výslovně prohlašuje, že provedení výměny oken strpí v době a v rozsahu dle určení pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje zajistit provedení této opravy v časovém rozmezí a ročním období s přihlédnutím ke skutečnosti, že aktuálně bude v průběhu provádění oprav byt nájemcem užíván.
5. Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu poškození nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud.
6. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
7. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné.
8. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
9. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele.

10. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.

VIII.

Práva a povinnosti stran

1. Nájemce se zavazuje užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.
2. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.
3. Nájemce je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
4. Nájemce je povinen dodržovat protipožární předpisy obecně závazné i specifické pro dům, společné prostory a byt.
5. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. V ostatních věcech smlouvou výslovně neupravených, se nájemní vztah mezi účastníky řídí obecně závaznou právní úpravou, zejména občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., a zákonem č. 67/2013 Sb.
2. O formálním předání a převzetí bytu bude stranami sepsán a podepsán předávací protokol.
3. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, ne v tísní, ani za jiných nápadně nevýhodných podmínek.
4. Rovněž výše uvedené smluvní strany prohlašují, že obsahu této smlouvy porozuměly, souhlasí s ním, na důkaz toho tuto smlouvu podepisují.
5. Nájemce souhlasí s užitím svého rodného čísla k identifikaci své osoby pro účely nájemního vztahu, sjednaného touto smlouvou.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s určením po jednom vyhotovení každé straně. Změny jsou možné pouze písemnou formou číslovanými dodatky.

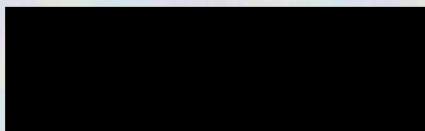
V Žákách dne 14.7.2021



 Petr Janata

za pronajímatele

 Lukáš Janata



Dodatek č.1

Název: Janata Property Investment Group s.r.o.
Sídlem: Roudničská 163/26, Hradec Králové 500 02
IČO: 08500282

(dále též „Pronajímatel“)

a



(dále též „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále též společně jako „smluvní strany“)
uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento

Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě (dále též „Dodatek“):

1. Úvodní ustanovení

1.1 Smluvní strany uzavřely dne 14.7.2021 nájemní smlouvu, na základě které Pronajímatel pronajal Nájemci byt č. 4 (dále též „Nájemní smlouva“).

1.2 Doba trvání nájmu byla v Nájemní smlouvě sjednána na dobu určitou, a to do 31.7.2022.

2. Dohoda o změně Nájemní smlouvy

2.1 Smluvní strany se dohodly, že doba trvání nájmu sjednaná v Nájemní smlouvě se na základě tohoto Dodatku prodlužuje o další rok, a to do 31.7.2023.

2.2 Ostatní ujednání Nájemní smlouvy nejsou tímto Dodatkem dotčena.

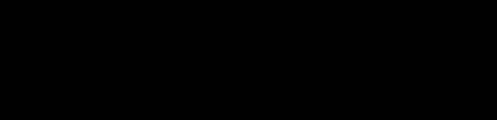
3. Závěrečná ustanovení

3.1 Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho uzavření.

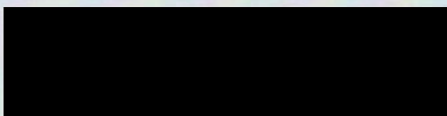
3.2 Tento Dodatek je sepsán ve dvou stejnopisech, přičemž Pronajímatel a Nájemce obdrží po jednom stejnopisu.

3.3 Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tento Dodatek uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah tohoto Dodatku za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření tohoto Dodatku rozhodující.

V Žákách dne 5.6.2022



V Žákách dne 5.6.2022



Dodatek č.2 - prodloužení pronájmu do 31.7.2024

Janata Property Investment Group s.r.o.
se sídlem Roudničská 163/26, Hradec Králové 500 02
IČ: 085 00 282
(dále též Pronajímatel)

8

(Pronajímatel a Nájemce dále též společně jako smluvní strany)
uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento

Dodatek č. 2 k Nájemní smlouvě (dále též „Dodatek“):

1. Úvodní ustanovení

- 1.1 Smluvní strany uzavřely dne 14.07.2021 nájemní smlouvu, na základě které Pronajímatel pronajal Nájemci byt č. 4 (dále též Nájemní smlouva). Dne 05.06.2022 byl uzavřen Dodatek č. 1 k této Nájemní smlouvě.
1.2 Doba trvání nájmu byla v Dodatku č. 1 sjednána na dobu určitou, a to do 31.07.2023.

2. Dohoda o změně Nájemní smlouvy včetně Dodatku č. 1

- 2.1 Smluvní strany se dohodly, že doba trvání nájmu sjednaná dosud do 31.07.2023 se na základě tohoto Dodatku prodlužuje o další rok, a to do 31.07.2024.
2.2 Ostatní ujednání Nájemní smlouvy včetně Dodatku č. 1 nejsou tímto Dodatkem dotčena.

3. Závěrečná ustanovení

- 3.1 Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho uzavření.
3.2 Tento Dodatek je sepsán ve dvou stejnopisech, přičemž Pronajímatel a Nájemce obdrží po jednom stejnopisu.
3.3 Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tento Dodatek uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah tohoto Dodatku za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření tohoto Dodatku rozhodující.

V Žákách dne 14.6.2023

V Žákách dne 14.6.2023

Ing. Lukáš Janata
v plné moci za
Mgr. Evu Plačkovou
insolvenční správce dlužníka
Janata Property Investment Group s.r.o.

VB - ČEZ připravená smlouva

IP-12-6011974/3

Pan [redacted]
Rodné číslo (datum narození):
Telefon: e-mail:
Bydliště: [redacted]

(dále jen „Budoucí povinná“)

a

ČEZ Distribuce, a. s.

se sídlem Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02

zapsaná v OR vedeném rejstříkovým soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 2145,

IČ: 24729035, DIČ: CZ24729035, s předmětem podnikání – distribuce elektřiny na základě licence č. 121015583,

zastoupena: na základě jí písemně udělené plné moci ze dne 12.02.2018 evid.č. 124/2018

panem **Tomášem Havlíčkem**, [redacted]

(dále jen „Budoucí oprávněná“)

(společně dále též „Smluvní strany“),

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

SMLOUVU O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE A SMLOUVU O PRÁVU PROVÉST STAVBU č. IP-12-6011974/3

[IP-12-6011974 Žáky, čp. 3- el. přípojka knn]

podle ustanovení § 1785 a násl. a § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, podle ustanovení § 25 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb. energetického zákona a podle zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona (společně dále jen tato smlouva).

Článek I.

Úvodní ustanovení

Budoucí oprávněná je provozovatelem distribuční soustavy (dále jen „PDS“) na území vymezeném licencí na distribuci elektřiny udělenou PDS Energetickým regulačním úřadem. Distribuční soustava je provozována ve veřejném zájmu. PDS má povinnost zajišťovat spolehlivé provozování, obnovu a rozvoj distribuční soustavy, přičemž pokud dochází k umístění zařízení distribuční soustavy na cizí nemovitost, je PDS povinen podle § 25 odst. 4 energetického zákona k této nemovitosti zřídit věcné břemeno a zajistit si právo provést stavbu dle příslušných ustanovení stavebního zákona.

Článek II.

Prohlášení o právním a faktickém stavu

1. Budoucí povinná prohlašuje, že je výlučným vlastníkem a to:
 - a) Pozemku parc.č. st.177 druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. **Žáky**, obec Žáky, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, na LV č. 10080 (dále jen „**Dotčená nemovitost**“)
2. Budoucí oprávněná je investorem stavby zařízení distribuční soustavy – pilíř SS300 (dále jen „**Zařízení distribuční soustavy**“), která se bude nacházet mj. na Dotčené nemovitosti.
3. Budoucí povinná prohlašuje, že není žádným způsobem omezena v právu zřídit k Dotčené nemovitosti věcné břemeno podle této smlouvy, a že jí nejsou známy žádné faktické nebo právní vady Dotčené nemovitosti, kterými by byl znemožněn účel této smlouvy.

Článek III. Předmět smlouvy

1. Smluvní strany se zavazují, že spolu za dále uvedených podmínek uzavřou vlastní smlouvu o zřízení věcného břemene (dále jen „**Vlastní smlouva**“), jejímž předmětem bude zřízení věcného břemene podle § 25 odst. 4 energetického zákona. Obsahem věcného břemene bude právo Budoucí oprávněné umístit, provozovat, opravovat a udržívat Zařízení distribuční soustavy na Dotčené nemovitosti, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci, a povinnost Budoucí povinné výkon těchto práv strpět (dále jen „**Věcné břemeno**“).
2. Předpokládaný rozsah omezení Dotčené nemovitosti Věcným břemenem činí **pilíř SS300** a nepřesáhne rozsah vyznačený v situačním snímku tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Budoucí oprávněný se zavazuje po dokončení stavby Zařízení distribuční soustavy vyhotovit geometrický plán pro vyznačení rozsahu Věcného břemene, Vlastní smlouvu a zaslat Budoucí povinné písemnou výzvu k uzavření Vlastní smlouvy, jejíž přílohou bude Vlastní smlouva a geometrický plán.
4. Budoucí oprávněná se zavazuje zaslat výzvu dle odstavce 3. Budoucí povinné ve lhůtě do 6 kalendářních měsíců ode dne kolaudace Zařízení distribuční soustavy (popř. od jeho uvedení do provozu, pokud se kolaudace nevyžaduje), nejpozději však do 5 let od uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí. Budoucí povinná se zavazuje Vlastní smlouvu uzavřít nejpozději do 60 dnů ode dne doručení výzvy.
5. Do doby uzavření Vlastní smlouvy jsou Smluvní strany vázány obsahem této Smlouvy a zavazují se, že neučiní žádné právní ani jiné kroky, které by vedly ke zmaření jejího účelu.
6. Smluvní strany se dohodly, že za omezení vlastnického práva Budoucí povinné v důsledku výstavby Zařízení distribuční soustavy a zřízení Věcného břemene bude Budoucí povinné na základě Vlastní smlouvy vyplacena jednorázová náhrada ve výši **1000,- Kč**. Jednorázová náhrada bude vyplacena Budoucí povinné po provedení vkladu Věcného břemene do katastru nemovitostí za podmínek stanovených Vlastní smlouvou.

Článek IV. Smlouva o právu provést stavbu

(dle zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon))

1. Budoucí povinná uděluje Budoucí oprávněné ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona právo provést stavbu Zařízení distribuční soustavy na Dotčené nemovitosti v rozsahu dle čl. III. odst. 2 této smlouvy, a to i prostřednictvím třetích osob.
2. Budoucí povinná se zavazuje umožnit v nezbytném rozsahu Budoucí oprávněné a jí pověřeným třetím osobám přístup a příjezd na Dotčenou nemovitost.
3. Budoucí oprávněná se tímto zavazuje v průběhu výstavby co nejvíce šetřit práv Budoucí povinné. Po skončení prací je Budoucí oprávněná povinná uvést Dotčenou nemovitost do předchozího stavu.
4. Pokud Budoucí povinné v důsledku výkonu práv Budoucí oprávněné vznikne na Dotčené nemovitosti škoda, zavazuje se Budoucí oprávněná tuto škodu Budoucí povinné nahradit.

Článek V. Ostatní ujednání

1. Budoucí povinná se pro případ převodu vlastnického práva k Dotčené nemovitosti smluvně zavazuje převést na

nabyvatele Dotčené nemovitosti zároveň práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, a to formou postoupení smlouvy dle § 1895 a násl. občanského zákoníku, k čemuž Budoucí oprávněná tímto uděluje svůj předchozí souhlas.

2. Veškeré náklady spojené s vyhotovením této a Vlastní smlouvy, geometrického plánu a podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí, se zavazuje uhradit Budoucí oprávněná.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem připojení podpisu poslední smluvní stranou.
2. Přijetí návrhu této smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, byť nepodstatnou, se vylučuje. Totéž platí pro uzavírání dodatků k této smlouvě.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemně, formou číslovaných dodatků, jiná forma se vylučuje. Písemná forma je nezbytná i pro právní jednání směřující ke zrušení smlouvy.
4. Tato smlouva zaniká, pokud Budoucí oprávněná upustí od záměru vybudovat Zařízení distribuční soustavy na Dotčené nemovitosti nebo pokud v rámci realizace stavby nedojde k umístění Zařízení distribuční soustavy na Dotčené nemovitosti. V takovém případě se Budoucí oprávněná zavazuje tuto skutečnost Budoucí povinné bez zbytečného odkladu oznámit.
5. Tato smlouva je vyhotovena v 3 stejnopisech, z nichž 1 stejnopis obdrží každý z účastníků této smlouvy a jeden stejnopis obdrží místně příslušný stavební úřad.
6. Součástí této smlouvy je její:

Příloha č. 1 - Situační snímek se zákresem předpokládaného rozsahu Věcného břemene

Dne 2018

Dne 2018

Budoucí povinná

Budoucí oprávněná

ČEZ Distribuce, a. s.
Zastoupena Tomášem Havlíčkem



V dne

LEGENDA:

- | | |
|---|---------------------------------|
|  | Illopojoovi skřín m - stávojiči |
|  | Illopojoovi skřín m - nově |
|  | Prípejoovi skřín m - stávojiči |
|  | Prípejoovi skřín m - nově |
|  | Vedeni m kabeľové - stávojiči |
|  | Vedeni m kabeľové - nově |
|  | Územění - stávojiči |
|  | Územění - nově |

CEZ Distribuce, a.s.
Teplice 274/2
405 01 Dětina

Schůzky se s výhradou ze projekt i skutečně prováděn musí odpovídat platným prováděcím předpisům, normám EN, CSN, PNE a všem bezpečnostním zákonům ustanovením. Za dozorčí těchto nálezitostí odpovídá projektant a starší prováděcí dílna se.

Platnost vyjádření je 1 rok.

zařízení dot-žel zejména ČSN 73 6005,
ČSN 33 3301 a ČSN 33 2000-5 52III

Při styku podzemních i nadzemních
zřízení dodržet zejména ČSN 73 6025,
ČSN 33 3301 a ČSN 33 2000-5-52III

Ochrana před nebezpečným dotykem neživých částí rozvodných elektrických zařízení do 1000 V podle PNE 33 2000E 1 odst. 3.3 (s návazností na ČSN 33 2000-4-41) el. 33.2.5 Ochrana atomistickým odpojením vodivé části od zdroje nad Proudovými studlemi přísl.

VNĚJŠÍ VLIVY STANOVENY DLE PN 33 2000 - 2

[illegible][illegible]

ÚP - vyjádření obce

O B E C Ž Á K Y 286 01 Čáslav

Vyřizuje: Neužil Tomáš
Tel: [REDACTED]
e-mail: starosta@obec-zaky.cz
IČO: 00236675

V Žákách dne: 17.7.2023

**Věc: Sdělení k Vaší žádosti o územně plánovací informaci k parc.č.St 177
(součástí je stavba na adrese Žáky č. p. 40)**

Obec Žáky tímto sděluje, že funkční využití území včetně jeho definice, parametry možné zástavby, jiné omezující či podmiňující podmínky zástavby najdete v nově vydaném územním plánu na stránkách obce:

<https://www.obec-zaky.cz/uzemni-plan> popřípadě na stavebním úřadě v Čáslavi .

Do budoucna se neplánuje případná výstavba významnější komunikace nebo komerční zástavby. Do nemovitosti je zaveden vodovod a tlaková kanalizace. Po vodoměrnou šachtu je přípojka ve vlastnictví správce sítí.

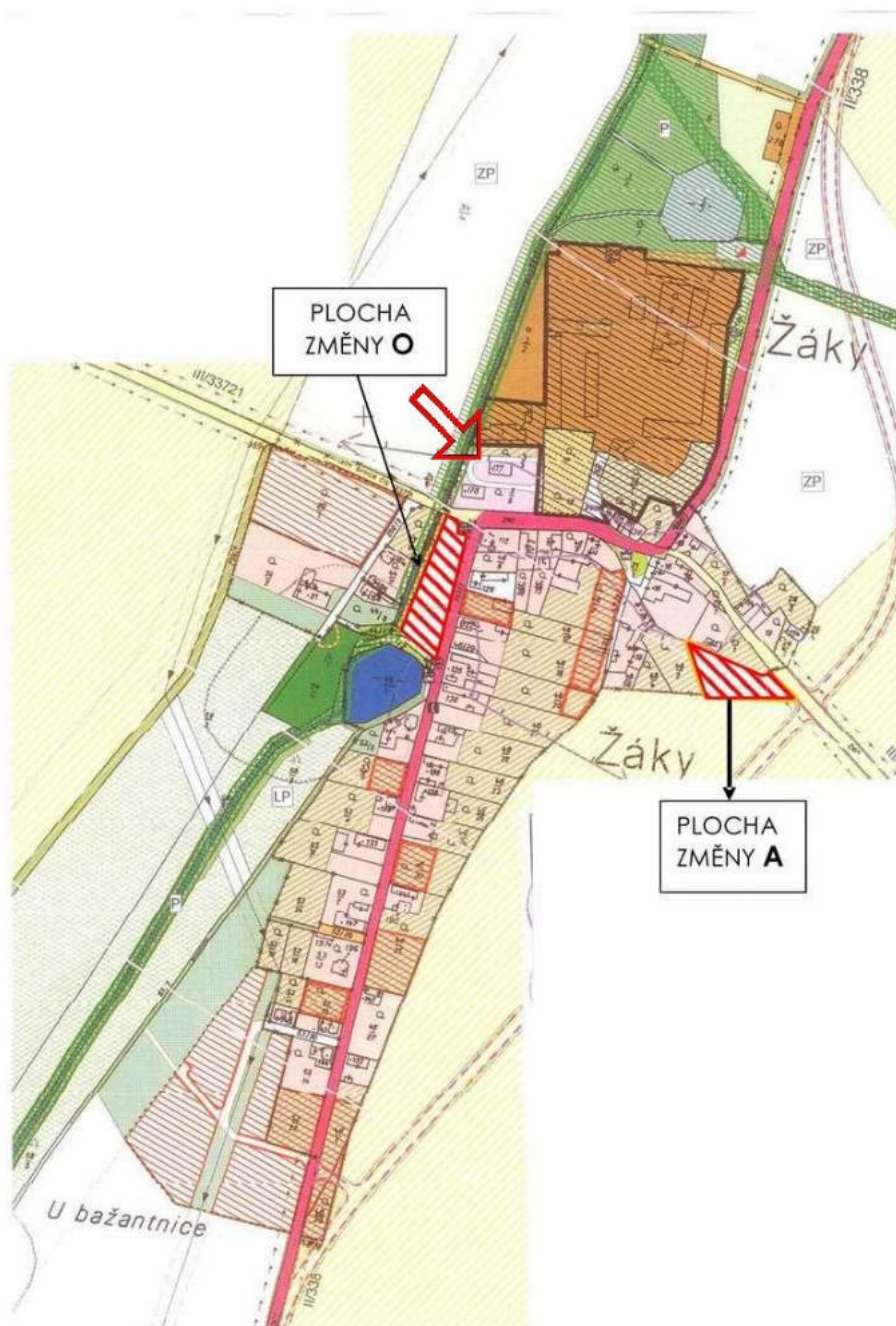
Tomáš
Neužil

Digitálně podepsal
Tomáš Neužil
Datum: 2023.07.17
17:23:37 +02'00'

Tomáš Neužil

starosta

Územní plán- lokalita beze změn



Sdělení ČEZ



ŽADATEL

GAVLAS, spol. s r.o.

NAŠE ZNAČKA
0700725218

VYŘIZUJE / LINKA

VYŘÍZENO DNE
11.07.2023

Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services, a. s.

Název akce: **Stavba č.p. 40, Žáky**

Účel: **Informativní**

Vážený zákazníku,

dovolujeme si reagovat na Vaši žádost číslo 0700725218 ze dne 11.07.2023, která se týkala sdělení o existenci komunikačního zařízení na Vámi určeném zájmovém území.

Dle vědomí společnosti ČEZ ICT Services, a. s., se na Vámi vymezeném zájmovém území:
nenachází komunikační zařízení v majetku společnosti ČEZ ICT Services, a. s.

Rovněž upozorňujeme, že není vyloučeno, že se ve Vámi vymezeném zájmovém území nachází jiné zařízení, které není v majetku společnosti ČEZ ICT Services, a. s.

Toto sdělení je platné do 11.07.2024.

Sdělení o existenci či neexistenci sítí představuje skutečnosti tvořící obchodní tajemství společnosti ČEZ ICT Services, a. s. Poskytnuté informace jsou dále také důvěrnými informacemi společnosti ČEZ ICT Services, a. s. S poskytnutými informacemi je potřeba nakládat dle platných právních předpisů, v opačném případě se vystavujete postihu ve smyslu platné právní úpravy. Požadované informace nesmí být předány, sděleny, využity, zpřístupněny, či jiným způsobem postoupeny na jakoukoli třetí osobu bez předchozího prokazatelného souhlasu společnosti ČEZ ICT Services, a. s. Informace o existenci sítí mohou být využity pouze pro účel, pro který byly vyžádány.

ČEZ ICT Services, a. s.

Praha, Praha 4
Duhová 1531/3
PSČ 140 53
IČ: 26470411

Přílohy

Situační výkres zájmového území

ČEZ ICT Services, a. s.

Duhová 1531/3, 140 53 Praha 4 | tel.: 841 842 843 | IČ: 26470411, DIČ: CZ26470411
e-mail: servicedesk@cez.cz, www.cez.cz/cez-ict-services | zapsána v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7309

Stanovisko GAZnet



naše značka
5002856202
vyřizuje
Jaroslav Kápička
datum
11.07.2023

GAVLAS, spol. s r.o.
Žáky č.p. 40
28601 Žáky

Věc:

Stavba č.p. 40, Žáky

K.ú. - p.č.: Žáky

Stavebník: GAVLAS, spol. s r.o., Žáky č.p. 40, 28601 Žáky

Účel stanoviska: Informace o poloze a průběhu plynárenského zařízení

GasNet, s.r.o., jako provozovatel distribuční soustavy (PDS) a technické infrastruktury, zastoupený GasNet Služby, s.r.o., vydává toto stanovisko:

V zájmovém území vyznačeném v příloze tohoto stanoviska, nejsou umístěna žádná provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě GasNet, s.r.o.. Mohou se zde nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná plynárenská zařízení bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví.

V rozsahu území vyznačeného v příloze souhlasíme s povolením stavby dle zákona 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů např. s vydáním územního rozhodnutí, zjednodušeným územním řízením, vydáním územního souhlasu, uzavřením veřejnoprávní smlouvy, ohlášením, stavebním povolením, veřejnoprávní smlouvou o provedení stavby nebo oznámením stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora.

V případě uzavření veřejnoprávní smlouvy nebude GasNet, s.r.o. ani GasNet Služby, s.r.o., jako zmocněnec GasNet, s.r.o., účastníkem územního ani stavebního řízení a nebudou uvedeni ve třetích osobách veřejnoprávní smlouvy.

Platí pouze pro území vyznačené v příloze tohoto stanoviska a to 24 měsíců ode dne jeho vydání.

Stanovisko bylo vygenerováno na základě vaší žádosti automaticky.

V případě dotčení pozemku v majetku společnosti GasNet, s.r.o. je třeba dále projednat smluvní vztah k tomuto pozemku. Kontakt na projednání naleznete na adrese www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/, činnost "Smluvní vztahy - pozemky a budovy plynárenských zařízení", případně na Zákaznické lince GasNet 555 90 10 10.

GasNet Služby, s.r.o.
Plynárenská 499/1 · Zábřovice · 602 00 Brno · T 555 90 10 10 · www.gasnet.cz
IČ: 27935311 · DIČ: CZ27935311
Zápis do obchodního rejstříku: Krajský soud v Brně, sp. zn. C 57165, dne 26. 7. 2007
Certificate of incorporation: Regional Court in Brno, ref. number C 57165, on 26th July 2007

Zákaznická linka GasNet 555 90 10 10, info@gasnet.cz, www.gasnet.cz

Strana 1



Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Stanovisko nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby.

V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5002856202 a datum tohoto stanoviska. Kontakty jsou k dispozici na <https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/>.

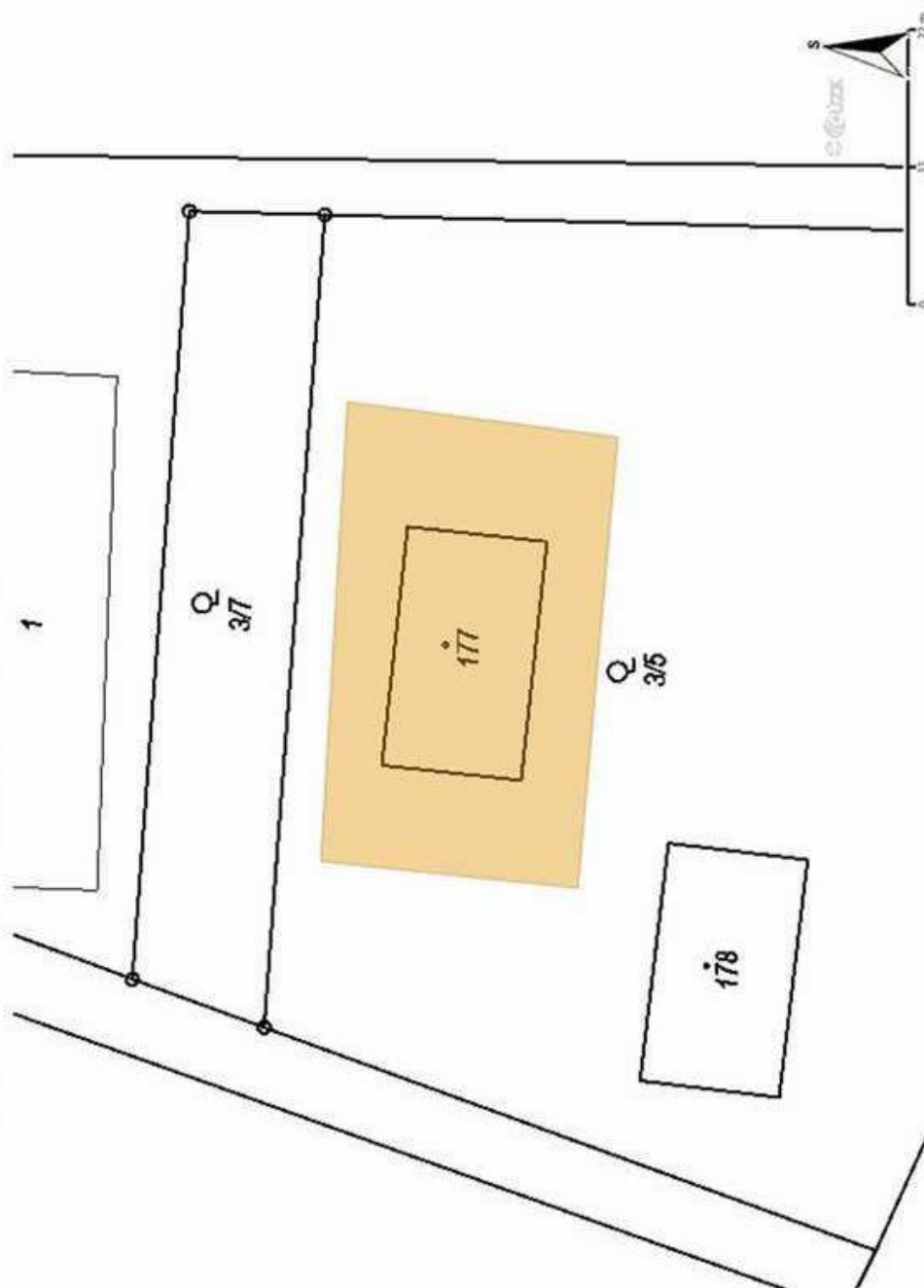


GasNet, s.r.o.
zastoupená společností GasNet Služby, s.r.o., IČ 27935311
Jaroslav Kápička
Vedoucí zpracování externích požadavků
Odbor zpracování externích požadavků

Přílohy: Orientační zákres plynárenského zařízení

Příloha: Orientační zakres plynárenského zařízení. Tato příloha je nedílnou součástí stanoviska č. 5002856202 ze dne 11.07.2023.

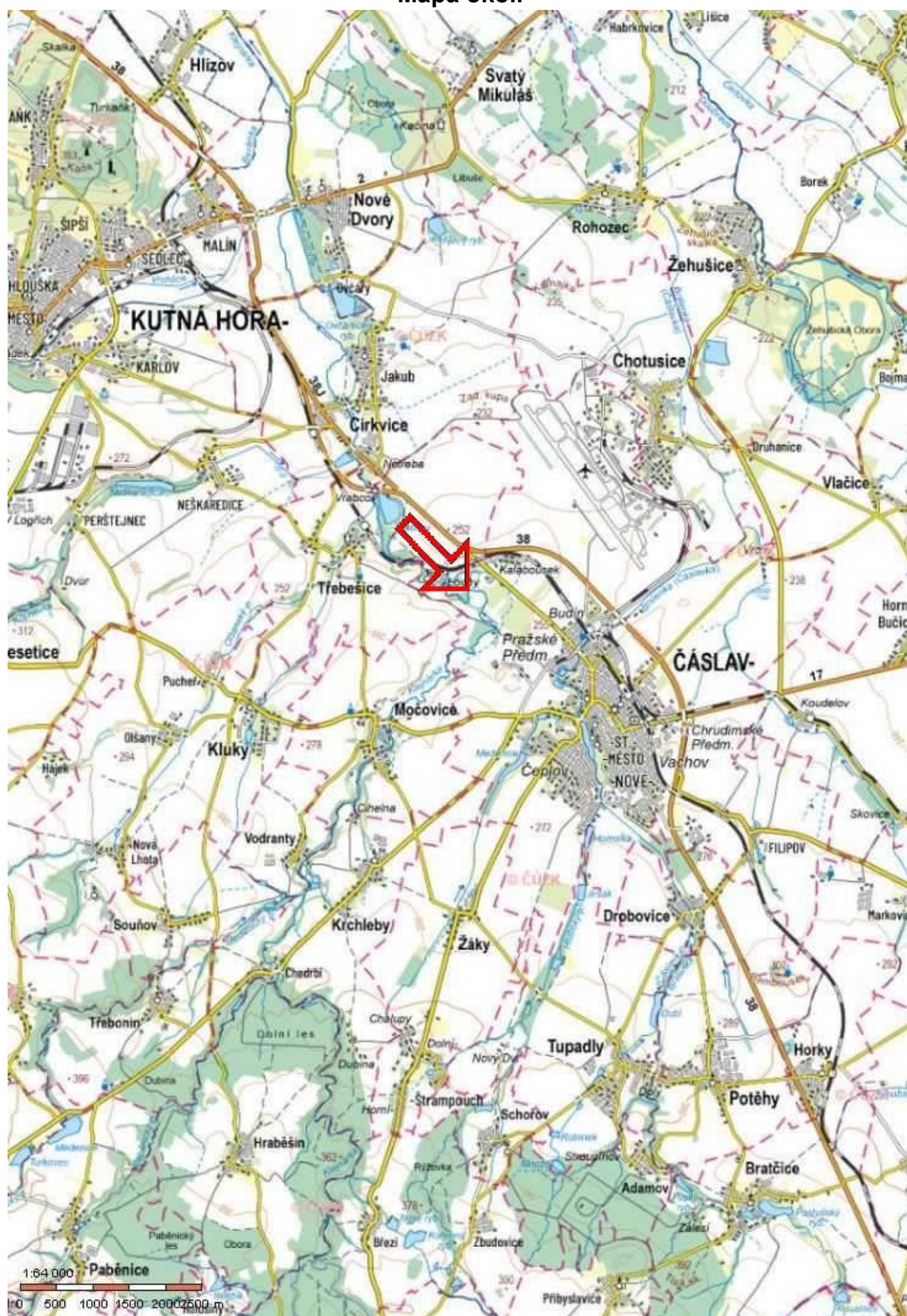
Provozovatel DS: GasNet, s.r.o.; Stavebník: GAVLAS, spol. s r.o., Žáky č.p. 40, 28601 Žáky, K.ú.: Žáky.



Legenda:

linie plynovodu	NTL	STL	VTL	VVTL	nefunkční	plánovaná stavba před realizací	ve výstavbě, neuvedeno do provozu
regulační stanice							
ochranné zařízení							
kabel							
elektropřípojka							
kabel protikoroziční ochrany							
anodové uzemnění							
stanice katodové ochrany							
pásmo vlivu anodového uzemnění SKAO							
neplynovodní zařízení/technologie (linie/bod/plocha)							

Mapa okolí



Mapa obce



