

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12535-2313/2020

Objednatel znaleckého posudku: TP Insolvence, v.o.s.
Insolvenční správce dlužníků
Tomáš a Petra Matlákovi
Na Příčnici 871/7, 739 32 Vratimov

Jankovcova 1037/49, 170 00 Praha 7

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení
KSOS 14 INS 19169/2020.

Adresa předmětu ocenění: Na Příčnici č.p. 871/7,
Vratimov, okres Ostrava-město

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 06.11.2020

Zpracováno ke dni: 06.11.2020

Zhotovitel: XP invest s.r.o. - Znalecký ústav,
Ing. Iveta Dofková, DiS.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 32 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.11.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny družstevního podílu vedeného u Bytového družstva Příčnice, spojený zejména s právem nájmu bytu č. 9 v domě č.p. 871/7, ul. Na Příčnici na pozemku parc. č. 1179 v obci Vratimov, okres Ostrava-město, katastrální území Vratimov pro potřeby insolvenčního řízení KSOS 14 INS 19169/2020.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 871/9
Adresa předmětu ocenění:	Na Příčnici č.p. 871/7, Vratimov, okres Ostrava-město
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Vratimov
Ulice:	Na Příčnici
Katastrální území:	Vratimov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 06.11.2020.

Prohlídka byla za přítomnosti paní Petry Matlákové a Kupkové Silvie.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM, fotodokumentace ze dne 06.11.2020, evidenční list, nájemní smlouva, podnájemní smlouva.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Bytové družstvo Příčnice, Na Příčnici 871/7, 73932 Vratimov

Nájemce

Petra Matláková, Na Příčnici 871/7, 73932 Vratimov

Nemovitosti:

Družstevní podíl vedený u Bytového družstva Příčnice, spojený zejména s právem nájmu bytu č. 9 v domě č.p. 871/7, ul. Na Příčnici na pozemku parc. č. 1179 v obci Vratimov, okres Ostrava-město, katastrální území Vratimov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 4 nadzemní podlaží a má jedno podzemní podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Konstrukce objektu je panelová a stropy jsou železobetonové montované. Střeška je rovná, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště je z polystyrenu. Společnými prostory domu jsou vstupní prostor, schodiště, výtah a kolárna.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1950.

V roce 2009 proběhlo zateplení pláště, výměna oken za plastová okna (včetně žaluzií), rekonstrukce vstupního prostoru, dále v roce 2011 nové elektrické rozvody a položení lina ve společných prostorech a dále v roce 2018 nové podlahy ve sklepech.

Stěny objektu jsou bez vad, střeška je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou zřejmé a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav bytového domu je velmi dobrý.

Vlastnictví bytové jednotky je družstevní. Na základě sdělení přítomné osoby při místním šetření, paní Petrou Matlákovou, anuita je splacena. Bytová jednotka je umístěna v 4. podlaží a její dispozice je 2+1. Součástí bytové jednotky je předsíní o výměře 4,49 m², WC o výměře 0,98 m², koupelna o výměře 2,14 m², chodba o výměře 3,40 m², kuchyně o výměře 5,73 m², dětský pokoj o výměře 13,76 m², obývací pokoj o výměře 18,71 m², balkon o výměře 3,60 m², sklep o výměře 6,00 m². Podlahová plocha činí 49,21 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 58,80 m².

Jádru v bytě je z umakartu. Vnitřní omítky jsou vápenné, v koupelně a kuchyni je obložení dlažbou. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celém bytě včetně žaluzií. Orientace obytných prostor je na sever a jih. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry, nástěnné svítidla a v koupelně žárovka.

V obytných místnostech, kuchyni a v chodbě je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně je položena keramická dlažba. V ostatních místnostech je podlaha řešena keramickou dlažbou a cementovým potěrem.

Mezi další vybavení bytu patří vestavěné skříně, anténní a síťové rozvody.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. Byt je vytápěn ústředním topením (dálkové) a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

V roce 2015 proběhla částečná rekonstrukce koupelny - nová vana a v roce 2018 nová kuchyňská linka. Stěny bytu jsou bez vad (pouze v koupelně popraskaná malba), okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vybavení bytu je bez vad a rozvody jsou zastaralé. Stav oceňované bytové jednotky je dobrý.

Pozemek je bez porostů a není oplocen. Samotný pozemek je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je nejdůležitější úřad, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nachází pobočka České pošty.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v okolí domu je zeleň v bezprostřední blízkosti v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Vlastník není v kontaktu se sousedy a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na základě sdělení přítomné osoby při místním šetření, paní Petrou Matlákovou, anuita je splacena.

V době místního šetření je byt v podnájmu na základě podnájemní smlouvy ze dne 01.10.2018 na dobu neurčitou s tří měsíční výpovědní dobou.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	4	
	Počet podzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	1950	
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		zateplení pláště	celková
		okna	celková
		vstupní prostor	celková
		společné prostory	modernizace
		společné prostory	částečná
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	železobetonové montované	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	živičná lepenka	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	štukové	
	Vnitřní omítky	vápenné, v koupelně a kuchyni obložení dlažbou	
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna	
Popis bytové jednotky	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý	
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad zdivo: bez vad střecha: bez vad	
	Dispozice bytové jednotky	2+1	
	Podlaží bytové jednotky	4	
	Bytové jádro	umakartové	
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem	
	Orientace oken obytných místností	sever a jih	
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry, nástěnné svítidla, žárovka v koupelně	

	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák										
	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	Předsíň	4,49 m ²								
		Koupelna, WC	WC	0,98 m ²								
		Koupelna, WC	Koupelna	2,14 m ²								
		Ostatní prostory	Chodba	3,40 m ²								
		Kuchyně	Kuchyně	5,73 m ²								
		Pokoj	Dětský pokoj	13,76 m ²								
		Pokoj	Obývací pokoj	18,71 m ²								
		Podlahová plocha			49,21 m ²							
		Příslušenství	Balkon	3,60 m ²								
		Příslušenství	Sklep	6,00 m ²								
	Podlahová plocha vč. příslušenství			58,80 m ²								
	Elektrina	230V										
	Vodovod	vodovod										
	Svod splašek	veřejná kanalizace										
	Plynovod	ano										
Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové											
Topná tělesa	závěsné radiátory											
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově											
Podlahy v bytě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha ostatní: keramická dlažba, cementový potěr											
Popis stavu bytové jednotky	dobrý											
Rekonstrukce	<table><tr><th>Konstrukce</th><th>Rozsah</th><th>Rok</th></tr><tr><td>koupelna</td><td>částečná</td><td>2015</td></tr><tr><td>vybavení kuchyně</td><td>částečná</td><td>2018</td></tr></table>			Konstrukce	Rozsah	Rok	koupelna	částečná	2015	vybavení kuchyně	částečná	2018
Konstrukce	Rozsah	Rok										
koupelna	částečná	2015										
vybavení kuchyně	částečná	2018										
Vady bytové jednotky	zdívo: bez vad (pouze v koupelně popraskaná malba) okna: bez vad podlahy: bez vad vybavení: bez vad rozvody: zastaralý prvek											
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů										
	Sklon pozemku	mírně svažité										
	Oplocení	neoploceno										
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě										
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami										
	Poloha v obci	střední část obce										
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a										

		specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na základě sdělení přítomné osoby při místním šetření, paní Petrou Matlákovou, anuita činí 0 Kč. V době místního šetření je byt v podnájmu na základě podnájemní smlouvy ze dne 01.10.2018 na dobu neurčitou s tří měsíční výpovědní dobou.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 06.11.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směřena. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 871/9

Bytová jednotka č. 871/9, v ulici Na Příčnici, obec Vratimov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Na Příčnici, Vratimov, okres Ostrava-město	2+1, 49.21 m ²	Dobrý	Panelová	umakartové bytové jádro, lodžie
1	Emanuela Podgorného, Ostrava, okres Ostrava-město	2+1, 46 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	umakartové bytové jádro
2	Provaznická, Ostrava, okres Ostrava-město	2+1, 56 m ²	Dobrý	Skeletová	umakartové bytové jádro, lodžie
3	Provaznická, Ostrava, okres Ostrava-město	2+1, 61 m ²	Dobrý	Panelová	umakartové bytové jádro, lodžie
4	U Prodejny, Ostrava, okres Ostrava-město	2+1, 54 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	zděné bytové jádro
5	Aloise Gavlas, Ostrava, okres Ostrava-město	2+1, 44 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	umakartové bytové jádro

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	20.652,17 Kč	0.9	18.586,96 Kč	1.01	1.02	0.90	1.00	0.95	0.92	0.8104	22.935,54 Kč
2	22.857,14 Kč	0.9	20.571,43 Kč	1.01	0.97	1.00	1.10	1.00	0.94	1.0130	20.307,44 Kč
3	22.131,15 Kč	0.9	19.918,03 Kč	1.01	0.94	1.00	1.00	1.00	0.96	0.9114	21.854,32 Kč
4	29.444,44 Kč	0.9	26.500,00 Kč	1.01	0.98	1.10	1.00	1.00	1.02	1.1106	23.860,98 Kč
5	23.613,64 Kč	0.9	21.252,27 Kč	1.01	1.02	0.90	1.00	0.95	0.96	0.8456	25.132,78 Kč
Celkem průměr											22.818,21 Kč
Minimum											20.307,44 Kč
Maximum											25.132,78 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.850,10 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											20.968,11 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											24.668,31 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen cen - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: K6 - srovnávaná nemovitost (původní stav koupelny, původní kuchyňská linka s plynovým sporákem), oceňovaná nemovitost (koupelna - nová vana, nová kuchyňská linka s plynovým sporákem, vestavěné skříně)

Komentář k nemovitosti č. 2: K6 - srovnávaná nemovitost (původní stav koupelny, původní kuchyňská linka s plynovým sporákem, vestavěné skříně), oceňovaná nemovitost (koupelna - nová vana, nová kuchyňská linka s plynovým sporákem, vestavěné skříně)

Komentář k nemovitosti č. 3: K6 - srovnávaná nemovitost (původní stav koupelny, nová rohová kuchyňská linka s plynovým sporákem), oceňovaná nemovitost (koupelna - nová vana, nová kuchyňská linka s plynovým sporákem, vestavěné skříně)

Komentář k nemovitosti č. 4: K6 - srovnávaná nemovitost (nová zrekonstruovaná koupelna, nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči - vestavěná elektrická trouba, varná deska, pracovní deska s LED osvětlením), oceňovaná nemovitost (koupelna - nová vana, nová kuchyňská linka s plynovým sporákem, vestavěné skříně)

Komentář k nemovitosti č. 5: K6 - srovnávaná nemovitost (koupelna - nová sanita, původní kuchyňská linka s plynovým sporákem, spíž), oceňovaná nemovitost (koupelna - nová vana, nová kuchyňská linka s plynovým sporákem, vestavěné skříně)

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

22.818,21 Kč/m²

*

49,21 m²

= 1.122.884 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.123.000 Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 871/9, v ulici Na Příčnici, obec Vratimov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Na Příčnici, Vratimov, okres Ostrava-město	2+1, 49.21 m ²	Dobrý	Panelová	umakartové bytové jádro, lodžie
1	Emanuela Podgorného, Ostrava, okres Ostrava-město	2+1, 46 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	umakartové bytové jádro
2	Provaznická, Ostrava, okres Ostrava-město	2+1, 56 m ²	Dobrý	Skeletová	umakartové bytové jádro, lodžie
3	Provaznická, Ostrava, okres Ostrava-město	2+1, 61 m ²	Dobrý	Panelová	umakartové bytové jádro, lodžie
4	U Prodejny, Ostrava, okres Ostrava-město	2+1, 54 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	zděné bytové jádro
5	Aloise Gavlase, Ostrava, okres Ostrava-město	2+1, 44 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	umakartové bytové jádro

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	20.652,17	0,90	18.586,96
2	22.857,14	0,90	20.571,43
3	22.131,15	0,90	19.918,03
4	29.444,44	0,90	26.500,00
5	23.613,64	0,90	21.252,27
Maximální hodnota		26.500,00	(případ č.4)
Minimální hodnota		18.586,96	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,4257	OK
Aritmetický průměr		21.365,74	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 871/9, v ulici Na Příčnici, obec Vratimov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Na Příčnici, Vratimov, okres Ostrava-město	2+1, 49.21 m ²	Dobrý	Panelová	umakartové bytové jádro, lodžie	X
1	Emanuela Podgorného, Ostrava, okres Ostrava-město	2+1, 46 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	umakartové bytové jádro	2
2	Provaznická, Ostrava, okres Ostrava-město	2+1, 56 m ²	Dobrý	Skeletová	umakartové bytové jádro, lodžie	3
3	Provaznická, Ostrava, okres Ostrava-město	2+1, 61 m ²	Dobrý	Panelová	umakartové bytové jádro, lodžie	3
4	U Prodejny, Ostrava, okres Ostrava-město	2+1, 54 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	zděné bytové jádro	3
5	Aloise Gavlase, Ostrava, okres Ostrava-město	2+1, 44 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	umakartové bytové jádro	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	20.652,17	0,90	18.586,96	2	37.173,92
2	22.857,14	0,90	20.571,43	3	61.714,29
3	22.131,15	0,90	19.918,03	3	59.754,09
4	29.444,44	0,90	26.500,00	3	79.500,00
5	23.613,64	0,90	21.252,27	2	42.504,54
Mezisoučet				13	280.646,84
<u>Celkem</u>					<u>21.588,22</u>

Základní cena: 21.588,22 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$21.588,22 * 1,0400 = \mathbf{22.451,75 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

22.451,75 Kč/m²

$$\mathbf{* 49,21 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 1.104.850,62 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1.100.000,-- Kč

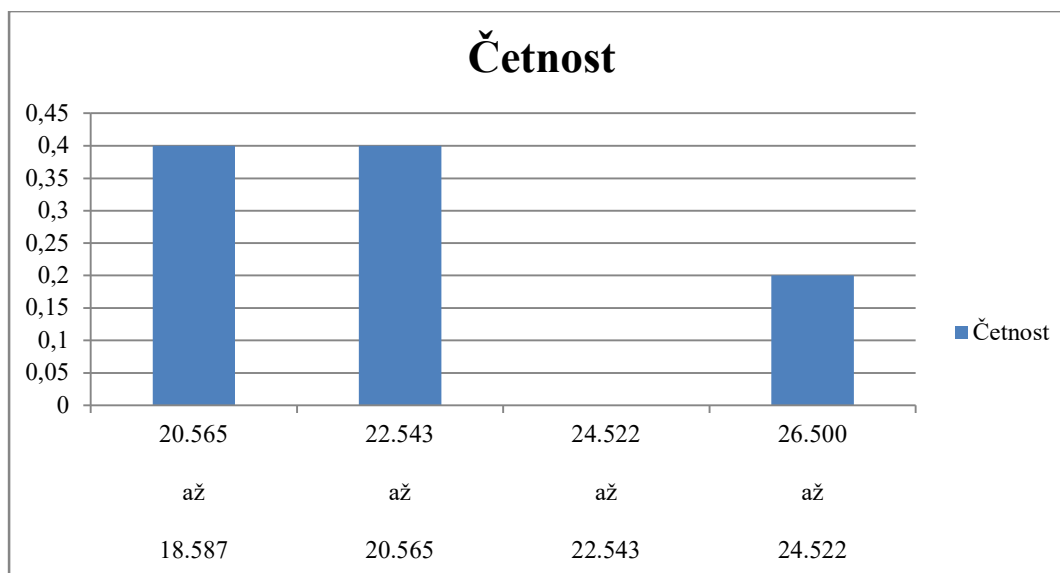
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	20.652	0,90	18.586,96
2	22.857	0,90	20.571,43
3	22.131	0,90	19.918,03
4	29.444	0,90	26.500,00
5	23.614	0,90	21.252,27
Střední hodnota			21.365,74
Medián			20.571,43
Rozdíl max-min			7.913,04
Minimum			18.586,96
Maximum			26.500,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
18.587	až	20.565	2	0.4
20.565	až	22.543	2	0.4
22.543	až	24.522	0	0
24.522	až	26.500	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **18.586,96 Kč/m²** do **22.543,47 Kč/m²**

* 49,21 m²

od **914.664,30 Kč** do **1.109.364,16 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **915.000,-- Kč** do **1.110.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.123.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.100.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 915.000,-- Kč do 1.110.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.123.000 Kč

Slovy: jedenmilionjednostodvacettřítisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o. - Znalecký ústav, Ing. Iveta Dofková, DiS.

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 23.11.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12535-2313/2020 znaleckého deníku.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

17. 11. 2020 Informace o pozemku | Náhled do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1179
Obec:	Vratimov (599879)
Katastrální území:	Vratimov (7395601)
Číslo LV:	2282
Výměra (m ²):	211
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze sousednic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Vratimov (185606); č. p. 871; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1179
Stavební objekt:	č. n. 871
Ulice:	Na Příčnici
Adresní místo:	Na Příčnici 871/7

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Bytové družstvo Příčnice, Na Příčnici 871/7, 73932 Vratimov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Známa výměra obnovou operátu

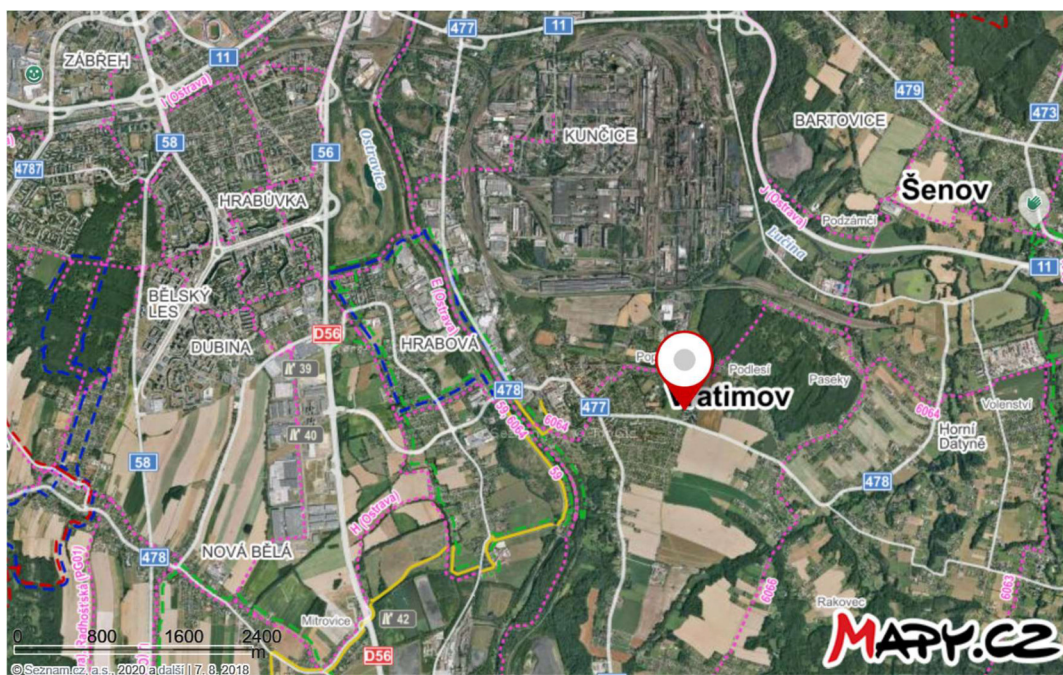
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zápisán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správa katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava

Zobrazované údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.11.2020 22:00.



Mapy – oceňovaná nemovitost



Evidenční list

Vytvářeno programem COMDRAW/K pro Windows

Nájemní smlouva

N Á J E M N Í S M L O U V A

Pronajímatel: **Bytové družstvo Přibslavice**
IČ: 25815750
Se sídlem: Na Přibslavici č.p. 871/7, Vratimov, 739 32
Zapsáno: v obchod. rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr, vložka 1147
Zastoupen: Miroslavem Hauptem, předsedou družstva
(dále jen pronajímatel)

a

Jméno a příjmení: **Matějková Petra**
Rodné číslo: [REDACTED]
Bytem: Na Přibslavici 871/07, Vratimov, PSČ 739 32

a

Jméno a příjmení: **Matějká Tomáš**
Rodné číslo: [REDACTED]
Bytem: Na Přibslavici 871/07, Vratimov, PSČ 739 32

(dále jen nájemce)

uzavírají v souladu s ust. § 663 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
tuto nájemní smlouvu:

I. Předmět nájmu

- Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 871, č.ou.7, nacházejícího se na pozemku parc.č. st.1179 v katastrálním území Vratimov, obec Vratimov.
- Pronajímatel přenechává nájemci do užívání za účelem bydlení **byt číslo 69** nacházející se ve 4.NP domu specifikovaného v čl. I. odst. 1 této smlouvy (dále jen „byt“). Byt se skládá ze 2 pokojů, 1 kuchyně a příslušenství. Mimo bytu, jeho zařízení a příslušenství má nájemce právo užívat v souladu s touto smlouvou společné prostory a zařízení domu.
- Nájemce prohlašuje, že se s avem bytu řádně důkladně seznámil, osobně si jej prohlédl, přičemž byt a příslušenství je ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Vybavení a výměra bytu jsou popsány v evidenčním listu, který tvoří neoddílnou součást nájemní smlouvy.
- Nájemce se zavazuje, že bude řádně a včas platit pronajímateli nájemné a úhradu za plnění poskytované s nájmem bytu, jakož i plnit veškeré své závazky a povinnosti v souladu s ustanovením této smlouvy.
- Jsou-li nájemci manželé, či je-li v záhlaví jako nájemce uvedeno více osob, jsou tyto společnými nájemci bytu a odpovídají za závazky z této smlouvy společně a nerozdílně.

II. Doba nájmu

Pronajímatel pronajímá touto smlouvou předmětný byt nájemci za dobu neurčitou s účinností od **15.7.2013**.

III. Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu

- Základní výše měsíčního nájemného se sjednává v závislosti na rozhodnutí členské schůze (v případě člena družstva). Jeho výše je vždy uvedena v evidenčním listu. Nájemné je splatné nejpozději do 15. dne

- 1 -

hřízného měsíce.

2. Měsíční zálohy na plnění poskytované s užíváním bytu jsou splatné spolu s nájmem. V průběhu roku smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit jednostranně měsíční výši záloh na služby v míře odpovídající změně rozsahu nebo ceny poskytovaných služeb, na základě změny dle zvláštním předpisem rozhodnutím cenového orgánu, změny počtu členů domácnosti nebo z dalších důvodů, např. ze změny rozsahu a kvality služeb.

3. Pronajímatel provede jednou ročně vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za kalendářní rok (tj. za období od 1.1. do 31.12. příslušného roku). Termín pro vyúčtování je pro všechny služby jednotný a řídí se termínem stanoveným pro vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování TLUV (Vyhláška ministerstva pro místní rozvoj č.372/2001 Sb.).

4. Náklady na dodávku tepla a teplé užitkové vody budou mezi jednotlivé nájemce rozdělovány v souladu s platným právním předpisem. Členská schůze bytového družstva má právo rozhodnout, že pro vyúčtování nákladů na teplo nebudou vyžity údaje z naměřených spotřeb tepla, ale bude se postupovat tak, jako by měřiče instalovány nebyly.

Náklady na vodné a stočné studené pitné vody budou rozdělovány podle naměřených (v případě, že jsou v bytech instalovány) nebo podle průměrného počtu osob užívajících byt. V případě, že nájemce neumožní provedení odečtu vodoměru, bude spotřeba v bytě stanovena náhradním způsobem – průměrná spotřeba v m³/osobu v bytech, v nichž byl proveden odečet, se vynásobí průměrným počtem osob v bytě, v němž odečet proveden nebyl.

Náklady na spotřebu el.energie ve společných prostorách domu budou rozdělovány podle průměrného počtu osob užívajících byt.

Náklady na provoz a údržbu STA budou rozdělovány rovným dílem mezi všechny byty v domě.

5. Nezaplatí-li nájemce pronajímateli nájemné a úhradu za plnění poskytované s užíváním bytu do 5 (pět) dnů po její splatnosti, je nájemce povinen v souladu s ust. § 697 zákona č. 40/1960 Sb., občanský zákoník, zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši dle ust. § 2 nařízení vlády č. 142/1994 Sb.

IV. Podnájem

Nájemce je oprávněn dále podnájemout předmetný byt nebo jeho část pouze z předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

V. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

Nájemce je povinen:

- byt užívat osobně výlučně k bydlení,
- písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo; v písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob a jejich vztah k nájemci,
- provádět na vlastní náklady drobné opravy bytu a běžnou údržbu bytu,
- umožnit pronajímateli instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teple a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot,
- umožnit pronajímateli přístup do pronajatého bytu za účelem provedení kontroly stavu pronajatých prostor,
- oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těchto oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení.

- v případě, že pronajímatel nezajišťuje úklid společných prostor v domě jako externí placenou službu, je nájemce povinen spolu s ostatními nájemci v domě tento úklid zajišťovat, a to nejméně jedenkrát týdně.

VI. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou

1. Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.
2. Drobnými opravami bytu jsou ve smyslu ust. § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. opravy bytu jsou zejména opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vchodových částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
 - výměny uzavíracích klobouků u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - opravy měřičů tepla a teplé vody,
 - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, misicích baterií, sprej, obřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pačích trub, vaříků, infuzičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
 - u zařízení pro vytápění drobnými opravami jsou opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů cirkulačního topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů cirkulačního topení,
 - výměny drátových součástí předmetů uvedených výše,
 - další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč.
3. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou ve smyslu ust. § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění zařízení bytu, dále malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkládání stěn, čištění zanesených odpadů až ke stupačce, vnitřní náčty apod.

VII. Stavební úpravy

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na své náklady. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

XIII. Ukončení nájmu

1. Nájem bytu může zaniknout písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.
2. V případě výpovědi činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně na adresu bydliště nebo sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy.

IX. Vyklizení bytu

1. Po ukončení nájmu bytu je nájemce a všechny osoby, které s ním v bytě bydlí, povinen byt vyklidit a vymalovaný předat pronajímateli se vším vybavením a příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal. Zjištěné nedostatky a chybějící vybavení vě nadměrného poškození je nájemce povinen v souladu s ust. § 420 a násl. obě. zákonníku pronajímateli uhradit. O předání bytu pronajímateli bylo účastníky smlouvy sepsán protokol.
2. Pro případ, že nájemce ke dni ukončení nájmu bytu nepředá pronajímateli klíč a včas vyklizený byt, se

pronajímatel a nájemce dohodli, že do doby řádného předání bytu je nájemce povinen pronajímatele i platiť úhradu za užívání bytu a úhradu za poskytnuté služby ve výši a ve lhůtě splatnosti uvedeně v čl. II, této smlouvy (obvyklá výše úhrady za užívání bytu).

X. Doručování

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že veškeré písemnosti týkající se nájmu bytu a této smlouvy budou předávány osobně, případně zastiňány jednotlivým účastníkům ní adresy účastníků uvedené v záhlaví této smlouvy, případně v případě nájemce na adresu pronajímatele bytu či na adresu, která bude druhému účastníkovi po podpisu této smlouvy oznámena jako adresa pro doručování.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě, kdy si nájemce nezvolí na poště zástilku mu adresovanou pronajímatelem v úložní lůžce, případně kdy bude zástilka poštou vrácena zpět z důvodu odstěhování či neznámého pobytu, považuje se zástilka za doručenou posledním dnem číselní lůžky.

XI. Ochrana osobních údajů

1. Pronajímatel je oprávněn v souladu se zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, shromažďovat osobní údaje o nájemci a uživatelích bytu (dale subjekty údajů) v nezbytném rozsahu za účelem řádného uzavření nájemní smlouvy, plnění povinností pronajímatele (jmenno, přijetí, rodné číslo, stav). Dále v případě porušení povinností nájemce či uživatele bytu, k zajištění ochrany práv pronajímatele, úda e o případném plátcí mzdy, číslo bankovního účtu a adresu pobytu. Na základě říšené řádnosti subjekti údajů je pronajímatel povinen 1 x ročně za přiměřenou úhradu hotových výloh sdělit subjektu údajů jasné osobní údaje jsou o něm zpracovávány.
2. Pronajímatel je oprávněn v souladu s ust. § 13 e zák. č. 133/2000 S.b., o evidenci obyvatel a rodných čísel zpracovávat a využívat rodné číslo nájemce a uživatelů bytu.

XIV. Závěrečná ustanovení

1. Další práva a povinnosti vyplývající z nájemního roměnu, pokud tato smlouva nestarují jinak, upravuje zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění a právní předpisy, které jej provádějí, popř. ustanovení domovního řádu.
2. Tato nájemní smlouva může být měněm pouze písemně.
3. Touto nájemní smlouvou se ruší veškeré předchozí nájemní smlouvy a jejich dodatky týkající se předmětného bytu, byť uzavřené právními předchůdci účastníků.
4. Účastníci prohlašují, že si celý text této smlouvy před jejím podpisem pozorně přečetli, zcela mu rozumějí a bezvýhradně s ním souhlasí. Připojením svých vlastnoručních podpisů stvrzují, že text této smlouvy věrně vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli.

Ve Vratimově dne 15.7.2013


pronajímatel
Ověřeno úředně právníkem
Na příkaz 871/7
139 32 VRATIMOV
15.7.2013


nájemce

Podnájemní smlouva

Podnájemní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

Petrou Matlákovou, nar. 22.6.1982, trvale bytem: Na příčnici 871/7, Vratimov 73932,
bankovní spojení [redacted] vedený u České spořitelny, a.s.,
tel. [redacted]
e-mail [redacted]

dále jen „členové družstva - Nájemce“

a

Manželé/Pan/Pani *SILVIE / KOTKOVÁ*, na [redacted]

tel: + 420 [redacted]

dále jen „Podnájemce“

439 32 VRATIMOV

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.

Předmět nájmu

1. Účastníci na obou stranách vystupují pro účel této smlouvy společně a nerozdílně, pokud se hovoří o „nájemci“, rozumí se tím oba nájemci společně a nerozdílně, obdobně na straně podnájemců.
2. Nájemce je členem družstva Bytové družstvo Příčnice, IČ.25815750 (dále jen „bytové družstvo“) s právem nájmu bytu č. 9 I. kategorie o velikosti 52,85 m² s příslušenstvím nacházejícího se ve 4. nadzemím podlaží v domě čp. 871, na adrese Na příčnici 871, Vratimov 73932 (dále jen „Byt“).
3. Byt se skládá z těchto místností: kuchyně, 2 pokojů, chodba, koupelna a WC.
4. Nájemce touto smlouvou pronajímá Byt s veškerým jeho příslušenstvím a vybavením podnájemci, aby jej řádně užíval po dobu stanovenou v této smlouvě.
5. Podnájemce se zavazuje platit nájemci nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním Bytu dle ustanovení této smlouvy.
6. Nájemce prohlašuje, že vlastník bytu, bytové družstvo, mu udělilo písemný souhlas s podnájemem dle této smlouvy.

II.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s tří měsíční výpovědní lhůtou.

III.

Stránka 1

Nájemné, úhrada za plnění spojená s užíváním bytu a způsob platby

1. Nájemné se sjednává mezi smluvními stranami ve výši **8000,- Kč měsíčně** (slovy osm tisíc korun českých) (dále jen „nájemné“), včetně záloh na služby spojené s užíváním bytu.
2. Podnájemce je povinen písemně **oznámít nájemci změnu počtu osob**, a to do 8 dnů ode dne, kdy se počet osob v bytě změní.
3. **Nájemné a úhrada za služby v celkové výši 8000,- Kč jsou splatné vždy k 20. dni v měsíci, za nějž úhrada náleží, to vše na účet nájemce uvedený v záhlaví.**
4. Nájemce provádí na základě vyúčtování skutečné spotřeby od poskytovatelů služeb vzájemné vyrovnání. Toto vyúčtování předá podnájemci nejpozději do 30 dnů po obdržení vyúčtování od dodavatelů služeb. Případný nedoplatek podnájemce uhradí, a to nejdéle do 15 dnů od obdržení vyúčtování.
5. Za okamžik zaplacení sjednávají strany den, kdy budou sjednané částky připsány na účet nájemce.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce:
 - a) má právo na placení sjednaného nájemného a úhrad za služby ve sjednané době řádně a včas, dle této smlouvy.
 - b) má právo vstupu do Bytu za účelem ověření, zda je Byt užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na Bytě. Je však povinen dohodnout datum vstupu předem.
 - c) má povinnost předat Byt ve stavu způsobilém k jeho užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu po dobu nájmu.
 - d) má právo, v případě, že podnájemce nevyklidí Byt do 3 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy a dojde k prodloužení s předáním Bytu zpět nájemci, Byt otevřít a za přítomnosti svědka jej vyklidit, dále pak věci podnájemce a osob, které s ním byt užívají, uskladnit, a to na nebezpečí a náklady podnájemce. S tímto postupem podnájemce souhlasí a svým podpisem na této smlouvě níže dává nájemci plnou moc k takovému jednání.
 - e) odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly podnájemcem nahlášeny, a které brání řádnému užívání Bytu. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených podnájemcem nebo osobami, kteří se v Bytě nacházejí.
2. Podnájemce
 - a) je oprávněn po dobu trvání této smlouvy Byt užívat pouze v souladu s jeho účelem, tj. k bydlení, Byt řádným způsobem udržovat a provádět jeho běžnou údržbu na své náklady, platit sjednané nájemné a úhradu za služby řádně a včas dle ustanovení této smlouvy.
 - b) a osoby s ním žijící ve společné domácnosti mají vedle práva užívat Byt i právo užívat společné prostory, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
 - c) není jakkoliv oprávněn provádět stavební úpravy, měnit konstrukci nebo charakter Bytu, tj. neprovádět žádné podstatné změny, a to ani na svoje náklady, bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
 - d) je povinen provádět na své náklady drobné opravy a údržbu v Bytě, související s jeho běžným užíváním.

- e) není oprávněn přenechat Byt jiné osobě k užívání a ani zvýšit počet osob užívajících Byt bez předcházejícího písemného souhlasu nájemce (vyjma narození dítěte).
- f) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nájemci potřebu těch oprav v Bytě, které má nést podle právních předpisů pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která takto vznikla, a to v plné výši.
- g) má povinnost zajistit Byt platnou pojistnou smlouvou o pojištění domácností a úhrady škody způsobené třetím osobám, a to na vlastní náklady.
- h) je povinen ke dni skončení nájmu předat Byt nájemci bíle vymalovaný, vyklizený a uklizený a ve stavu, v jakém Byt převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Škody způsobené podnájemcem, nebo těmi, kdo s ním bydlí v Bytě, budou nájemci uhrazeny nebo odstraněny na náklady podnájemce.
- i) po skončení nájemního vztahu nemá podnájemce ani osoby sdílející s ním společnou domácnost právo na náhradní Byt, ubytování nebo přístřeší,
- j) je povinen umožnit nájemci po jeho předchozím oznámení termínu prohlídku Bytu za účelem ověření, zda je Byt užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na Bytě.
- k) je povinen dodržovat domovní řád a pravidla slušného občanského soužití a zajistit, aby tuto povinnost dodržovaly i osoby, které se v Bytě nacházejí.

VI.

Skončení nájmu

1. Nájem na dobu určitou končí zejména uplynutím doby, na níž byl sjednán, písemnou dohodou stran, popřípadě smrtí podnájemce.
2. Nájem na dobu neurčitou končí zejména výpovědí jedné ze smluvních stran. Výpovědná doba činí 3 měsíce.
3. Podnájemce je povinen v den skončení nájmu Byt vyklidit a odevzdat ho nájemci uklizený zároveň s příslušenstvím, které od nájemce převzal, tj. zejména vybavením a zařízením a klíči od všech uzamykatelných prostor. Ve vyklizeném Bytě se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si podnájemce činil dodatečně nárok.
4. Podnájemce je povinen odhlásit své případné bydliště z Bytu do doby skončení nájmu. Pokud tak neučiní, má nájemce právo podat návrh na zrušení pobytu podnájemce v Bytu k příslušným orgánům.
5. Podnájemce nemá po ukončení nájmu nárok na bytovou náhradu nebo přístřeší, a to ani pro případ, že by měl se souhlasem nájemce v bytě nahlášeno trvalé bydliště.

VII.

Ostatní ujednání

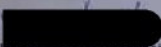
1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí Občanským zákoníkem v platném znění.
2. Práva a povinnosti nájemce přecházejí na případného nového nájemce družstevního Bytu.
3. Písemnosti se doručují doporučenou poštou, nebo kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví. Za den doručení se považuje den přijetí zásilky, odmítnutí zásilky, nebo den jejího uložení na poště.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti ke dni jejího podpisu oběma stranami.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, kdy každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

6. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, musí být schváleny a podepsány oběma stranami.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tisni ani za jinak jednostranné nevýhodných podmínek.

Tyto skutečnosti potvrzují pak smluvní strany svým podpisem.

Ve Vratimově dne 1.10.2018.



Nájemce



Podnájemce

Dodatek č. 1 k podnájemní smlouvě ze dne 1. 10. 2018:

Předmětem tohoto dodatku je uvedení seznamu vybavení bytu, které poskytl nájemce dle odst. č. I, bodu č. 4, k užívání v rámci pronájmu bytu.

1. Sedací souprava, béžový látkový potah
2. Nástěnná police, provedení kov-dřevo
3. Konferenční stůlek, kombinace dřevo + kachličky
4. Stojací lampa, barva černo-bílá
5. Kuchyňská linka, provedení laminát světle hnědé barvy
6. Mikrovlnná trouba
7. Sporák
8. Nástěnná skříňka, béžový laminát + skříňka potraviny (kuchyně)
9. Pračka, zn: WHIRLPOOL

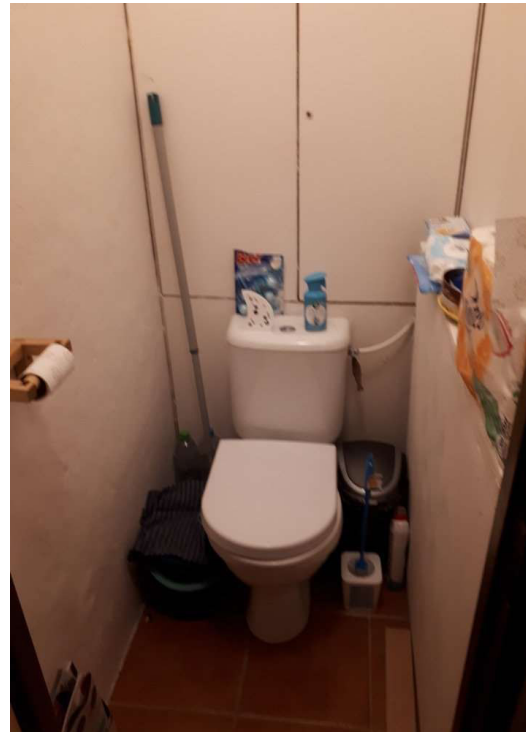
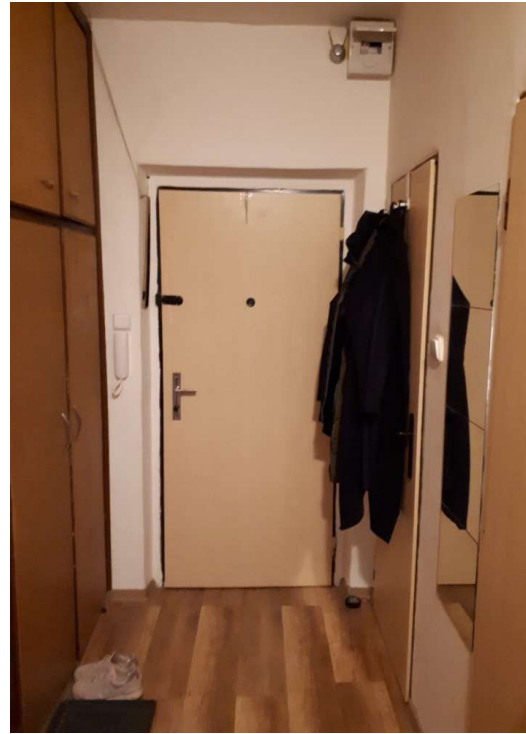
Ve Vratimově dne 1. 10. 2018

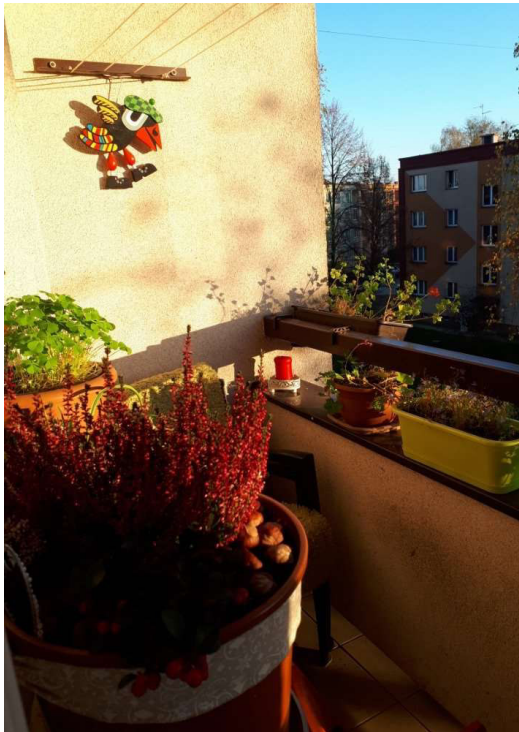

Nájemce


Podnájemce

Pořízená fotodokumentace









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

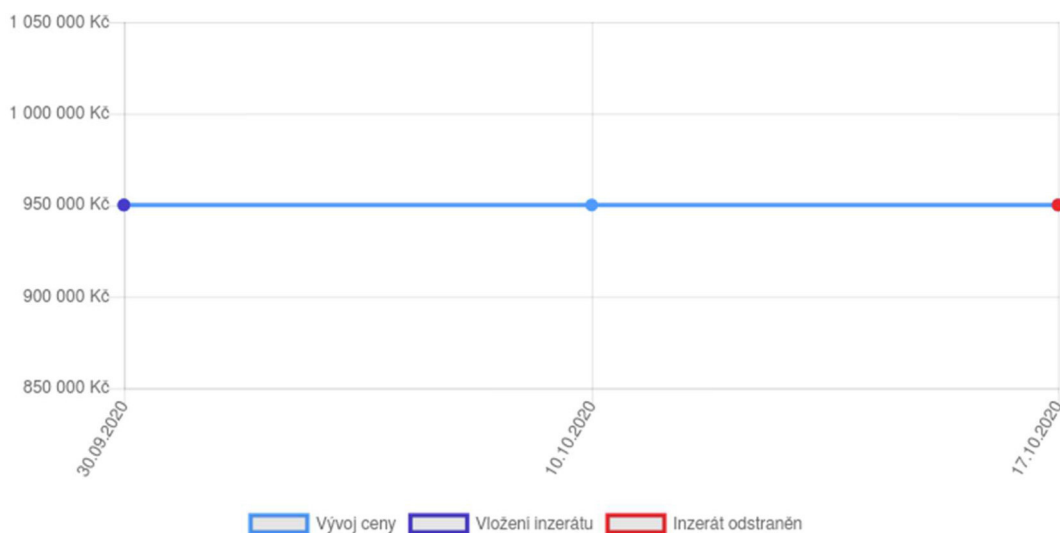


Prodej, Byt, 46 m², Emanuela Podgorného, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 950.000 Kč

Adresa: Emanuela Podgorného, Ostrava, okres Ostrava-město

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



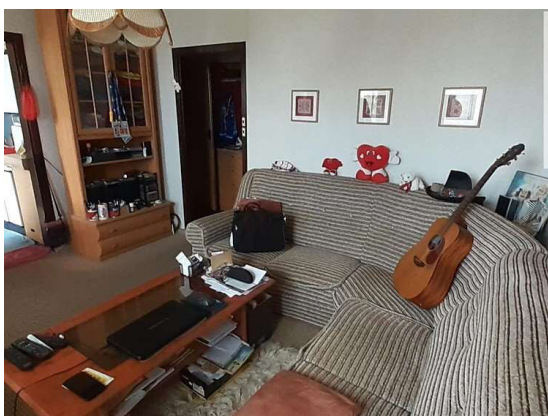
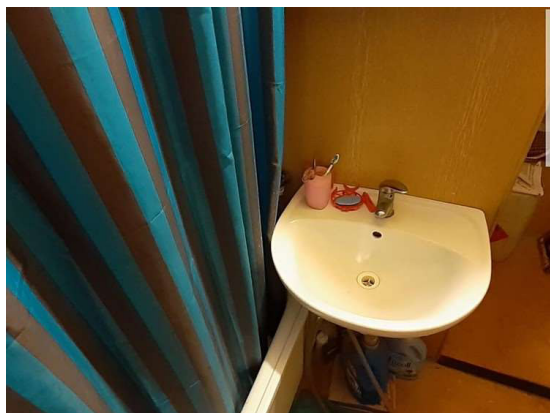
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Emanuela Podgorného, Ostrava, okres Ostrava-město	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	950 000 Kč	Podlahová plocha	46
Poznámka k ceně	950 000 Kč za nemovitost, včetně provize		
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	2+1		

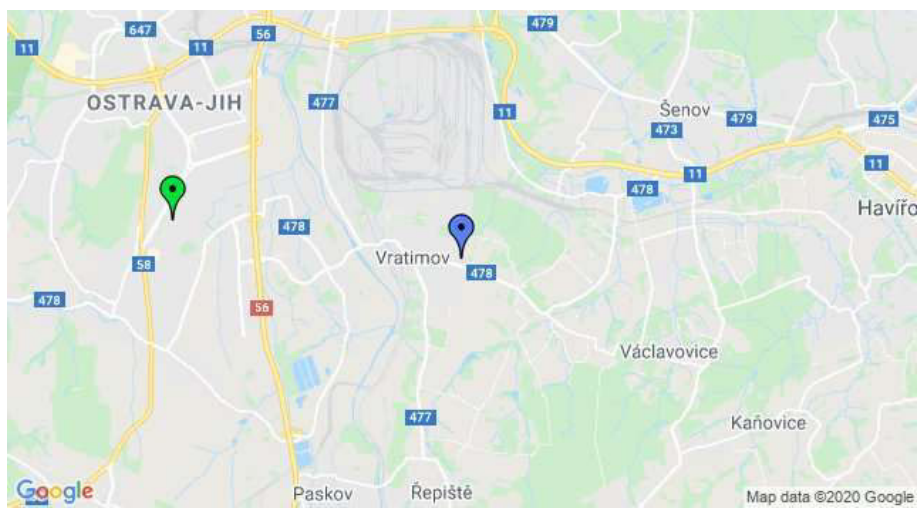
Slovní popis

Naše společnost nabízí byt na konci Dubiny u Mobelixu v domě po celkové revitalizaci - plastová okna, fasáda, zateplení, nový vchod, euro výtah, stoupačky v plastu. Jedná se o prostřední typ bytu menších rozměrů se čtvercovým obývacím pokojem a obdélníkovou ložnicí. Byt je v původním stavu. Okna jsou orientována na východní stranu do dvora, slunný a teplý byt. Veškerá občanská vybavenost v místě - Albert, škola, školka, MHD, služby aj. Výhodou jsou velmi nízké měsíční poplatky. Byt je ideální k vlastnímu bydlení či jako investice díky nízkým nákladům (výnos až 6.000 Kč měsíčně).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

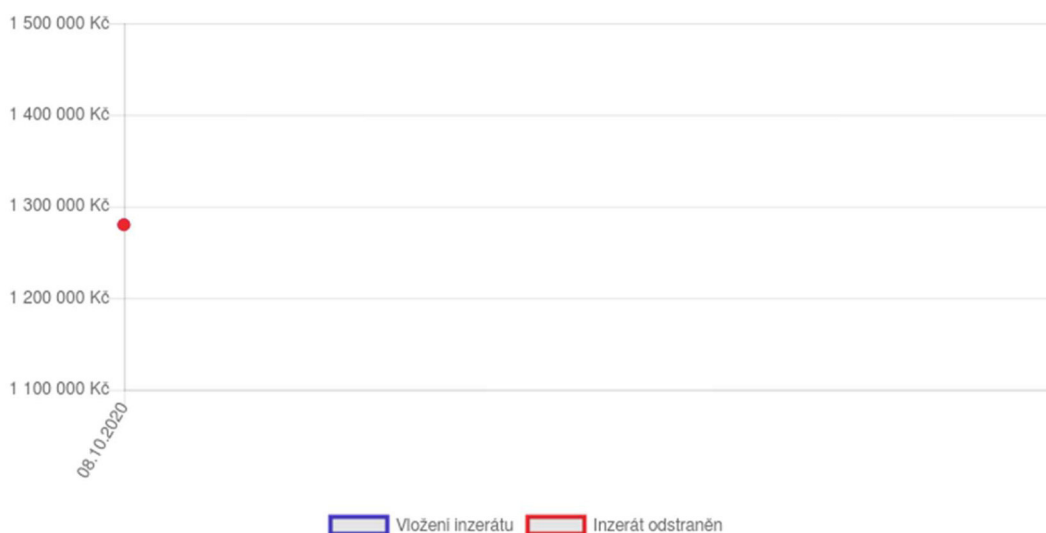


Prodej, Byt, 56 m², Provaznická, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 1.280.000 Kč

Adresa: Provaznická, Ostrava, okres Ostrava-město

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



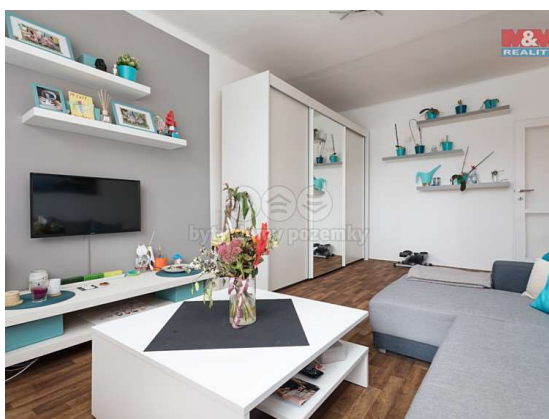
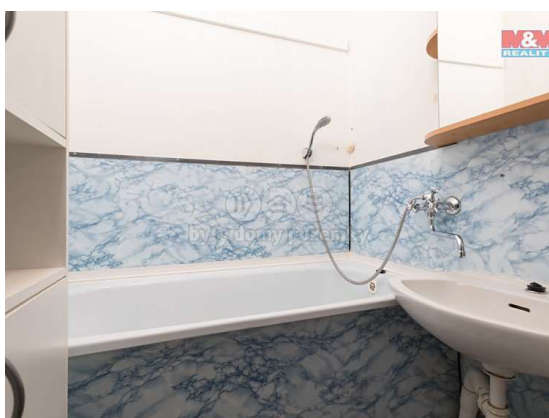
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Provaznická, Ostrava, okres Ostrava-město	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 280 000 Kč	Podlahová plocha	56
Poznámka k ceně	1 280 000 Kč za nemovitost, včetně provize		
Konstrukce budovy	Skeletová	Umístění objektu	Klidná část obce
Dispozice	2+1	Vlastnictví	Družstevní

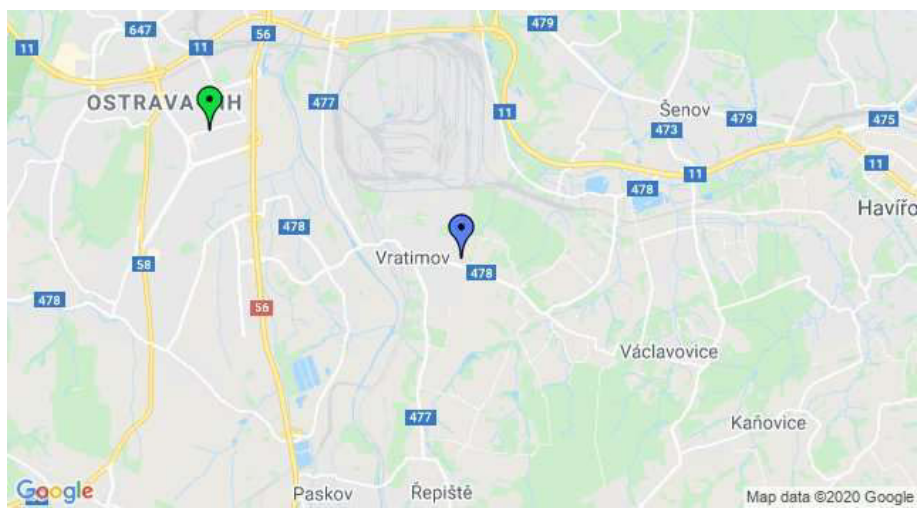
Slovní popis

Exkluzivní nabídka mezi družstevními byty 2+1 s balkonem v Ostravě - Hrabůvce! Byt je ve velice udržovaném stavu a nabízí zcela komfortní a praktickou dispozici. Byt disponuje dvěma sklepy (první 2 m², druhý cca 10 m²). Díky svému nízkému nájmu, je tato nemovitost zároveň vhodná k investici. Samotný dům je po celkové revitalizaci, nachází se v klidné a žádané lokalitě v dostupnosti veškerých služeb, MHD a volnočasových aktivit (menší hřiště u domu, velké fotbalové hřiště, plavecký bazén). Pohodlné parkování před domem. Zdarma Vám zajistíme individuální financování na míru. Více informací Vám poskytne makléř, který zároveň doporučuje prohlídku tohoto bezesporu atraktivního bytu. Celkovou prezentaci včetně všech fotek, videí a virtuální prohlídky dohledáte pouze na našem oficiálním firemním webu!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

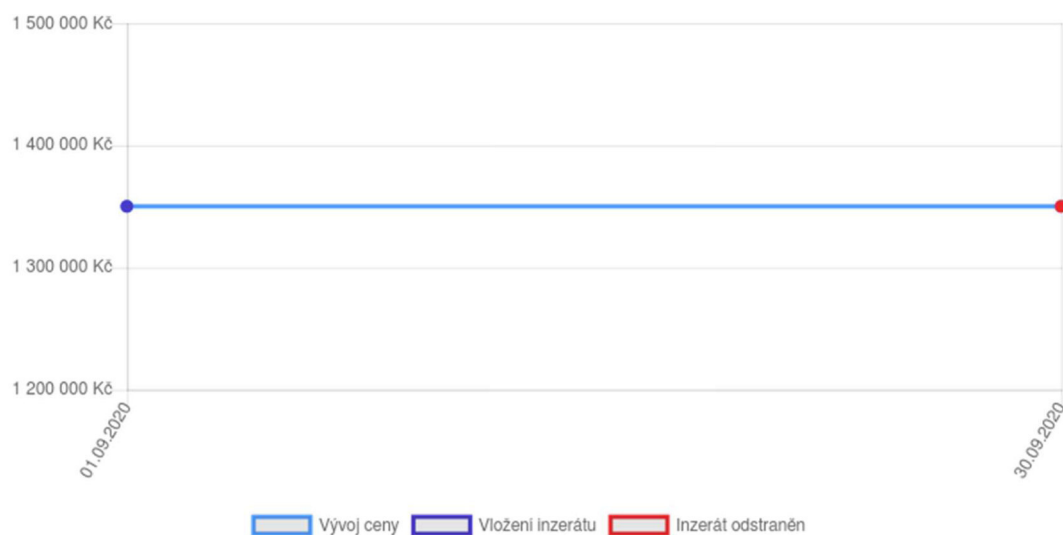


Prodej, Byt, 61 m², Provaznická, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 1.350.000 Kč

Adresa: Provaznická, Ostrava, okres Ostrava-město

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Provaznická, Ostrava, okres Ostrava-město	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 350 000 Kč	Podlahová plocha	61
Poznámka k ceně	1 350 000 Kč za nemovitost, + provize RK		
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	2+1		

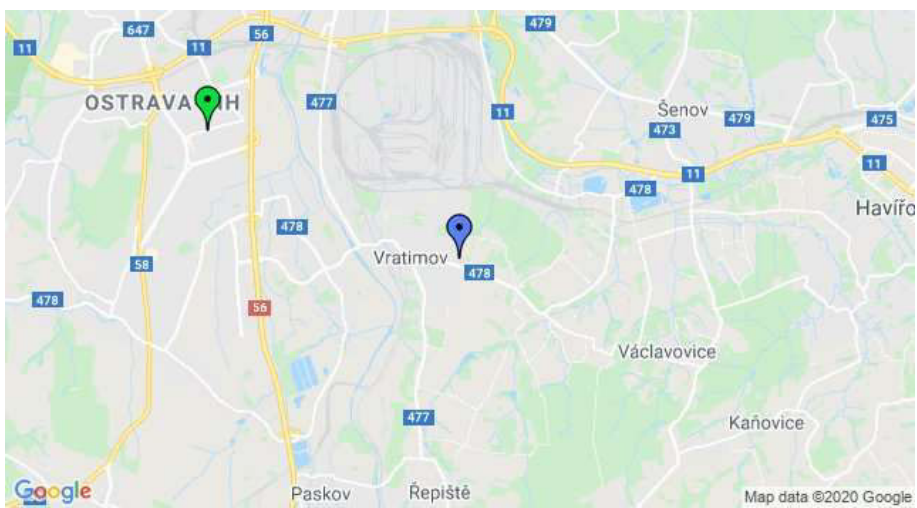
Slovní popis

Hledáte byt v Ostravě? Byt, který by byl za rozumnou cenu, v dobré lokalitě a byl dostatečně prostorný? Pak Vás, v zastoupení majitele, mohu kdykoli provést danou nemovitostí. Jedná se o byt v dispozičním řešení 2+1 o velikosti 61 m² s velkou vstupní halou, která tvoří opravdový charakter daného prostoru. Z haly jsou přístupné všechny další místnosti jako je obývací pokoj (největší místnost v bytě), ložnice, prostorná kuchyň s rohovou kuchyňskou linkou a s přístupem na lodžii, toaleta, koupelna a komora. Příslušenství bytu, tedy hygienické zázemí, je vhodné pro rekonstrukci, neboť je v původním stavu. Avšak pro ty, kteří by rádi bydleli okamžitě, nic nebrání tomu, aby se koupelna a toaleta využívala ve stavu, ve kterém se nachází nyní. Do bytu je skutečně možné se okamžitě nastěhovat a bydlet. Ale věřím, že ti, kteří hledají nový domov, si z bytu rádi udělají místo dle svých představ a nebudou se bát menší rekonstrukce. Pro ty, kteří by nad touto variantou přemýšleli, by mohlo být výhodné přenechat veškeré starosti s tímto spojené na mne a týmu kolegů, se kterými spolupracuji. A to vše tak, abyste mohli být právě Vy těmi, kteří si jen vybírají a my se staráme. Nemovitost je nyní družstevním bytem, u kterého se počítá s převodem do osobního vlastnictví, kdy je veškerá anuita splacena, a tak převodu nebrání naprosto nic. Daná adresa je klidným místem, s výbornou dostupností do centra a bezproblémovým parkováním u domu. Samotný bytový dům prošel revitalizací od zateplení až po výměnu oken. Zbylé informace naleznete níže. Pokud Vás napadne jakákoli další otázka, pak mi zanechte zprávu. Pokud ovšem nechcete ztrácet čas.. Pak rovnou zavolejte!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

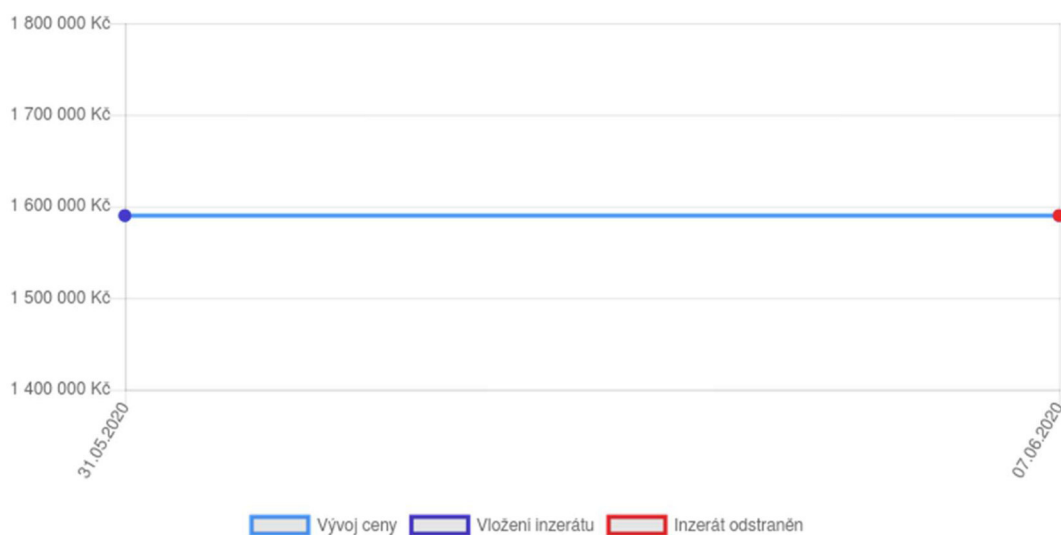


**Prodej, Byt, 54 m², U Prodejny,
Ostrava, okres Ostrava-město**

Celková cena: 1.590.000 Kč

Adresa: U Prodejny, Ostrava, okres
Ostrava-město

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



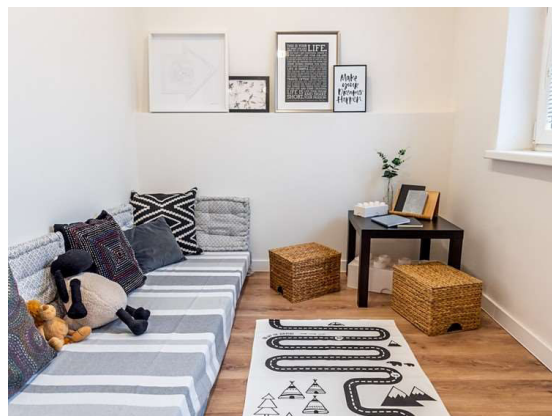
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	U Prodejny, Ostrava, okres Ostrava-město	Dispozice	2+1
Cena	1 590 000 Kč	Stav objektu	Po rekonstrukci
Poznámka k ceně	1 590 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků	Plocha podlahová	54
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní

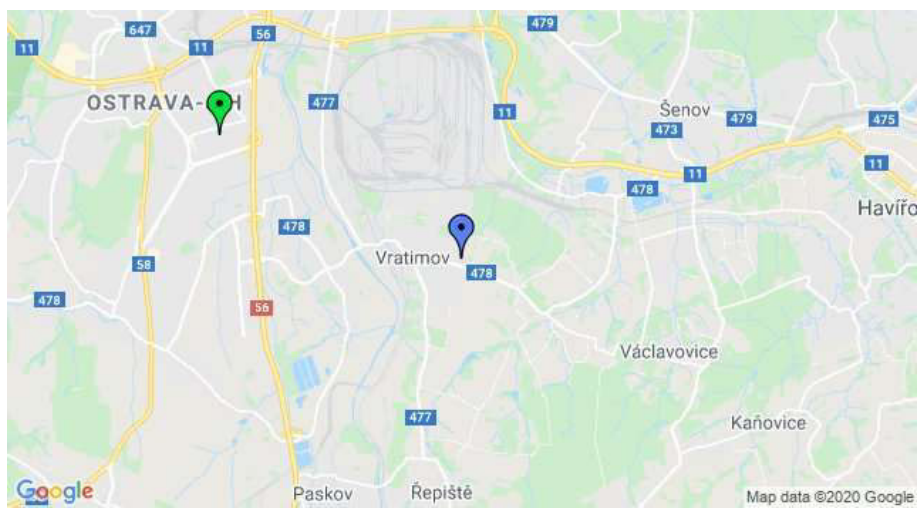
Slovní popis

Nabízím k prodeji družstevní byt 2+1 o velikosti 54 m² v žádané lokalitě nízké zástavby v Ostravě Hrabůvce – ulice U Prodejny 1000/3. Byt se nachází ve 4. podlaží z 5 a je po kompletní nákladné rekonstrukci, po které v bytě ještě nikdo nebydlel, navíc se 2-letou zárukou na celou rekonstrukci. Nové vyzdění a zvětšené jádro (koupelna s vanou zvláště a toaleta se závěsným WC typu geberit), nové rozvody vody a odpadů, kompletní nová elektroinstalace v celém bytě včetně rozvodů datových (internetových) kabelů nových vypínačů a zásuvek, snížené stropy v celém bytě s novými bodovými světly se třemi intenzitami svícení, nové interiérové dveře včetně nových obložkových zárubní, nové vchodové dveře, nové štukové omítky v celém bytě, nové plovoucí podlahy v celém bytě (WC a koupelna dlažba), nová kuchyňská linka udělána na míru včetně vestavěné elektrické trouby a varné desky s LED osvětlením pracovní desky, plastová okna se žaluziemi a parapety. Výhodou jsou také velmi příznivé náklady na bydlení pro 2 osoby činí 3363,-Kč, z toho fond oprav je 800,-Kč. Byt není možné převést do osobního vlastnictví. Obytný dům prošel revitalizací v podobě nové fasády se zateplením, nové střechy a nového vstupního vchodu s poštovními schránkami. V blízkosti veškerá občanská vybavenost luxusní restaurace, tenisové kurty, bazén, školka, škola, dětské hřiště, spousta zeleně. Nedaleko také Bělský les s možností spousty sportovních aktivit, MHD zastávka, bezproblémové parkování u domu. Uvedena cena je konečná bez žádných dalších poplatků, provizí. Jakub Špillar

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

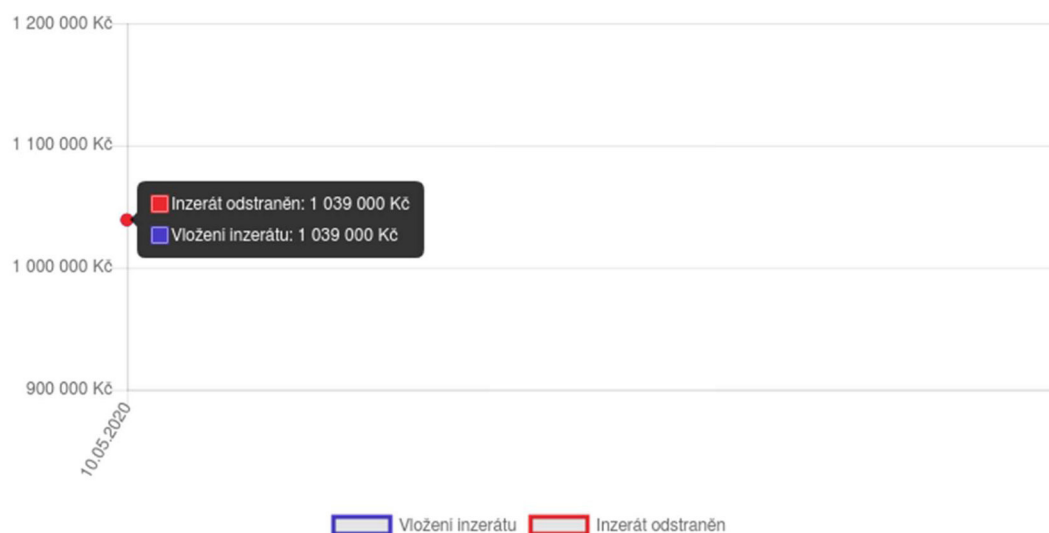


Prodej, Byt, 44 m², Aloise Gavlase, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 1.039.000 Kč

Adresa: Aloise Gavlase, Ostrava, okres Ostrava-město

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Aloise Gavlase, Ostrava, okres Ostrava-město	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	1 039 000 Kč	Plocha podlahová	44
Poznámka k ceně	1 039 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Umístění objektu	Sídlště
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	2+1		

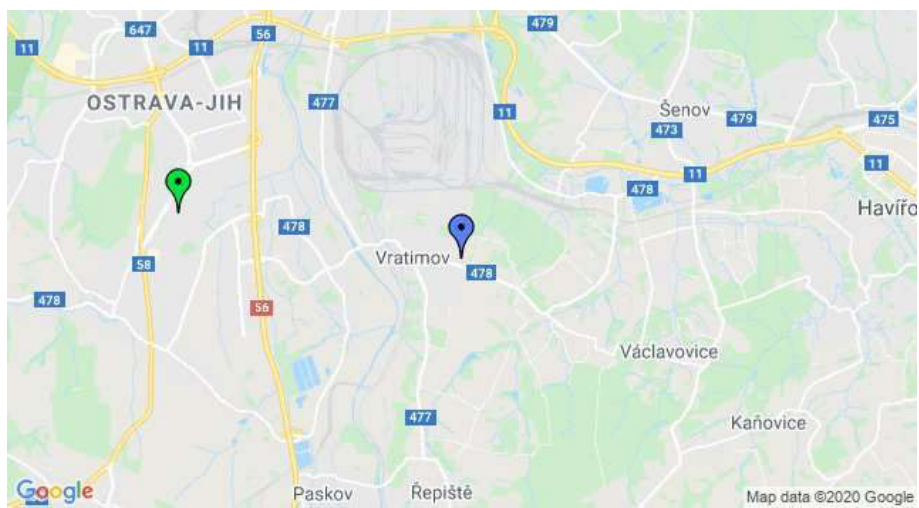
Slovní popis

Dovolujeme si nabídnout k prodeji byt 2+1 o výměře 44 m² na ul. Aloise Gavlase v Ostravě – Dubině. Bytová jednotka se nachází v nejvyšším 6. podlaží panelového domu, který je po kompletní revitalizaci: celkové zateplení fasády i střechy, nový výtah, nové stupačky, opravené společné prostory včetně schránek a zvonků. Bytová jednotka je v původním, ale udržovaném stavu, přičemž prošla částečnými úpravami: koupelna s vyměněnou sanitou a keramickými obklady, předsíň a kuchyň disponují zánovní dlahou. Vhodná pro celkovou rekonstrukci dle představ nového majitele, kterou Vám za výhodných podmínek umíme zařídit. Méně náročnému uživateli bude stačit rekonstrukce částečná nebo jen dílčí úpravy. Jedná se o velmi klidný dům se slušnou skladbou obyvatel. Nejvyšší podlaží je výhodou nejen kvůli výhledu, ale také máte záruku, že Vás nebude rušit soused nad Vámi. Pěkné a upravené je i bezprostřední okolí domu, výborná občanská vybavenost. Jedná se o byt družstevní s možností převodu do osobního vlastnictví po doplacení úvěru ve výši cca. 7.000,- Kč, lze tedy financovat hypotékou. Vzhledem k nízkým nákladům může byt sloužit jako zajímavá investice.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost