

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 8696-125/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nebytové jednotky čí. 119/4 s příslušenstvím a podílem ve výši 5165/10000 na společných částech bytového domu čp. 119 a na pozemku parc. čí. 339/1, situovaného na ulici Lázeňská 2, v obci a kú Město Albrechtice, okres Bruntál.

Znalec:

Martin V [REDACTED]



Zadavatel:

Město Město Albrechtice, IČO: 002962228
nám. ČSA 27/10
793 95 Město Albrechtice

OBVYKLÁ CENA	1 500 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 38 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 10.05.2023

Vyhotoveno: [REDACTED] 21.05.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zjistit obvyklou cenu nebytové jednotky s příslušenstvím, zapsanou na LV čís. 905 pro kú Město Albrechtice, podle stávajících platných předpisů o oceňování majetku.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny.

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

Ke zpracování znaleckého posudku nebyly ze strany objednatele vzneseny žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.05.2023 za přítomnosti znalce, asistenta znalce a zástupců majitele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru zdrojů a dat byly vybrány takové data a informace, které se vztahují k problematice oceňování nemovitostí. Za účelem zpracování znaleckého posudku byla pořízena fotodokumentace exteriéru a interiéru budovy, proběhla vizuální prohlídka a zaměření jednotky.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV čís. 807 ze dne 17.4.2023.
- Kopie katastrální mapy pozemků ze dne 20.5.2023.
- Údaje RK Sting s.r.o. o prodejních cenách obdobných nemovitostí v dané lokalitě.
- Smlouva o výpůjčce a nájemní smlouvy nebytových prostor.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Podklady používané znalcem jsou validní, jedná se o legislativu (normy, zákony, vyhlášky) a zdrojové informace z dostupných a veřejně přístupných databází.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

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

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při výběru zdrojů a dat byly vybrány takové data a informace, které se vztahují k problematice oceňování nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla prostudovaná, bylo provedeno porovnání získaných podkladů a dat s legislativou, poté byla data vyhodnocena a zpracována.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaj: kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec a kú Město Albrechtice
Adresa nemovité věci: Lázeňská 119/2, 793 95 Město Albrechtice

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny v příloze znaleckého posudku.

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena, jednotka byla fyzicky zaměřena.

Místopis

Nemovitosti jsou situovány v obci Město Albrechtice, na ulici Lázeňská, v obci je úplná občanská vybavenost, je zde autobusová a vlaková doprava, vzdálenost do okresního města Bruntál činí cca 35 km.

Situace

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

Přístup přes pozemky

334/1 Město Město Albrechtice

Celkový popis nemovité věci

Dům je přístupný z veřejné komunikace parc. čís. 334/1 - ostatní plocha (ostatní komunikace), která je ve vlastnictví Města Město Albrechtice, v místě je možnost napojení na rozvod elektroinstalace, vodovod, plynovod a veřejnou kanalizaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Stavba s oceňovanou jednotkou je situována v záplavové oblasti č. 3.	

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
Komentář: Nebytová jednotka je pronajímána několika subjektům na dobu neurčitou, nájemné je nižší než je v daném místě a čase obvyklé.	

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků z databáze odhadce.

Pozemek je přístupný ze zpevněné komunikace, situovaný v místě s možností napojení na veškeré inženýrské sítě.

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	339/1	1 110	600,00	666 000,00
Celkem		1 110		666 000,00

= 666 000,- Kč

Úprava ceny:

Popis	úprava	mezivýsledek
spoluvlastnický podíl	* 5 165 / 10000 =	343 989,00

Výsledná cena = **343 989,- Kč**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Jednotka č. 119/4

Budova je užívána jako od roku 1920, původně sloužila jako lázně, v roce 1984 byla provedena nástavba a změna účelu užívání do současné podoby, v roce 2008 byla provedena výměna oken, v roce 2010 fasáda, krytina střechy včetně oplechování, v roce 2013 rekonstrukce vnitřních prostor užívaných Slezskou diakonií, v roce 2017 rekonstrukce prostor užívaných EUROTOPII. Stavba je užívána jako nepodsklepená, o 2.NP, je situovaná na pozemku parc. čís. 339/1. Dispozičně obsahuje nebytová jednotka celkem 4 samostatně přístupné prostory. První vstup obsahuje provozovnu pedikúry, kde je zádveří, čekárna, provozovna, denní místnost (2x dřez, boiler), chodba, pedikúra (2x umývadlo), sklad, WC a koupelna. Po dalším vstupu je 3x kancelář, denní místnost (umývadlo) a WC, tyto prostory užívá EUROTOPIA CZ, o.p.s., po dalším vstupu je garáž, po dalším vstupu jsou prostory, které užívá Slezská diakonie a je zde chodba, 2x kancelář, konzultační místnost, WC ženy, WC muži (umývadlo, 4x pisoár), úklidová komora (boiler, sprchovací kout, umývadlo), 2x sklad, kuchyňka (plynový sporák, dřez v lince) a herna. Stavební a technický stav jednotky je průměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc není součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
provozovna:	338,26 *	1,00 = 338,26 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		338,26 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	živičná, vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená, drhaná omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	kovové s dlažbou	S	100
11. Dveře	plné a prosklené do kovových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, koberce	S	100

15. Vytápění	ústřední plynovými kotly, lokální plynovými topidly	S	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plast, studená i teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	boilery	S	100
22. Vybavení kuchyní	plynový sporák, dřez v linkách	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umývadlo, záchody, pisoáry	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9310

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9310

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	17 187,20
Plná cena: 338,26 m ² * 17 187,20 Kč/m ²	=	5 813 742,30 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 99 roků

Opotřebení: 45,000 %	-	2 616 184,- Kč
----------------------	---	----------------

Jednotka č. 119/4 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	3 197 558,30 Kč
--	---	------------------------

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 5 165 / 10 000		
--	--	--

Jednotka č. 119/4 - zjištěná cena	=	3 197 558,30 Kč
--	---	------------------------

Výpočet výnosové hodnoty

Jednotka č. 119/4

Jednotka obsahuje celkem 4 samostatné vstupy, provozovna pedikúry a kadeřnictví je pronajímána za cenu 2.411,-- Kč/měsíc p. [REDAKCE], další prostor užívá EUROTOPIA CZ, o.p.s. jako učebny, firma tyto prostory užívá bezplatně, další prostory užívá Slezská diakonie za cenu 3.886,-- Kč/měsíc, prostor garáže je volný. Všechny prostory jsou pronajímány na dobu neurčitou, sjednané nájemné neodpovídá obvyklým pronájmům v daném místě a čase, proto bylo v ocenění uvažováno s obvyklým pronájmem. Náklady na provoz a údržbu byly stanoveny ve výši 150,-- Kč/m2/rok podlahové plochy, náklady na pojištění ve výši 5.500,-- Kč/rok, náklady na správu ve výši 12.000,-- Kč/rok, daň z nemovitosti ve výši 4.130,-- Kč/rok, míra kapitalizace byla stanovena ve výši 8,0 %.

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.	Provozní prostory	pedikúra	49	985	4 000	48 000
2.	Provozní prostory	Eurotopia CZ	36	1 352	4 000	48 000
3.	Provozní prostory	Slezská Diakonie	162	594	8 000	96 000
4.	Ostatní prostory	garáž	17	727	1 000	12 000
Celkový výnos za rok:						204 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	262
Reprodukční cena	RC	Kč	5 813 742
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	777
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	204 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	193 800

Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	4 130
Pojištění		Kč/rok	5 500
Opravy a údržba		Kč/rok	40 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	12 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	61 630
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	132 170
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 652 125
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	C_v	Kč	1 502 125

4.2. Výsledky analýzy dat

Výnosová hodnota	1 502 125 Kč
Věčná hodnota	3 541 547 Kč
z toho hodnota pozemku	343 989 Kč

Silné stránky

Nejsou.

Slabé stránky

Málo žádaná lokalita.

Obvyklá cena

1 500 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu stanovuji na základě výnosové hodnoty, s přihlédnutím k poptávce po daném typu nemovitostí v obci Město Albrechtice. Jednotka je v průměrném stavu, nevýhodou málo žádaná lokalita.

5. ZÁVĚR

5.1. Odpověď na citaci zadané odborné otázky

OBVYKLÁ CENA	1 500 000 Kč
slovy: Jedenmilionpětsettisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti	3
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Snímek katastrální mapy pozemků, ortofoto.	2
Nájemní smlouvy.	16
Dohoda o změně prohlášení vlastníka.	5

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j.Spr. 1306/2000, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 8696-125/2023.

V [redacted] 21.05.2023

Martin V [redacted]

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 8696-125/2023

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti	3
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Snímek katastrální mapy pozemků, ortofoto.	2
Nájemní smlouvy.	16
Dohoda o změně prohlášení vlastníka.	5







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2023 11:15:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: 2023 pro Město Krnov

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597635 Město Albrechtice

Kat.území: 693391 Město Albrechtice

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM [REDACTED]		1155/10000
SJM [REDACTED]		1185/10000
Město Město Albrechtice, nám. ČSA 27/10, 79395 Město Albrechtice	00296228	5165/10000
SJM [REDACTED]		2495/10000

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

Parcela 339/1 1110 zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Město Albrechtice, č.p. 119, byt.dům

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Město Albrechtice, č.p. 119

byt.dům

339/1

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
119/1	byt			1155/10000	
Spoluvlastníci [REDACTED]					
119/2	byt			1185/10000	
Spoluvlastníci [REDACTED]					
119/3	byt			1200/10000	
Spoluvlastníci [REDACTED]					
119/4	dílna nebo provozovna			5165/10000	
Spoluvlastníci 00296228; Město M					
119/5	dílna nebo provozovna			1295/10000	
Spoluvlastníci [REDACTED]					

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Vlastnictví jednotek

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2023 11:15:02

Obec: 597635 Město Albrechtice

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

9

Povinnost k

Listina

Listina

Listina

Plomby a upozornění - Box zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitosti neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25. dubnu 2003 vyznačená upozornění (plochy), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 17.04.2023 11:22:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.

513028 2





Smlouva o výpůjčce části budovy čp. 119/2 ul. Lázeňská, Město Albrechtice

Smluvní strany



MUALP000AU3D

Město Město Albrechtice, IČ: 00296228
se sídlem: nám. ČSA 27/10, 793 95 Město Albrechtice
zastoupené starostou [redacted]
na straně jedné,
(dále jen **půjčitel**)

a

EUROTOPIA CZ., o.p.s.
IČ: 25852345
se sídlem: Zápaloва 379/27, Předměstí, 746 01 Opava
zastoupena [redacted]
na straně druhé,
(dále jen **vypůjčitel**)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku **t u t o**

**Smlouvu o výpůjčce části budovy čp. 119/2
ve smyslu § 2193 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku:**

I. Předmět a účel výpůjčky

1. Půjčitel prohlašuje, že je spoluvlastníkem budovy na parc.č. 339/1 v k.ú. Město Albrechtice, ul. Lázeňská 2 a výlučným vlastníkem nebytových prostor této budovy dle Notářského zápisu N351/96 a NZ/355/96 ze dne 17.4.1997.
V současné době má pronajímatel zájem vypůjčit v této budově nebytové prostory.

2. Předmětem výpůjčky je tento soubor místností o celkové výměře 35,5 m² v přízemí domu čp. 119/2 v pravé části budovy:

- | | | |
|----|----------------------|---------------------|
| a) | místnost | 13,0 m ² |
| b) | kancelář | 10,5 m ² |
| c) | soc.místnost, chodba | 12,0 m ² |

3. Vypůjčitel je oprávněn užívat předmět výpůjčky uvedený v bodě 2.
jen pro výkon jeho předmětu činnosti.

II. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Vypůjčitel je oprávněn a povinen užívat předmět výpůjčky řádně a v souladu s účelem, který je v této smlouvě dohodnut. Ve vypůjčených prostorách nesmí provádět žádné stavební úpravy.

2. Vypůjčitel má právo předmět výpůjčky užívat po dohodnutou dobu výpůjčky bezplatně.

3. Vypůjčitel užívá služeb spojených s užíváním předmětu výpůjčky bezplatně. Hradí je půjčitel.

4) Vypůjčitel si na vlastní náklad zajistí úklid nebytových prostor.

5. Vypůjčitel není oprávněn v předmětu výpůjčky provádět jakékoliv stavební úpravy.

6. Vypůjčitel provádí na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000,-Kč; k provedení těchto oprav vypůjčitel nepotřebuje předchozí souhlas půjčitele.

III. Doba trvání výpůjčky a způsob jejího ukončení

1. Půjčitel přenechává vypůjčiteli předmět výpůjčky na dobu neurčitou od 1.11.2017.
2. Výpůjčka může být ukončena také písemnou dohodou smluvních stran s jednoměsíční výpovědní lhůtou.
3. Vypůjčitel má právo vrátit předmět výpůjčky předčasně. Kdyby však z toho vznikly půjčiteli obtíže, nemůže předmět výpůjčky vrátit bez jeho souhlasu.
4. Smluvní strany se dohodly, že bude-li půjčitel potřebovat věc nevyhnutelně dříve z důvodu, který nemohl při uzavření smlouvy předvídat, může se domáhat jejího předčasného vrácení.
5. Vypůjčitel prohlašuje, že je mu znám předmět výpůjčky, který je ve stavu způsobilém k užívání.

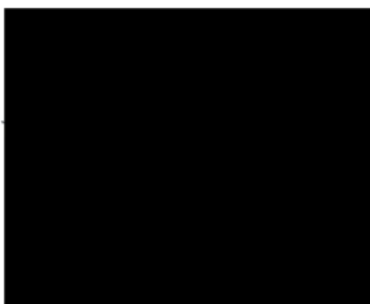
IV. Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu o výpůjčce nebytových prostor v souladu zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů byl tento záměr zveřejněn na obecní tabuli veřejnou vývěskou evid. 198-2017, dne : 20.9.2017 a sejmuto dne : 6.10. 2017
2. Tato smlouva je sepsána na třech stranách a vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
3. Změny a dodatky této smlouvy lze činit pouze formou číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma stranami.
4. Smluvní strany se s obsahem smlouvy seznámily a souhlasí s ním, což stvrzují svými podpisy.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami a účinnosti dnem 1.11.2017.

Doložka platnosti:

Tato smlouva o výpůjčce byla schválena Radou města dne 9.10.2017
pod č. usnesení 17/52/1212

V Městě Albrechticích dne 17.10.2017



SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany:

Město Město Albrechtice se sídlem v Městě Albrechticích, Náměstí ČSA 10, PSČ 793 95, IČ 00296 228, DIČ CZ-00296228, zastoupeno [redacted] starostou města (dále jen pronajímatel)

Slezská diakonie
se sídlem Na Nivách 7, 737 01 Česká Třezba, IČ 654 685 62, zastoupena [redacted] ředitelkou organizace (dále jen nájemce)

Pronajímatel je spoluvlastníkem budovy na parc.č. 339/1 v k.ú. Město Albrechtice, ul. Lázeňská 2 a výlučným vlastníkem nebytových prostor této budovy dle Notářského zápisu N351/96 a NZ/355/96 ze dne 17.4.1997.

V současné době má pronajímatel zájem pronajmout v této budově nebytové prostory.

Nájemce pro svou činnost potřebuje uvedené nebytové prostory k předmětu svého podnikání. Proto se obě strany dohodly na uzavření této smlouvy o nájmu:

a uzavírají

tuto smlouvu o pronájmu nebytových prostor v souladu zákona 116/1990Sb., ve znění pozdějších předpisů. Podle § 39 a §41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů byl tento pronájem zveřejněn na obecní tabuli veřejnou vývěskou dne : 18.3.2011 a sejmuto dne : 5.4.2011

Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory v preambuli uvedené budově :

a) soc. zařízení	17,5 m ²
b) chodba	31,0 m ²
c) kanceláře	55,6 m ²
d) sklady	21,3 m ²
e) šatny	32,4 m ²
f) kuchytka	3,9 m ²

Celková výměra podlahových ploch všech pronajatých prostor činí 161,7 m².

2) Účelem tohoto nájmu nebytových prostor je provoz kanceláří a sociálního zázemí společnosti a jen k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem užívány.

3) O předání prostor nájemci k užívání bude vyhotoven náčrt (snímek) s vyznačením pronajatých nebytových prostor a zápis, ve kterém bude uveden jejich stav.

Článek II.**Nájemné**

- 1) Celkové roční nájemné za všechny pronajaté nebytové prostory tedy činí 3 886,- Kč (slovy třítisíceosmsetosmdesát šest korun českých). K celkovému měsíčnímu nájemnému za pronajaté nebytové prostory ve výši 3 886,- Kč uplatní pronajímatel DPH ve výši stanovené zákonem.
- 2) Pronajímatel vystaví měsíčně nájemci daňový doklad. Za datum uskutečnitelného daňového plnění se sjednává 1. kalendářní den v měsíci, nájemné je splatné do 20. dne daného měsíce na účet pronajímatele uvedeného v daňovém dokladu.
- 3) K bezhotovostním platbám splátek nájemného bude nájemce uvádět jako variabilní symbol číslo daňového dokladu (faktury).
- 4) Nezaplatí-li nájemce nájemné řádně a včas, náleží pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Úrok z prodlení je sjednanou smluvní pokutou.
- 5) Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část měsíční splátky nájemného.
- 6) Nájemce a pronajímatel se dohodli na tom, že na základě rozhodnutí rady města Město Albrechtice o změně výše nájemného za užívání nebytových prostor v majetku města Město Albrechtice, je pronajímatel oprávněn zaslat krukám nájemce dodatek k této nájemní smlouvě, kterým bude upravena výše této smlouvou sjednaného nájemného tak, aby odpovídala výši nájemného nově určeného rozhodnutím rady a nájemce je povinen tuto změnu původně dohodnuté výše nájemného akceptovat a jeden nájemcem podepsaný dodatek této smlouvy neprodleně zaslat zpět pronajímateli. Ke změně výše nájemného dojde k prvnímu dni měsíce následujícího po rozhodnutí rady města.

Článek III.**Doba nájmu**

Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1.5. 2011

Článek IV.**Služby spojené s užíváním nebytových prostor**

- 1) V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dále jen služby), zejm. studené vody včetně stočného. Prostory mají vlastní měření elektřiny a plynu.
- 2) Nájemce si na vlastní náklad zajistí úklid nebytových prostor a současně dbá na řádný úklid chodníku před vstupem do budovy.
- 3) Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb nebude nájemce pronajímateli poskytovat následující měsíční zúčtovatelné zálohové platby. Vyúčtování vodného a stočného se provede v nejkratším termínu po obdržení faktury od dodavatele.

Článek V.**Stavební úpravy**

Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen stavební úpravy) pronajatých prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

Článek VI.

Další podmínky nájmu

1) Pronajímatel v přiměřené lhůtě nájemce seznámí s rozsahem zamýšlených oprav, které hodlá provést v pronajatých prostorách. Z prováděných oprav plynoucí omezení nájemce v užívání najatých prostor mu pronajímatel nahradí poskytnutím náhradních prostor nebo přiměřenou slevou z nájemného.

2) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostorů, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.

Článek VII.

Ostatní ujednání

1) Pronajímatel umožní přístup do budovy i návštěvám nájemce.

2) Pronajímatel se zavazuje pojistit nemovitost proti živelným pohromám.

3) Nájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu vhodné označení své firmy (název firmy popř. společnosti, sídlo, činnost dle živn.oprávnění, kontakt, IČ, DIČ). Toto označení neobsahuje jakoukoliv reklamu. Umístění označení firmy musí být v souladu s obecně platnými předpisy a nájemce je umístí dle pokynu pronajímatele.

4) Nájemce není oprávněn přenechat do podnájmu pronajaté nebytové prostory nebo jejich část.

5) Nájemce si na vlastní náklad zajistí pojištění odpovědnosti za škody způsobené z titulu svého podnikání a předměty protipožární ochrany včetně zajištění pravidelných revizí těchto zařízení.

Článek VIII.

Ukončení nájemního vztahu

1) Nájemní vztah založený touto smlouvou je ukončen výpovědí podle §10 a §12 zákona č. 116/1990 Sb., nebo dohodou obou zúčastněných stran.

2) Pronajímatel může tuto nájemní smlouvu také ukončit výpovědí s 2 měsíční výpovědní lhůtou v případě že:

- a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou,
- b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté nebytové prostory přes písemné upozornění porušují klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v budově,
- c) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání pronajatých nebytových prostor,
- d) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich části do podnájmu,

- e) nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či záloh za služby
- 3) Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s patnáctidenní výpovědní lhůtou, jestliže:
- a) najaté nebytové prostory budou podstatnou měrou nezpůsobilé k užívání podle dohodnutého účelu nájmu po dobu delší než jeden týden nebo kvalita užívání bude podstatným způsobem snížena po tuto dobu,
 - b) pronajímatel hrubě porušuje své zákonné povinnosti nebo povinnosti vyplývající z této smlouvy.
- 4) Výpovědní lhůta počne běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně, výpověď se podle této smlouvy považuje za doručenou dnem, kdy ji nájemce převezme od poštovního doručovatele, neučiní-li tak a písemná výzva bude uložena na poště a nájemce si tuto zásilku uloženou na poště nevyzvedne, pak se považuje za doručenou dnem uplynutí patnáctidenní lhůty pro uložení zásilky dle příslušných poštovních předpisů.
- 2) Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory, řádně vyklizené. Nájemce je povinen pronajaté nebytové prostory vrátit ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným stavebním úpravám. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

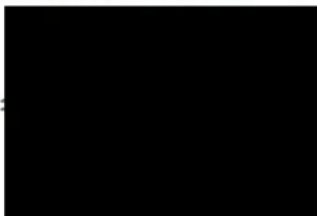
- 1) Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž si každá strana ponechá jednu.
- 2) Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma stranami, účinná je však od 1.5.2011
- 3) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jejímu obsahu porozuměly a že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Doložka platnosti právního úkonu dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů.

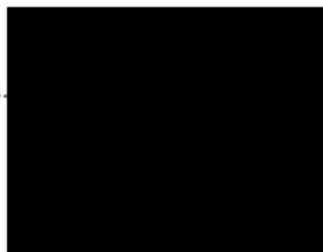
Předmět smlouvy byl schválen usnesením rady města Město Albrechtice č.usn 06/11/127 ze dne 1.5. 2011.

V Městě Albrechticích dne 2011-05-02

pronajímatel :



nájemce :



Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku

mezi

1. **obcí** Město Město Albrechtice
se sídlem : nám. ČSA 27/10, 793 95 Město Albrechtice
IČ: 00296228
DIČ: CZ00296228
Zastoupenou: [redacted] starostkou
(dále také jen „pronajímatel“)

a

1. **Paní:** [redacted]
sídlem: [redacted]
IČ: [redacted]

(dále také jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je většinovým vlastníkem pozemku parc.č. 339/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 119 – bytový dům, vše zapsáno na LV 807 pro katastrální území Město Albrechtice, obec Město Albrechtice.
2. V přizemí budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází soubor místností o celkové výměře 48,74 m², který je podle rozhodnutí stavebního úřadu v Městě Albrechticích, určen k užívání jako pedikúra (dále jen „prostor sloužící k podnikání“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu prostor sloužící k podnikání, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon podnikání, dle předchozího odstavce.
3. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přijímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.

4. O předání a převzetí prostoru sloužícího k podnikání sepiší smluvní strany protokol.

III.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat prostor sloužící k podnikání pro výkon jeho podnikatelské činnosti, jejíž předmětem je poskytování služeb - "Pedikura". Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

IV.

Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši 25,- Kč za m² měsíčně, tj. celkem 1 219,- Kč měsíčně + DPH v zákonem stanovené výši
2. Pronajímatel vystaví měsíčně nájemci daňový doklad. Za datum uskutečnitelného daňového plnění se sjednává 1. kalendářní den v měsíci, nájemné je splatné do 20. dne daného měsíce na účet pronajímatele uvedeného v daňovém dokladu.
3. K bezhotovostním platbám splátek nájemného bude nájemce uvádět jako variabilní symbol číslo daňového dokladu (faktury).
4. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část měsíční splátky nájemného.
5. Nezaplatí-li nájemce nájemné řádně a včas je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% denně z nezaplacené částky.
6. Nájemce se zavazuje uhradit na účet pronajímatele č.ú. [redacted] vedený u [redacted] nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy částku odpovídající trojnásobku shora dohodnutého měsíčního nájemného, kdy tato částka je tzv. kaucí, která bude zajišťovat povinnost nájemce řádně hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru. V případě, že nájemce tuto svou povinnost ve shora uvedeném lhůtě nesplní, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit. Po ukončení smluvního vztahu bude kauce vrácena nájemci a to ve lhůtě 30 dnů ode dne ukončení. Pronajímatel je oprávněn jednostranně započíst své splatné pohledávky vyplývající z této smlouvy oproti složené kauci, o této skutečnosti je povinen nájemce písemně informovat. V případě, že nájemce ve lhůtě 30 dnů ode dne oznámení započtení neuhradí pronajímateli na shora uvedený účet částku odpovídající rozdílu mezi dohodnutou kaucí a započtenou částkou, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

7. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude každoročně upravováno o index spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních dvanáct (12) měsíců předcházejícího roku, zveřejněný Českým statistickým úřadem, popř. jiným subjektem, který jej nahradí. Při stanovení výše upraveného nájemného se vychází z poslední předcházející výše ročního nájemného. Nájemné bude upravováno vždy od II. čtvrtletí příslušného roku s povinností doplatit rozdíl vzniklý vlivem indexu spotřebitelských cen a životních nákladů za období I. čtvrtletí téhož roku společně s nájmem za první měsíc II. kalendářního čtvrtletí. Výpočet zvýšeného nájemného provede pronajímatel a v dostatečném předstihu toto písemně oznámí tak, aby mu umožnil včas uhradit zvýšené nájemné.

V.

Služby poskytované společně s nájmem

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit po dobu nájmu poskytování následujících služeb:
 - a) dodávku vody, která bude účtována čtvrtletně dle skutečného odběru.
2. Nájemce si na vlastní náklad zajistí úklid prostor užívaných výlučně na základě této smlouvy, jakož i prostor užívaných společně v budově, odvoz komunálního odpadu a likvidaci dalších odpadů, pokud v rámci jeho podnikatelské činnosti vzniknou, případně další služby a dodávky energií, které souvisí s jeho podnikatelskou činností pro výkon, které byl nájem sjednán.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 1. řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
 2. užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 3. pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 4. nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností);
 5. provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000,- Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
 6. oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět podnikání a vyžádat si jeho souhlas;
 7. provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;

8. umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby, oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
 9. provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
 10. v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.
2. Pronajímatel je povinen:
1. předat nájemci prostor sloužící k podnikání ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
 2. provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
 3. provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.
 - 4.

VII.

Doba nájmu

Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne **1. 9. 2019** na neurčito.

Nájem sjednaný touto smlouvou může kterákoliv smluvní strana vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba se pro obě smluvní strany sjednává v délce **2** měsíců a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků a na základě rozhodnutí příslušného orgánu obce.
3. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což smluvní strany potvrzují svým podpisem.

Doložka podle § 41 odst. 1 zákona o obcích

(1) Nájem předmětu smlouvy schválila Rada města Město Albrechtice na svém 18. zasedání dne 24. 7. 2019, usnesením č. 19/18R/130a

(2) Záměr nájmu předmětu smlouvy byl schválen Radou města Město Albrechtice dne 2. 7. 2019, usnesením č. 19/17R/108.

Záměr nájmu předmětu smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Město Albrechtice ode dne 3. 7. 2019 do 19. 7. 2019. na úřední desce města Město Albrechtice; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce obce (v rubrice „úřední deska“).

V Městě Albrechticích dne: 31. 7. 2019

V Městě Albrechticích dne 31. 7. 2019

	
..... pronajímatel	 nájemce

Výpočtový list nájemného nebytových prostor platný od 5. 6. 2019

Pedikúra v budově Lázeňská 2, Město Albrechtice

Náčrt nebytových prostor:

zádveří 1,44 m ²				
	šatna 5,08 m ²			
čekárna 5,24 m ²				
provozní místnost 8,58 m ²				
	provozní místnost 15,9 m ²	předsín, soc.zařízení 5,83 m ²		
		úkl. 1,88m ²	WC 1,64 m ²	koup. 3,15 m ²

Žlutě vybarvené společné prostory jsou užívány spoju s kadeřnictvím.

místnost	výměra m ²	sazba za m ² /měs.	Kč/měsíc
provozní místnost	24,48	25,-	612,-
šatna	5,08	25,-	127,-
čekárna	5,24	25,-	131,-
zádveří, soc., předsíň,			
úklid, WC, koup.	13,94	25,-	348,5
CELKEM bez DPH:	48,74		1218,5

zaokrouhleno

1 219,00 Kč

V Městě Albrechticích:

Předávací protokol

Nebytových prostor pedikúry v budově Lázeňská 2, Město Albrechtice

Dne 31.7. 2019, převzal/a.....

bytem:.....

nebytové prostory k dalšímu užívání v souladu se svým předmětem podnikání.

Rozvody elektřiny, plynu a vody jsou bez závad.

Tohoto dne byl Předán inventář:

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Podokenní plynové topidlo | <u>2</u>ks |
| 2. Umyvadlo | <u>3+1</u>ks |
| 3. Zářivkové osvětlení - pouze jeden kus | <u>2</u>ks |
| 4. Stropní osvětlení | <u>1</u>ks |
| 5. Zasklení oken | bez poškození |
| 6. Klíče od nebytových prostor | <u>1</u>ks |

Zařízení je schopné k trvalému užívání.

Po ukončení nájmu, bude nebytový prostor předán Městu Město Albrechtice ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení a s hygienickou malbou.

SV č. 33363780 stav: 231334.....m3

K229 100, 7/8 m3

Plynoměr č. 23321160 stav: 1948, 425.....m2

Nebytový prostor předal:.....

Nebytový prostor převzal:.....

V Městě Albrechticích dne: 31.7.2019.....



Dne: 29.01.2008

Adresa nemovitosti: Lázeňská 119/2, Město Albrechtice

miesto

Dohoda o změně prohlášení vlastníka budovy

dále jen „Dohoda“

Manželé

Manželé

Město Město Albrechtice, náměstí ČSA 10, 793 95 Město Albrechtice

IČ 00296228

Manželé

dále jen „Vlastníci“

Za účasti:

, realitní makléř a právník,

V Krnově dne 29.01.2008

I. Předmět vlastnictví

Vlastníci vlastní jednotky v budově Město Albrechtice č.p. 119 na pozemku p.č. 339/1 a pozemku p.č. 339/1, vše zapsané u KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP v Krnově, pro obec a k.ú. Město Albrechtice (dále jen „Budova a Pozemek“ nebo „Budova“) s následujícími podíly na společných částech Budovy a Pozemku:

Město Město Albrechtice – n.č. 119/4

1100/10000
1128/10000
6629/10000
1143/10000

II. Předmět Dohody

Spoluvlastníci Dohodou nově vymezují:

- jednotku 119/4 (čl. III. Dohody)
- jednotku 119/5 (čl. III. Dohody)
- společnou část budovy-kotelnu (čl. IV. Dohody)
- spoluvlastnické podíly na společných částech Budovy a Pozemku (čl. V. Dohody)

Dne: 29.01.2008

Adresa nemovitosti: Lázeňská 119/2, Město Albrechtice

V ostatním obsahu zůstává stávající prohlášení vlastníka budovy beze změny.

III.

Nové vymezení jednotek a jejich nabytí do vlastnictví

Spoluvlastníci se dohodli, že v Budově nově vymezují následující jednotky:

1. **Jednotka č. 119/4** je nebytový prostor v 1.NP
Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 338,26 m²

Jednotka č. 119/4 se skládá z :

holičství	28,82 m ²
pedikúra	21,58 m ²
kosmetika	7,98 m ²
sauna	81,30 m ²
drobná provozovna	198,58 m ²

Vybavení náležící k jednotce :

a) kuchyňská linka	1 ks
b) míchací baterie	13 ks
c) umyvadlo	9 ks
d) WC mísa s nádrží	4 ks
e) plech.radiátory	18 ks
f) bojler zás. plyn.	1 ks

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody kanalizace, vody, plynu, a elektroinstalace, kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů)

K vlastnictví jednotky dále patří :

- a) podlahová krytina a stropní výstrojní prostor v místnostech
- b) nenosné příčky
- c) zařizovací předměty
- d) vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř nebytového prostoru, jakož i vstupní dveře a vnější okna , příslušející k nebytovému prostoru
- e) vnitřní el.rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zásuvky) od spínacích hodin
- f) komín

Vlastník jednotky je povinen umožnit vlastníkům ostatních jednotek v budově přístup k měřidlům, hlavním uzávěrům a částí rozvodů vody a plynu příslušejícím k ostatním jednotkám v budově.

K vlastnictví jednotky č. 119/4 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 5165/10000 na společných částech Budovy a Pozemku.

2. **Jednotka č. 119/5** je nebytový prostor v 1.NP

Dne: 29.01.2008

Adresa nemovitosti: Lázeňská 119/2, Město Albrechtice

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 84,74 m²

Jednotka č. 119/5 se skládá z :

a) drobná provozovna 84,74 m²

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody kanalizace, vody, plynu, a elektroinstalace, kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů)

K vlastnictví jednotky dále patří :

- a) podlahová krytina a stropní výstrojný prostor v místnostech
- b) nenosné příčky
- c) zařizovací předměty
- d) vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř nebytového prostoru, jakož i vstupní dveře a vnější okna , příslušející k nebytovému prostoru
- e) vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zásuvky) od spínacích hodin

Vlastník jednotky je povinen umožnit vlastníkům ostatních jednotek v budově přístup k rozvodu kanalizace.

K vlastnictví jednotky č. 119/5 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 1295/10000 na společných částech Budovy a Pozemku.

3. Vlastnictví k jednotkám 119/4 a 119/5 nabývá Město Město Albrechtice.

IV.

Vymezení nové společné části Budovy

Spoluvlastníci nově vymezují společnou část Budovy – kotelnu, nacházející se v 1. NP Budovy tak, jak je zaznamenaná v příloženém schématu.

V.

Spoluvlastnické podíly na společných částech Budovy a Pozemku

Novým vymezením jednotek a společných prostor v 1. NP dochází ke zmenšení celkové plochy všech jednotek v Budově.

V souladu se vzájemným poměrem podlahové plochy dílčích jednotek k celkové ploše všech jednotek v Budově jsou spoluvlastnické podíly na společných částech Budovy a Pozemku následující:

• jednotka 119/1	1155/10000
• jednotka 119/2	1185/10000
• jednotka 119/3	1200/10000
• jednotka 119/4	5165/10000
• jednotka 119/5	1295/10000

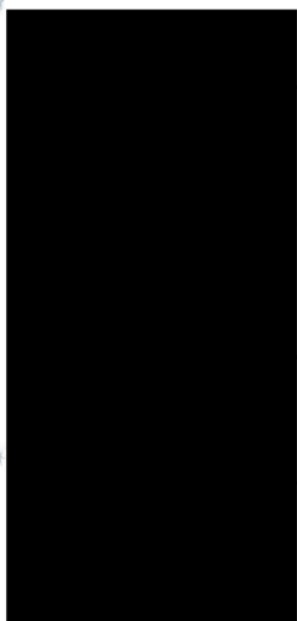
Dne: 29.01.2008

Adresa nemovitosti: Lázeňská 119/2, Město Albrechtice

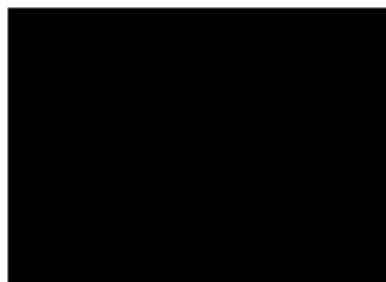
VI. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva byla vyhotovena v devíti vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každý z vlastníků, zbývající jsou určeny pro potřeby katastrálního úřadu.
2. Nedílnou přílohu této dohody je schéma jednotek a společných částí Budovy v 1. NP.
3. Vlastníci přečetli text dohody, prohlašují, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, že nebyla sepsána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, neshledali v ní žádné závady, které by bránily jejímu uzavření, a na důkaz toho ji opatřují svými vlastnoručními podpisy, čímž tuto dohodu uzavírají.

Ve Městě Albrechticích dne 29.01.2008



Město Město Albrechtice



Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj

Prostřední ulice 119/2, Město Albrechtice

457 4218 457

18. II. 2008

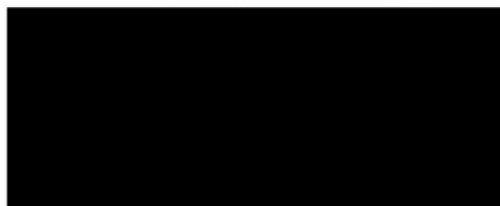


Schéma 1 NP Lázeňská č.p.119, Město Albrechtice
stavební parcela č. 339/1

