



STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

MMOPP00DG7E2

KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Kupující: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **19-1842619349/0800**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
Zastoupeno: **Bc. Martinem Vítečkem, primátorem**

dále jen „kupující“

Prodávající: **TJ Opava**
spolek
Se sídlem: **Vodárenská 2736/18, 747 07 Opava - Předměstí**
IČ: **00495948**
DIČ: **-**
Zapsán: **ve spolkovém rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. L 29**
Číslo účtu: **235532730/0300**
Bankovní spojení: **Československá obchodní banka, a.s.**
Zastoupen: **Evou Kociánovou, předsedkyní TJ Opava**

dále jen „prodávající“

Článek II.

Základní ustanovení

Prodávající je výlučným vlastníkem **budovy bez čp/če, objekt občanské vybavenosti**, postavené na pozemku parc. č. 2034/5, zastavěná plocha a nádvoří, ležící v části obce Předměstí, zapsané na LV č. 6131 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, obec a okres Opava, katastrální území Opava – Předměstí (dále také jen „předmětná budova“).

Účelem této smlouvy je prodej předmětné budovy kupujícímu, jakožto vlastníkovi pozemku parc. č. 2034/5 v katastrálním území Opava - Předměstí, na němž se předmětná budova nachází. Předmětná budova je zobrazena na snímku katastrální mapy v Příloze č. 1 této smlouvy.

Článek III.

Předmět prodeje

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětnou budovu specifikovanou v článku II. této smlouvy, tj. budovu bez čp/če postavenou na pozemku parc. č. 2034/5 v katastrálním území Opava - Předměstí, a kupující tuto předmětnou budovu od prodávajícího kupuje. Prodávající prodává kupujícímu předmětnou budovu se všemi součástmi a s veškerým příslušenstvím, v současném stavu a kvalitě, tj. jak stojí a leží, včetně veškerého zařízení nacházejícího se v předmětné budově.

Článek IV.

Kupní cena

Kupní cena předmětné budovy byla stanovena dle Znaleckého posudku o ceně obvyklé číslo 6112 – 247/2014 ze dne 18.8.2014, zpracovaného Martinem Vehovským se sídlem Na Kopci 158, 747 26 Rohov, IČ 63708701 a činí **500.000,- Kč** (slovy:pětsettisíckorunčeských). Výše uvedený Znalecký posudek je nedílnou součástí této smlouvy jako její Příloha č. 2.

Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu sjednanou kupní cenu do 30 dnů ode dne doručení vyrozumění o provedení vlastnického práva pro kupujícího k předmětné budově katastrálním úřadem, a to bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:

- číslo účtu: 235532730/0300
- vedený u Československé obchodní banky, a.s.
- variabilní symbol: 00495948

Článek V.

Prohlášení smluvních stran

Prodávající prohlašuje, že na předmětné budově neváznou žádná věcná ani obligační práva, předmětná budova je prosta právních vad.

Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti, ani jiné okolnosti, bránící převodu předmětné budovy dle této smlouvy.

Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil s faktickým i právním stavem předmětné budovy a že ji v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.

Článek VI.

Ostatní ujednání

Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle obecně závazných právních předpisů, zejména dle zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětné budově ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí podá kupující bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy. Správní

poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

Tato smlouva nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č.1 – označení předmětné budovy na snímku katastrální mapy a Příloha č.2 – Znalecký posudek.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž kupující obdrží dvě vyhotovení, prodávající jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o vkladu vlastnického práva k předmětné budově pro kupujícího do katastru nemovitostí.

Tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a veškerá její ustanovení jsou určitá a smluvním stranám srozumitelná, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy (www.opava-city.cz). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v této smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v této smlouvě obsažené.

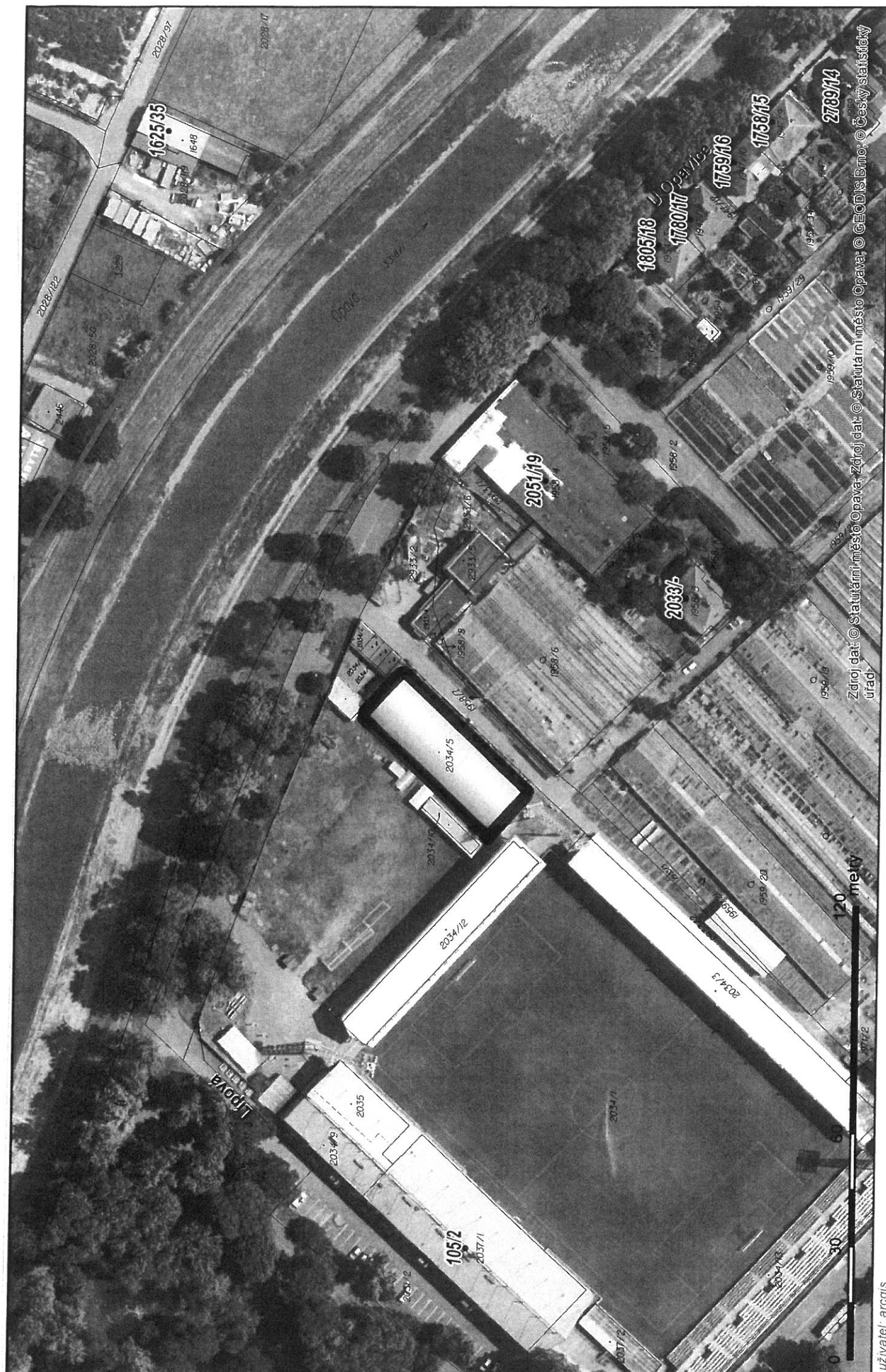
Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo

V Opavě dne

V dne

Za kupujícího
Bc. Martin Víteček
primátor

Za prodávajícího
Eva Kociánová
předseda TJ Opava



Zdroj dat: © Statutární město Opava; Zdroj dat: © Statutární město Opava; © GEODIS Brno; © Český statistický úřad

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

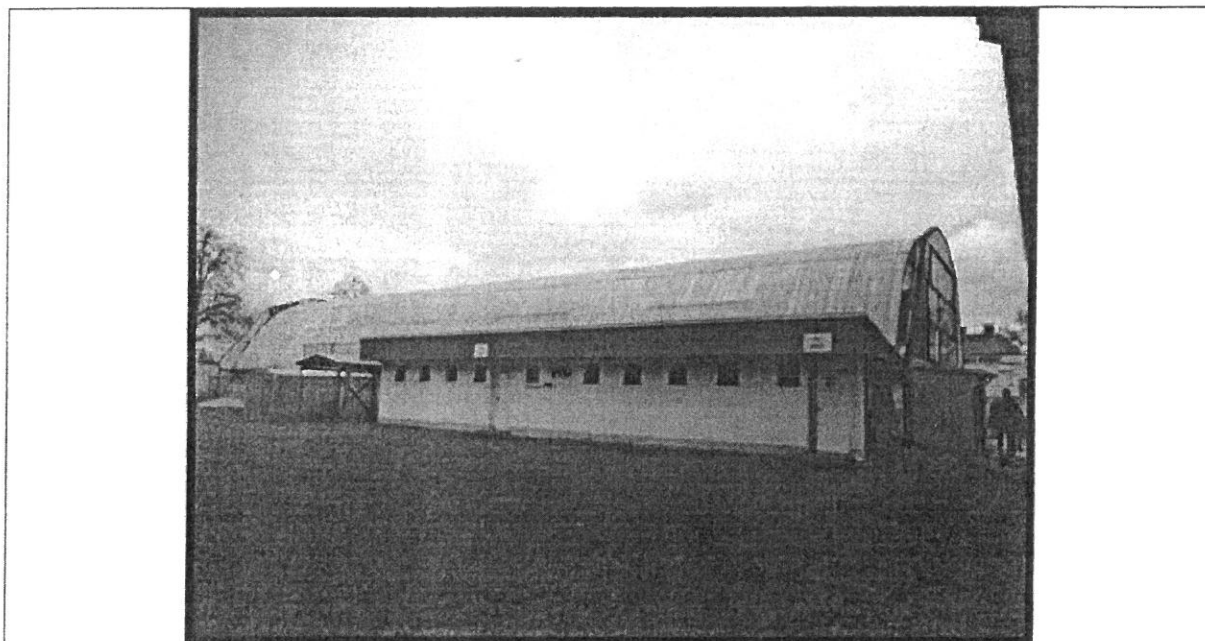
číslo 6112-247/2014

NEMOVITÁ VĚC: Sportovní hala
Katastrální údaje: Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Předměstí
Adresa nemovité věci: U Opavice, 747 07 Opava

OBJEDNATEL: TJ Opava
Adresa objednatele: Vodárenská 2736/18, 747 07 Opava
Tel. 603 311 940

ZHOTOVITEL: Martin Vehovský
Adresa zhotovitele: Na Kopci 158, 747 26 Rohov
IČ: 637 08 701 telefon: 608 972 071 e-mail: realvehovsky@seznam.cz
DIČ: CZ7102135425 fax: 553 67 17 16

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)



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

Datum místního šetření: 4.8.2014 Stav ke dni: 4.8.2014

Počet stran: 10 stran Počet stran příloh: 3 Počet vyhotovení: 2

V Rohově, dne 18.8.2014

Martin Vehovský



NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovení tržní hodnoty sportovní haly s příslušenstvím, situované v kú tzv. statutárního města Opava.

Přehled podkladů

- Informace o stavbě ze dne 18.8.2014.
- Kopie katastrální mapy pozemků ze dne 18.8.2014.
- Údaje o stáří domu a provedených opravách, sdělené zástupcem zadavatele.
- Údaje RK Sting Opava o pronájmech s prodejních cenách obdobných staveb.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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 - zastavba RD

Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	2034/1 Statutární město Opava	

Celkový popis

Hala je situovaná v areálu fotbalového stadionu, je přístupná z nezpevněné komunikace, napojená na rozvod veřejné elektroinstalace, je situovaná na cizím pozemku.

Silné stránky

Nejsou.

Slabé stránky

Nejsou.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v KN | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v KN |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|---|---|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Sportovní hala

2. Výnosové ocenění

2.1 Sportovní hala

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Opava-Předměstí:

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Sportovní hala

Je užívána od roku 1983, jako nepodsklepený, o 1.NP, situovaná na cizím pozemku parc. čís. 2034/5. Od svého zřízení nebyla nijak stavebně upravována. Dispozičně obsahuje zádveří a vlastní sportovní halu. Stavebně je kovová s opláštěním z pozinkovaného plechu, střecha skořepinová, krytina plechová, klempířské prvky z pozinkovaných plechů, okna jednoduchá, dveře dřevěné plné, podlahy s gumovou krytinou, el. instalace světelná i motorová.

Stavební a technický stav je podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: B. tělocvičny
Svislá nosná konstrukce: kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1265

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(47,15*14,58)+(3,42*1,81)	=	693,64

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	693,64 m ²	8,64 m	5 993,05
Součet	693,64 m ²		5 993,05

Průměrná výška podlaží: PVP = $5\,993,05 / 693,64 = 8,64$ m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = $693,64 / 1 = 693,64$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Celkový	(687,45*2,60)+(3,14*6,04*6,04*47,15/2)+(6,19*2,58)	=	4 503,91 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	4 503,91 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 503,91 m ³

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 pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	skořepinová	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dřevěné obložení	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	pozinkovaný plech	P	100
9. Vnitřní obklady	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	guma	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,10	100	1,00	8,10
2. Svislé konstrukce	S	22,70	100	1,00	22,70
3. Stropy	C	7,20	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	8,30	100	1,00	8,30
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,40	100	0,46	2,94
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,40	100	0,46	2,48
14. Povrchy podlah	S	4,10	100	1,00	4,10
15. Vytápění	C	4,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00

17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	3,40	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	0,90	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	3,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,59
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6259

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	2 029,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9295
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6241
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6259
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0740
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 593,30
Plná cena: 4 503,91 m ³ * 1 593,30 Kč/m ³	=	7 176 079,80 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 31 roků		
Opotřebení: 70,000 %	-	5 023 255,90 Kč
Sportovní hala - zjištěná cena	=	2 152 823,90 Kč

2. Výnosové ocenění

2.1 Sportovní hala

Hala není pronajímána, její stavební a technický stav to však umožňuje. Hala není vytápěna, proto je její pronájem omezen a není schopen celoročního pronájmu. Dle sdělení zástupců RK Sting a dle vlastní databáze by hala byla schopná pronájmu za cenu 8.000,-- Kč/měsíc. Náklady na údržbu jsou uvažovány v částce cca 30.000,-- Kč/rok, pojištění 5.000,-- Kč/rok, náklady na správu ve výši 3.600,-- Kč/rok, daň u nemovitosti 6.940,-- Kč, do ostatních nákladů jsou promítnuty náklady za pronájem pozemku, na kterém je stavba postavena.

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	hala	600	160	8 000	96 000	7,00
Celkový výnos za rok:						96 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	600
Reprodukční cena	RC	Kč	7 176 080
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	160
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	96 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	91 200
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	6 940
Pojištění		Kč/rok	5 000
Opravy a údržba		Kč/rok	30 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 600
Ostatní náklady		Kč/rok	10 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	55 540
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	35 660
Míra kapitalizace		%	7,00
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	509 429
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	5 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	504 429

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou	
1.1 Sportovní hala	2 152 820,00 Kč
2. Výnosové ocenění	
2.1 Sportovní hala	504 430,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	504 429 Kč
Věcná hodnota	2 152 824 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč

Obvyklá cena

500 000 Kč

slovy: Pětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.13

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenu stanovuji na základě výše vypočtených hodnot, s přihlédnutím k poptávce po obdobných nemovitostech v dané lokalitě. Porovnávací hodnota nebyla v ocenění použita, neboť na trhu se s obdobnými stavbami prakticky neobchoduje a neexistuje dostatečná porovnávací základna.

V Rohově 18.8.2014

Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov
telefon: 608 972 071
e-mail: realvehovsky@seznam.cz

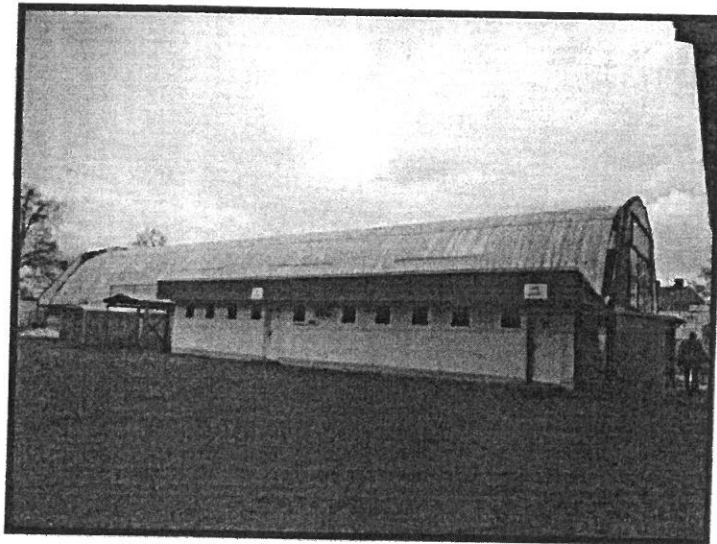
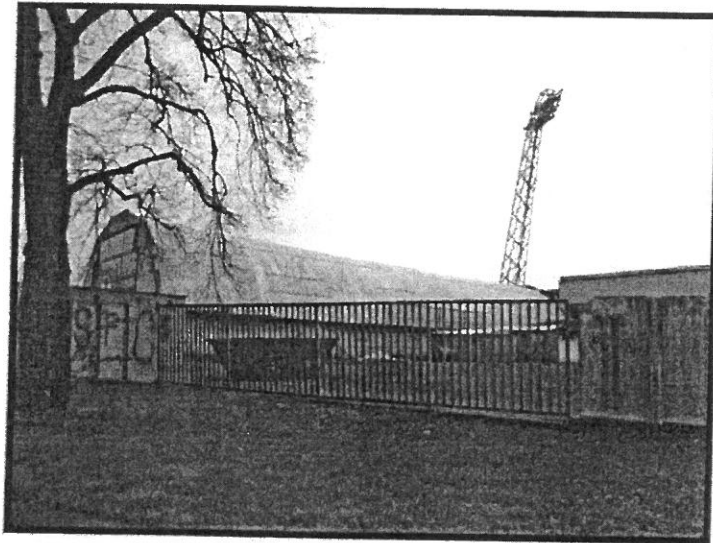
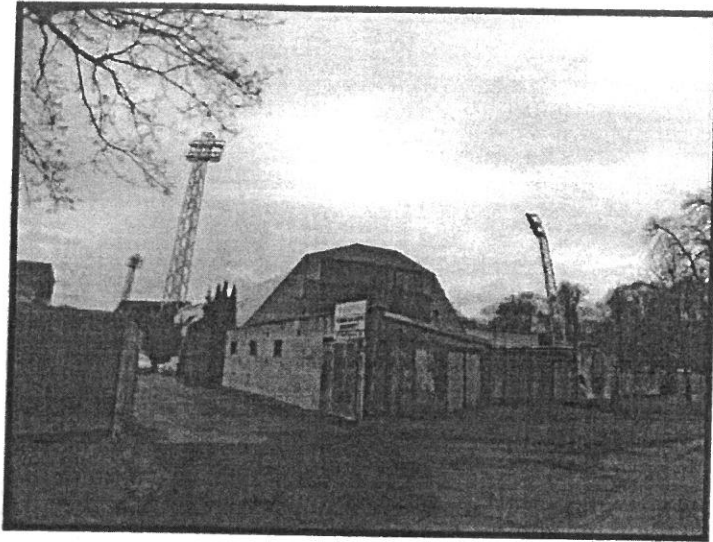


Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j. Spr. 1306/2000, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6112-247/2014 znaleckého deníku.

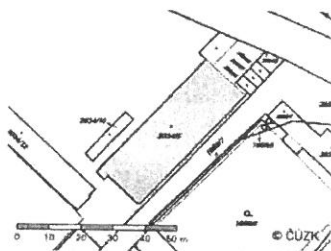
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	1
Informace u budově ze dne 18.8.2014.	1
Snímek katastrální mapy ze dne 18.8.2014.	1



Informace o stavbě

Katastrální území: **Opava-Předměstí (211578)**
 Číslo LV: **6131**
 Stavba stojí na pozemku: **pč. 2034/5**
 Typ stavby: **budova bez čísla popisného nebo evidenčního**
 Způsob využití: **objekt občanské vybavenosti**



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
 TJ Opava, Vodárenská 2736/18, Předměstí, 74707 Opava

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nesou evidovány žádné způsoby ochrany

Omezení vlastnického práva

Nesou evidovány žádné omezení

Jiné zápisy

Nesou evidovány žádné jiné zápisy

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 18.08.2014 11:58:30.

© 2004 - 2014 Český úřad zeměměřický a katastrální. Poč. podnik: 180329. Kodyňský, 16213 Praha 8. e-mail: cuzk@cuzk.cz

Verze aplikace: 5.05.b.wd.0

