

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 2211-60/16

o obvyklé a administrativní ceně investice do rekonstrukce prostor sloužících k podnikání situovaných v 1. NP bytových domů č. p. 136 a 137 v Opavě-Městě na ulici Mezi Trhy č. or. 4 a 6, vše na poz. č. parc. 605 a 607, k. ú. Opava-Město, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský (nájemce Erhard Stošek, Opavská 109/97, 747 21 Kravaře).

*Objednatel:* Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava.

*Účel ocenění:* Pro interní potřebu Magistrátu města Opavy.



*Vypracovala:* Ing. Jitka Ševčíková, Denisovo náměstí 2681/1, 746 01 Opava.

---

*Datum, k němuž je provedeno ocenění:* 14. 6. 2016

*Datum místního šetření:* 14. 6. 2016

*Účastníci místního šetření:* Erhard Stošek – nájemce, znalec.

V Opavě, dne 17. 6. 2016.

---

*Tento posudek obsahuje 10 číslovaných listů včetně obálky a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.*

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení administrativní a obvyklé ceny investice do rekonstrukce prostor sloužících k podnikání situovaných v 1. NP bytových domů č. p. 136 v Opavě-Městě na ulici Mezi Trhy č. or. 4 a 6, vše na poz. č. parc. 605 a 607, k. ú. Opava-Město obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský. Prostory v současné době slouží jako cukrárna (nájemce Erhard Stošek, Opavská 109/97, 747 21 Kravaře).

### 2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Prostor sloužící k podnikání situovaný v 1. NP BD č. p. 136 a 137
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Město
Počet obyvatel:	57.772

### 3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 14. 6. 2016 za přítomnosti p. Erharda Stoška (nájemce).

### 4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN LV č. 168 vyhotovený dálkovým přístupem dne 25. 5. 2016.
- Kopie katastrální mapy ze dne 15. 6. 2016.
- Smlouva o nájmu ze dne 6. 5. 2015.
- Faktury – náklady na provedenou rekonstrukci – kopie ze dne 27. 5. 2016.

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak je zřejmé z podkladů, jež byly k dispozici, vlastníkem BD č. p. 136 a 137 je ke dni 14. 6. 2016 Město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava, stavby č. p. 136 a č. p. 137, je podrobně půdorysně vymezen v příloze č. 1 nájemní smlouvy (nájemce Erhard Stošek, Opavská 109/97, 747 21 Kravaře).

### 6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny investice do rekonstrukce prostor sloužících k podnikání situovaných v 1. NP bytových domů č. p. 136 a 137 v Opavě-Městě na ulici Mezi Trhy č. or. 4 a 6, vše na poz. č. parc. 605 a 607, k. ú. Opava-Město, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.



Moravskoslezský. Bytové domy č. p. 136 a 137 s prostorem sloužícím k podnikání a s byty v ostatních podlažích se nacházejí v historickém centru města na ulici Mezi Trhy.

Prostory v současné době slouží jako cukrárna vč. odp. skladového a sociálního zázemí (nájemce Erhard Stošek, Opavská 109/97, 747 21 Kravaře). Celková podlahová plocha činí 96,45 m<sup>2</sup>.

K dispozici nebyly žádné doklady o stáří stavby, stáří bylo tedy stanoveno na základě posouzení stavu a způsobu provedení jednotlivých stavebnětechnických prvků na min. 50 let. V průběhu roku 2015 byla provedena nájemcem celková rekonstrukce pronajatého prostoru v celkovém finančním objemu 762.794,- Kč, zahrnující násl. práce:

- výměna rozvodů elektřiny, vody a kanalizace
- nové omítky
- nové podhledy SDK
- nové povrchy podlah
- rekonstrukce ÚT (radiátory a rozvody)
- rekonstrukce sociálního zařízení
- nové výkladce a vstupní dveře
- nové vnitřní dveře do obložkových zárubní
- oprava vnější omítky a úprava schodiště u vstupu

K dispozici byly násl. faktury vydané v průběhu roku 2015 (poskytnuté objednatelem posudku):

Pol.	Č. faktury	Dodavatel	Předmět	Cena vč. DPH (Kč)
1	10/2015	Stanislav Mika	dekorační stěrky	62.000,-
2	504082	AVIS COLOR s. r. o.	úpravy povrchů	22.762,-
3	15000058	Vilém Obrusník	klimatizace	65.630,-
4	280100102	Josef Lasák – stolařství	dveře, parapety	14.551,- *)
5	2015019	Lukáš Hrbáč	povrchy podlah	47.000,-
6	FV2150023	SKRBEL s. r. o.	sádrokartony	36.892,-
7	2015034	Vinárek Jindřich	elektro	77.175,-
8	2015022	Vinárek Jindřich	elektro	45.022,-
9	150500005	Antonín Komárek	stavební úpravy	200.000,-
10	150900001	Antonín Komárek	stavební úpravy	191.762,-
<b>Faktury celkem (Kč)</b>				<b>762.794,-</b>

\*) pouze část zahrnující stavební práce (zbytek je nábytek)

## 7. Obsah posudku

- prostor sloužící k podnikání situovaný v 1. NP BD č. p. 136 a 137

## 8. Výměry pro ocenění

Celková podlahová plocha činí 96,45 m<sup>2</sup> – prodejna (60,87 m<sup>2</sup>), chodba (12,35 m<sup>2</sup>), kancelář (4,81 m<sup>2</sup>), přípravná (9,00 m<sup>2</sup>), chodba (6,28 m<sup>2</sup>), umývárna (1,60 m<sup>2</sup>) a WC (1,54 m<sup>2</sup>).



## B. Posudek I – cena administrativní

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350 č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - historické centrum města, poloha nebytového prostoru v 1. NP	III	0,25
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 1,310$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rez. stavby v ost. obcích nad 2000 c

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v JFC	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP - Obchodní centra	II	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,00
4. Možnost napojení pozemku na IS - Všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku – Dostupná	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - MHD – centrum obce	IV	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - historické centrum města, poloha nebytového prostoru v 1. NP	III	0,2

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,410$$

i=2



Koeficient pp =  $I_T * I_P = 1,847$

### 1. Cukrárna - stav před rekcí

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Nebytový prostor v budově - § 21

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu PP	
1. NP - cukrárna:	96,45 * 1,00 =	96,45 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		96,45 m <sup>2</sup>

#### 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 vč. izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	běžný standard	S	100
3. Stropy	běžný standard	S	100
4. Krov, střecha	plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	běžný standard	S	100
6. Klempířské konstrukce	běžný standard	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	běžné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	běžné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžný standard	S	100
10. Schody	běžný standard	S	100
11. Dveře	dřevěné do kovových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	výkladce, okna dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby	S	100
15. Vytápění	dálkové, radiátory	S	100
16. Elektroinstalace	běžný standard	S	100
17. Bleskosvod	běžný standard	S	100
18. Vnitřní vodovod	běžný standard	S	100
19. Vnitřní kanalizace	běžný standard	S	100
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	100
21. Ohřev teplé vody	elektrický bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC splachovací, umyvadlo	S	100
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	běžný standard	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100



**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	U <sub>i</sub> ob
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	1
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0
Součet upravených objemových podílů					96,
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					0,

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	7,0
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):		*	0,9
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1
Základní cena upravená	[Kč/m <sup>2</sup> ]	=	15,0
Plná cena:	96,45 m <sup>2</sup> * 15,040,44 Kč/m <sup>2</sup>	=	1.450,65

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 50 / 100 = 50,0 %



Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)

Nákladová cena  $CB_N$

Koeficient pp

Cena CB

*	0,500
=	725.325,22 Kč
*	1,847
=	<b>1.339.675,68 Kč</b>

**Cukrárna - stav před rekcí - zjištěná cena**

= **1.339.675,68Kč**

## 2. Cukrárna - stav po rekcí

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Nebytový prostor v budově - § 21

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Podlahové plochy nebytového prostoru		koeficient dle typu PP	
1. NP - cukrárna:		96,45 * 1,00 =	96,45 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			<b>96,45 m<sup>2</sup></b>

### 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 vč. izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	běžný standard	S	100
3. Stropy	běžný standard + podhledy SDK	S	100
4. Krov, střecha	plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	běžný standard	S	100
6. Klempířské konstrukce	běžný standard	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	běžné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	běžné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžný standard	S	100
10. Schody	běžný standard	S	100
11. Dveře	dřevěné do obložkových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	výkladce, okna dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby	S	100
15. Vytápění	dálkové, radiátory	S	100
16. Elektroinstalace	běžný standard	S	100
17. Bleskosvod	běžný standard	S	100
18. Vnitřní vodovod	běžný standard	S	100
19. Vnitřní kanalizace	běžný standard	S	100
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	100
21. Ohřev teplé vody	elektrický bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	není	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC splachovací, umyvadlo	S	100

**VEGA consulting** - znalecká kancelář a inženýring

Denisovo náměstí 2681/1, 746 01 OPAVA, tel. 553/623838, 737/480861

24. Výtahy	nejsou	C	10
25. Ostatní	běžný standard	S	10
26. Instalační pref. jádra		X	10

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

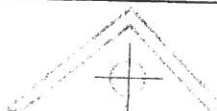
Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	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	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,90
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9690</b>

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celk
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,19			50,00	3,09
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	19,40			50,00	9,70
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,46			50,00	4,23
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,47			50,00	2,73
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,48			50,00	1,24





6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,72			50,00	0,3600
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,12	1	50	2,00	0,1424
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,20	1	50	2,00	0,0640
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,17	1	50	2,00	0,0434
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,10			50,00	1,5500
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,30	1	50	2,00	0,0660
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,57	1	50	2,00	0,1114
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,20	1	30	3,33	0,1066
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	4,85	1	30	3,33	0,1615
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,37	1	30	3,33	0,1788
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41			50,00	0,2050
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,41	1	30	3,33	0,1136
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,30	1	30	3,33	0,1099
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41			50,00	0,2050
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,17	1	30	3,33	0,0723
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,92	1	30	3,33	0,1305
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	5,78			50,00	2,8900
<b>Opotřebení:</b>										<b>27,5 %</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	7.095,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):		*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9690
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]		=	15.040,44
Plná cena: 96,45 m <sup>2</sup> * 15.040,44 Kč/m <sup>2</sup>		=	1.450.650,44 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 27,5 % /100)		*	0,725
Nákladová cena CB <sub>N</sub>		=	1.051.721,57 Kč
Koeficient pp		*	1,847
<b>Cena CB</b>		=	<b>1.942.529,74 Kč</b>
<b>Cukrárna - stav po rekcí - zjištěná cena</b>		=	<b>1.942.529,74Kč</b>

Cenu investice zjistíme jako rozdíl ceny nemovité věci po rekonstrukci a ceny před rekonstrukcí:

Předmět ocenění	Cena [Kč]
Nebytový prostor – cukrárna – po rekonstrukci	1.942.529,74
Nebytový prostor – cukrárna – před rekonstrukcí	1.339.675,68
Cena investice do nemovité věci:	602.854,06

**Administrativní cena investice - po zaokrouhlení: 602.850,00 Kč**



### C. Závěr I

**Administrativní cena investice do nemovité věci činí ke dni odhadu:**

**602.850,- Kč**

t.j. slovy šestsetdvatisíceosmsetpadesát korunčeských

### D. Posudek II – cena obvyklá

S ohledem na charakter oceňované nemovité věci a s ohledem na rozsah provedené rekonstrukce lze předpokládat, že se obvyklá cena investice bude pravděpodobně pohybovat okolo zjištěné ceny administrativní (v rámci rekonstrukce byla provedena pouze výměna většiny prvky krátkodobé životnosti, prvky dlouhodobé životnosti zůstaly původní).

### E. Závěr II

**Obvyklá cena investice do nemovité věci činí ke dni odhadu:**

**600.000,- Kč**

t.j. slovy šeststet tisíc korunčeských

V Opavě, dne 17. 6. 2016.



### ZNALECKÁ DOLOŽKA

*Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. 3. 1999, č. j. Spr. 1365/99 pro základní obor:*

- 1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,
- 2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.

*Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2211-60/16 znaleckého deníku. Znalečné a náhrada nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2211-60/16.*

Podpis znalce

Seznam příloh:

1. Výpis z KN
2. Kopie katastrální mapy
3. Kopie nájemní smlouvy
4. Fotodokumentace
5. Mapka okolí



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2016 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 168

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

### Nemovitosti

#### Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
605	229	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Město, č.p. 136, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 605				
607	215	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Město, č.p. 137, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 607				

1 Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

#### Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)  
oprávnění podle smlouvy

Městský dopravní podnik Opava, a.s., Bílovecká 1127/98, Kylešovice, 74706 Opava, RČ/IČO: 64610250 Parcela: 605 V-7231/2005-806

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2005.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-7231/2005-806

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.5.1991.

POLVZ:38/1994

Z-100038/1994-806

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava

RČ/IČO: 00300535

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 16.04.2002.

Z-4328/2002-806

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava

RČ/IČO: 00300535

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2016 08:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 168

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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

---

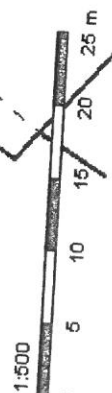
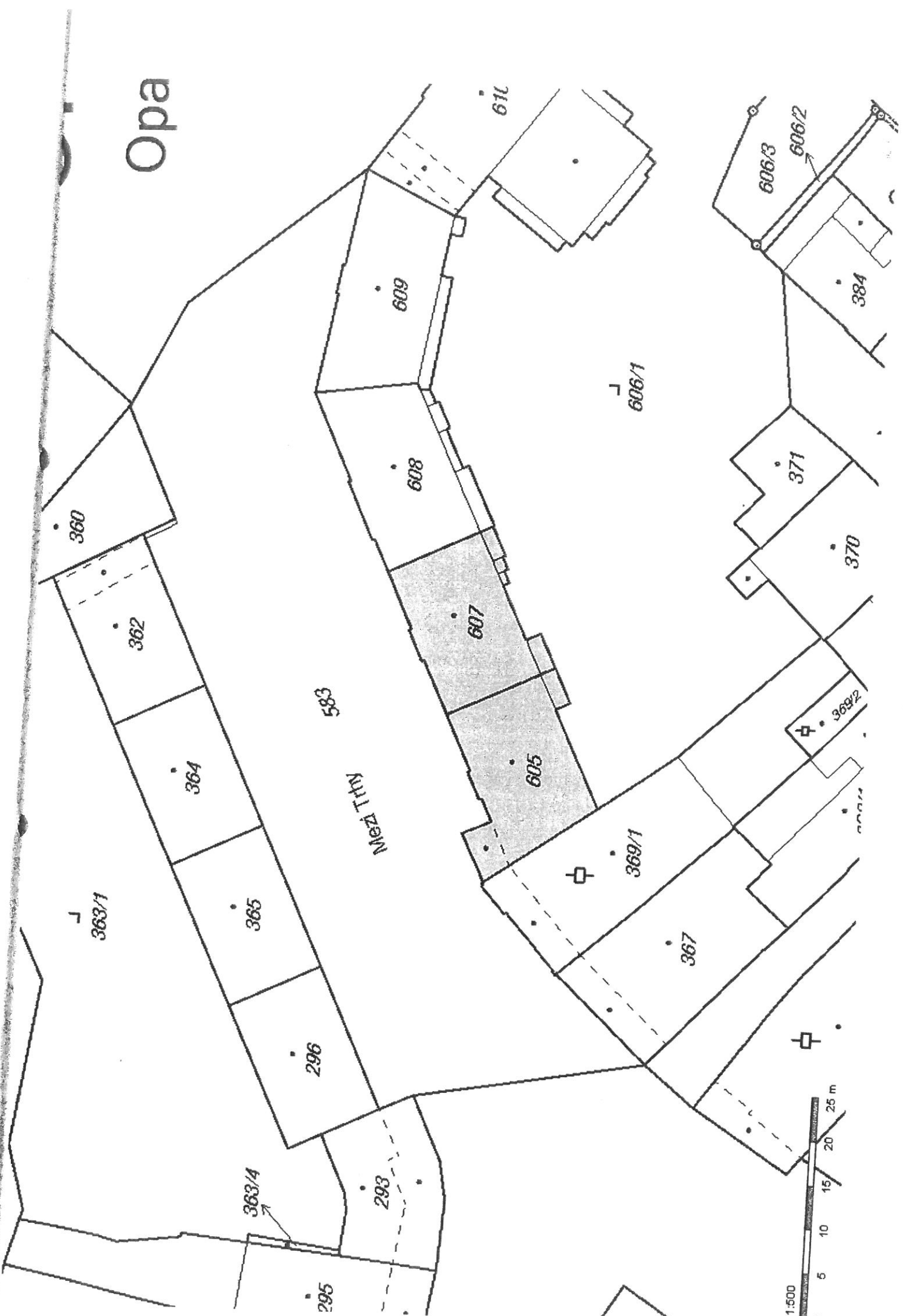
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Připravil:

Vyhotoveno: 25.05.2016 08:33:46

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

# Opa



# STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP009XH49

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

### Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**  
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**  
IČ: **00300535**  
DIČ: **CZ00300535**  
Číslo účtu: **2677461/0300**  
Bankovní spojení: **Československá obchodní banka, a.s., pobočka Opava**  
Zastoupen: **Bc. Martinem Vítečkem, primátorem**

dále také jen „pronajímatel“

Nájemce: **Erhard Stošek**  
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku  
Se sídlem: **Opavská 109/97, 747 21 Kravaře**  
IČ: **41041038**  
DIČ: **CZ530218204**  
Číslo účtu: **487546821/0100**  
Bankovní spojení: **Komerční banka, a.s.**

dále také jen „nájemce“

### Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 136, objekt k bydlení, která je součástí pozemku parc.č. 605, zastavěná plocha a nádvoří a budovy č.p. 137, objekt k bydlení, která je součástí pozemku parc.č. 607, zastavěná plocha a nádvoří, to vše ležící v části obce Město, katastrálním území Opava – Město, na adrese Opava, Mezi Trhy 4 a 6 (budovy budou společně dále v této smlouvě označeny jako „předmětná budova“).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání nacházející se v prvním nadzemním podlaží předmětné budovy, jež jsou vymezeny v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy, a jejichž celková výměra činí 96,45 m<sup>2</sup> (dále také jen „předmět nájmu“).

3. Část předmětu nájmu, tvořenou místností označenou číslem 1.05, 1.06 a 1.07 (dále také jen „společný prostor“), je nájemce oprávněn užívat jen v omezeném rozsahu, neboť právo nájemce užívat společný prostor je omezeno stejným právem osoby užívající místnosti v předmětné budově označené v Příloze č. 1 čísly 1.08 a 1.09 (dále také jen „spoluuživatel“). Společný prostor je nájemce a spoluuživatel oprávněn užívat ve stejném rozsahu, nedohodnou-li se jinak. Nájemce je povinen za účelem pokojného a bezkonfliktního spoluužívání společného prostoru dohodnout se spoluuživatelem způsob a pravidla spoluužívání společného prostoru. Dohoda mezi nájemcem a spoluuživatelem nemá vliv na práva a povinnosti mezi pronajímatelem a nájemcem sjednané v této smlouvě. Nájemce prohlašuje, že si je výše uvedeného omezení rozsahu užívání části předmětu nájmu vědom a zavazuje se toto omezení rozsahu užívání respektovat.
4. Omezení nájemce v rozsahu užívání společného prostoru je zohledněno ve výši nájemného, a to tak, že pro účely výpočtu výše nájemného je do výměry předmětu nájmu započítána jen jedna polovina výměry společného prostoru.
5. Stejně tak i pro stanovení záloh na cenu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a pro jejich vyúčtování je do výměry předmětu nájmu započítána jedna polovina výměry společného prostoru. To však neplatí v období, po které nebude společný prostor užívat žádný spoluuživatel; v tomto období je nájemce povinen platit pronajímateli plnou cenu všech služeb spojených s užíváním společného prostoru.
6. Nájemce předmět nájmu přijímá do svého užívání a zavazuje se předmět nájmu užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit pronajímateli úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.

### Článek III. Účel nájmu

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem provozování cukrárny.

### Článek IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává s účinností ode dne 1.5.2015 na dobu určitou, a to do dne 15.3.2025.

### Článek V.

#### Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu nájemné ve výši 180.000,- Kč (slovy: jednoosmdesát tisíc korun českých) ročně, tj. 15.000,- Kč měsíčně. Uvedená výše nájemného představuje základ daně z přidané hodnoty (dále také jen DPH) a dohodnuté nájemné bude o příslušnou sazbu DPH navýšeno. Součástí této smlouvy jako její Příloha č. 2 je Splátkový kalendář, který je dle § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „ZDPH“), daňovým dokladem a je platný zpravidla na období jednoho roku. Před skončením platnosti příslušného splátkového kalendáře vyhotoví pronajímatel nový splátkový kalendář s náležitostmi daňového dokladu na další období trvání této smlouvy a tento splátkový kalendář doručí nájemci. Doručením nájemci se nový splátkový kalendář stane nedílnou součástí této smlouvy jako rozšíření její Přílohy č. 2.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude placeno měsíčně tak, že nájemné za kalendářní měsíc je splatné vždy do 25. dne daného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
3. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
  - číslo účtu: 2677461/0300
  - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
  - variabilní symbol: 9403000160
4. Smluvní strany se zavazují, že jakmile se změní jejich status ve vztahu k plátcovství DPH, neprodleně, nejpozději do jednoho měsíce od vzniku této skutečnosti, oznámí tuto skutečnost písemně druhé smluvní straně.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jedenkrát ročně jednostranně zvýšit výši nájemného o míru inflace dle údajů Českého statistického úřadu, která nastane ode dne vzniku nájmu dle této smlouvy, příp. ode dne posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného pronajímatel provede obvykle od 1. 4. kalendářního roku. Novou výši nájemného a způsob jeho výpočtu sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše nájemného akceptovat a respektovat.
6. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

## Článek VI.

### Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění následujících služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno:
  - dodávka vody včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné)
  - dodávka tepla na vytápění
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu poskytovaných služeb. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.
3. Ostatní služby spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu je povinen si sám a na svůj účet zajistit nájemce. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost.
4. Nájemce se zavazuje platit v souvislosti s užíváním předmětu nájmu zálohy na cenu služeb uvedených v odst. 1 tohoto článku smlouvy ve výši 60.000,- Kč (slovy: šedesát tisíc korun českých) ročně, tj. 5.000,- Kč měsíčně.
5. Smluvní strany se dohodly na splatnosti ceny služeb a platebních podmínkách následovně: zálohy na cenu služeb se nájemce zavazuje pronajímateli platit měsíčně se stejnou splatností jako v případě nájemného.
6. Pronajímatel je povinen každoročně nájemci vyúčtovat zaplacené zálohy na cenu služeb způsobem uvedeným v Evidenčním listu, který je jakožto Příloha č.3 nedílnou součástí této smlouvy a v němž je uvedeno zejména přesné vymezení služeb, které se pronajímatel zavazuje zabezpečovat, cena nebo způsob stanovení ceny těchto služeb a výše záloh, které se nájemce zavazuje pronajímateli za poskytované služby platit.
7. Vyúčtování zaplacených záloh na cenu služeb pronajímatel provede neprodleně po vyúčtování ceny služeb příslušným dodavatelem těchto služeb po skončení zúčtovacího období, kterým je zpravidla kalendářní rok, nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku, resp. do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné nedoplatky je nájemce povinen pronajímateli zaplatit do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k zaplacení nedoplatku nájemci. Případné přeplatky pronajímatel vrátí nájemci do 20 dnů po vyúčtování poskytnutých služeb příslušným dodavatelem.
8. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit cenu služeb a zálohy na cenu služeb bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
  - číslo účtu: 2677461/0300
  - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
  - variabilní symbol: 9403000160
9. Smluvní strany konstatují, že úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nezahrnuje do základu DPH ve smyslu § 36 odst. 11 ZDPH.
10. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši záloh na cenu služeb, a to zejména v závislosti na výši skutečných nákladů na dané služby. Novou výši záloh na cenu služeb sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše záloh akceptovat a respektovat.
11. V případě prodloužení nájmu se zaplacením ceny služeb nebo záloh na cenu služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

## Článek VII.

### Předání předmětu nájmu nájemci

1. O předání předmětu nájmu nájemci se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem bude alespoň popis stavu předmětu nájmu, údaje o stavu měřičů spotřeby služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Nepodepíše-li nájemce předávací protokol, není pronajímatel povinen předmět nájmu nájemci předat.
2. Předávací protokol sepíše smluvní strany ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

## Článek VIII.

### Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.
2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu výhradně k účelu uvedenému v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.
3. Nájemce je povinen provádět v předmětu nájmu na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu v rozsahu, jaký je stanoven v Příloze č. 4, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.



4. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu; nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale také za jednání třetích osob, jimž umožnil přístup do předmětu nájmu. Nájemce je povinen provádět opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečit předmět nájmu před násilným vniknutím.
6. Nájemce si zajistí pojištění věcí v předmětu nájmu umístěných. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé nájemci krádeží, živelnou pohromou apod. Pronajímatel prohlašuje, že předmětná budova je pojištěna.
7. Nájemce se zavazuje zajistit kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska požární prevence a dodržování bezpečnosti práce, dodržování veškerých obecně závazných a právní předpisů vztahujících se k užívání předmětu nájmu.
8. K jakýmkoli změnám předmětu nájmu (zejména stavebním úpravám) či změnám využití předmětu nájmu se nájemce zavazuje vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu nesmí nájemce provést jakoukoli změnu či úpravu předmětu nájmu. Pronajímatel v této souvislosti souhlasí s následujícími úpravami předmětu nájmu: výměna stávajících výkladců a vstupních dveří, vybudování sociálního zázemí v místnosti č. 1.01, vybudování příčky mezi místnostmi č. 1.02 a 1.05 vč. instalace dveří, oprava podlahy a obkladů v místnosti č. 1.01, oprava elektrického vedení a rozvodů vody vč. odpadů, oprava vnitřního osvětlení (dále také jen „předmětné úpravy“), to vše při dodržení podmínek stanovených pronajímatelem (rozměr, tvar a materiál výkladců a vstupních dveří) a podmínek stanovených oddělením památkové péče odboru hlavního architekta a územního plánu Magistrátu města Opavy a odborem výstavby Magistrátu Statutárního města Opavy. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce je povinen provést předmětné úpravy předmětu nájmu na vlastní náklady, které nepřevyšují částku 1,5 mil. korun českých vč. DPH a že nájemce nemá a ani mu nevznikne vůči pronajímateli právo na úhradu nákladů spojených či souvisejících s provedením předmětných úprav předmětu nájmu, ani právo na protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku provedených předmětných úprav, a to ani po skončení nájmu, nebude-li dohodnuto jinak. S vědomím těchto skutečností a po důkladném zvážení všech důsledků s nimi spojených uzavírá nájemce tuto smlouvu. Nájemce se zavazuje, že předmětné úpravy předmětu nájmu provede v co nejkratší době, nejpozději do šedesátí dnů ode dne jejich zahájení, a že při provádění předmětných úprav neomezí ostatní uživatele v užívání předmětné budovy. Neprodleně po dokončení předmětných úprav je nájemce povinen uvést předmět nájmu do stavu odpovídajícího smluvenému užívání a odstranit veškeré dopady předmětných úprav na předmětnou budovu a její okolí.
9. V případě, že nájemce provede výše specifikované předmětné úpravy v předmětu nájmu mající charakter technického zhodnocení dle § 33 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, potom je nájemce oprávněn odepisovat toto technické zhodnocení dle zákona, s čímž pronajímatel souhlasí. Pronajímatel o tyto investice (hodnotu technického zhodnocení) nezvyšuje vstupní cenu pro účely svého odepisování. Nájemce je povinen po ukončení nájmu písemně sdělit pronajímateli zůstatkovou cenu technického zhodnocení.
10. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
11. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést (tedy s výjimkou drobných oprav a běžné údržby, které je povinen dle článku VIII. odst. 3 této smlouvy provádět nájemce), a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
12. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu a v prostoru před vstupy do předmětu nájmu. Případné znečištění bude odstraněno na náklady nájemce, který se zavazuje náklady s tím spojené pronajímateli nahradit.
13. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli na jeho výzvu přístup do předmětu nájmu a poskytnout mu potřebnou součinnost.
14. Nájemce je oprávněn k odběru elektrické energie, plynu a vody ze stávajících rozvodů. Elektrickou energii nesmí nájemce užívat bez souhlasu pronajímatele k provozu zařízení sloužících k vytápění nebo k provozu zařízení umístěných mimo předmět nájmu.
15. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření odběru veškerých energií, které jsou do předmětu nájmu zavedeny, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěny v předmětu nájmu a náleží pronajímateli.
16. Nájemce bere na vědomí, že rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, která neznemožní užívání předmětu nájmu, nemá právo na slevu z nájemného

z důvodu postaveného lešení nebo jiných nezbytných stavebních úprav činěných v prostoru před vstupem do předmětu nájmu.

#### Článek IX. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby. Ukončení nájmu před sjednanou dobou je možné písemnou dohodou smluvních stran.
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze smlouvu písemně vypovědět v níže uvedených případech.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět v případě, že:
  - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména v rozporu s účelem nájmu sjednaným v článku III. smlouvy
  - nájemce se dostane do prodlení s placením nájemného nebo s placením ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu či záloh na tyto služby delšího než jeden měsíc
  - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
  - nájemce nebude provádět v předmětu nájmu na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu dle článku VIII. odst. 3 této smlouvy
  - nájemce provede na předmětu nájmu změnu či změnu využití předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
  - nájemce neumožní pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem
  - nájemce poruší jinou povinnost stanovenou touto smlouvou a na výzvu pronajímatele nezjedná ve lhůtě stanovené pronajímatelem nápravu, resp. nesplní-li ve lhůtě stanovené pronajímatelem porušenou povinnost
  - pronajímatel se rozhodne provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, v níž se nachází předmět nájmu, v důsledku čehož nebude možné předmět nájmu užívat; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatel zvažuje provedení rekonstrukce či jiné stavební úpravy předmětné budovy a prohlašuje, že bezvýhradně respektuje, že rozhodne-li se pronajímatel pro rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, která znemožní užívání předmětu nájmu, je to důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět v případě, že pronajímatel poruší tuto smlouvu zvlášť závažným (podstatným) způsobem tím, že znemožní nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou a na písemnou výzvu nájemce ke splnění porušené povinnosti nebo ke zjednání nápravy pronajímatel v dodatečně přiměřené lhůtě porušenou povinnost nesplní nebo nápravu nezjedná.
5. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí jeden měsíc a počítá se od posledního dne kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena. V případě, že se pronajímatel rozhodne provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, v níž se předmět nájmu nachází, v důsledku čehož nebude možné předmět nájmu užívat, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí tři měsíce a počítá se od posledního dne kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena.
6. Nejpozději poslední den trvání nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit jej pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, nebo se souhlasem pronajímatele ve stavu jak jej na základě povolených změn upravil, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předmět nájmu musí být předán nepoškozený a uklizený. O vrácení předmětu nájmu se smluvní strany zavazují sepsat protokol, který bude obsahovat alespoň datum vrácení předmětu nájmu pronajímateli, popis stavu, v jakém se předmět nájmu nachází, údaje o stavu měřičů spotřeby služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a podpisy smluvních stran. Předávací protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
7. V případě, že nájemce nevrátí předmět nájmu nebo jeho část pronajímateli řádně a včas, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
8. Smluvní strany se dohodly, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, neuplatní se mezi nimi ust. § 2315 občanského zákoníku.

#### Článek X. Zvláštní ustanovení o kauci

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli do deseti dnů ode dne uzavření této smlouvy pro případ vzniku škody na předmětu nájmu peněžní částku – kauce – ve výši 36.300,- Kč (slovy: třicetšesttisícřístakorunčeských), a to na tento bankovní účet:

- číslo účtu: 3698862/0300
  - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
  - variabilní symbol: 9293000428
2. Důsledkem skutečnosti, že nájemce nezaplatí pronajímateli kauci ve výše uvedené lhůtě, je jednak vznik povinnosti nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se dvojnásobku výše této kauce a jednak vznik práva pronajímatele od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší ke dni doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. Nájemce je v tomto případě povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli do tří dnů ode dne zrušení smlouvy, a to ve stavu, v jakém jej převzal, a zaplatit pronajímateli poměrnou část nájemného za dobu užívání předmětu nájmu, jakož i cenu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
  3. Pronajímatel je oprávněn zaplacenou kaucí použít k úhradě vzniklé škody na předmětu nájmu, za kterou odpovídá nájemce. O použití kauce se pronajímatel zavazuje nájemce písemně informovat.
  4. Nepoužije-li pronajímatel kauci výše uvedeným způsobem, zavazuje se zaplacenou kaucí, příp. její nepoužitou část, vrátit po skončení nájmu dle této smlouvy nájemci, a to do 30 dnů ode dne vrácení předmětu nájmu pronajímateli. Smluvní strany se výslovně dohodly, že příp. výnos z kauce vzniklý uložení peněžních prostředků na výše uvedeném bankovním účtu náleží pronajímateli.
  5. V případě, že nájem dle této smlouvy bude ukončen z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrady za služby, nebo v případě, že ke dni skončení nájmu bude nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, kauce, příp. její nepoužitá část, propadá ve prospěch pronajímatele, tzn. že kauce nabývá v tomto případě charakteru smluvní pokuty za porušení závazku nájemce platit nájemné a úhradu za služby řádně a včas, kteroužto smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli, přičemž výše této smluvní pokuty odpovídá výši kauce, příp. její nepoužitá část, a splatnost smluvní pokuty nastává dnem skončení nájmu.

#### Článek XI.

#### Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou Příloha č. 1 – vymezení předmětu nájmu, Příloha č.2 – Splátkový kalendář, Příloha č.3 – Evidenční list a Příloha č.4 – vymezení drobných oprav a běžné údržby.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Tato smlouva je uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, je určitá a smluvním stranám zcela srozumitelná, což smluvní strany potvrzují svými podpisy.
6. 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](http://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.
7. Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 25.9.2014 do 13.10.2014 pod číslem 653/14, bod 2.
8. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 29.4.2015 usnesením číslo 404/13 RM 15, bod b).

V Opavě dne 06-05-2015

V Opavě dne 06-05-2015

Za pronajímatele:

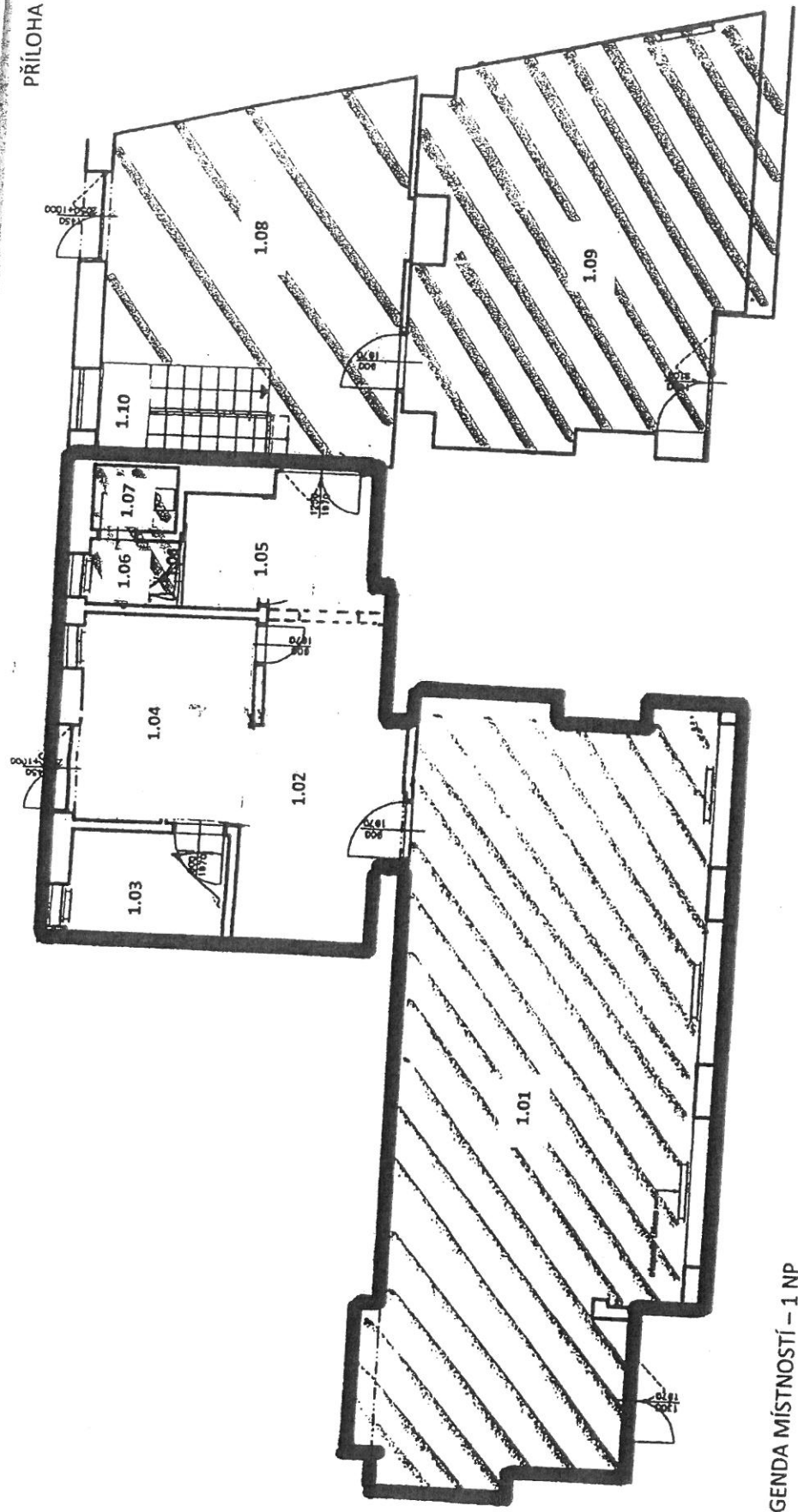
Nájemce:



Bc. Martin Víteček  
primátor




Erhard Stošek



LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1 NP

Číslo prostoru	využití prostoru	plocha v m <sup>2</sup>
1.01	prodejna	60,87
1.02	chodba	12,35
1.03	kancelář	4,81
1.04	přípravná	9,00
1.05	chodba	6,28
1.06	umývárna	1,60
1.07	WC	1,54
<b>Celkem</b>		<b>96,45</b>

**EVIDENČNÍ LIST**  
**prostoru sloužícího podnikání**Pronajímatel: Statutární město Opava IČ 00300535  
Horní nám. 69, OpavaBanka: ČSOB Opava  
Číslo účtu 2677461/0300Nájemce: Erhard Stošek IČ 41041038  
Hlavní 46, 742 47 Hladké Životice

Prostor sloužící podnikání v 1 NP budovy č.p. 136 a 137, které jsou součástí pozemku parc.č. 605 a 607, katastrální území Opava - Město, na adrese Mezi Trhy 6, 746 01 Opava - Město

**Prostor sloužící podnikání**

Místnost	Půdorysná plocha	Užitná plocha	Koef. vytápění	Koef. výšky	Koef. ztrát	Vytápěná plocha
1.01 prodejna	60,87	60,46	1,000	1,420	1,30	112,37
1.02 chodba	12,35	12,35	0,200	1,420	1,00	3,51
1.03 kancelář	4,81	4,81	1,000	1,420	1,20	8,20
1.04 přípravná	9,00	9,00	1,000	1,420	1,30	16,61
1.05 chodba	6,28	6,28	0,200	1,420	1,00	1,78
1.06 umývárna	1,60	1,60	1,000	1,420	1,00	2,27
1.07 WC	1,54	1,54	0,200	1,420	1,00	0,44
<b>CELKEM m2:</b>	<b>96,45</b>	<b>96,45</b>				<b>145,18</b>

**Zálohy na služby**

Zálohy na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání jsou stanoveny odborným odhadem a s nájemcem jsou dohodnuty. Případné nedoplatky nebo přeplatky řeší článek VI. odst.7 Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

Vodné a stočné vyúčtování dle měřiče vlastní spotřeby a ceny dodavatele	15.000,-Kč/rok
Teplo na vytápění vyúčtování dle měřiče vlastní spotřeby a ceny dodavatele	45.000,-Kč/rok
<b>Zálohy na služby celkem</b>	<b>60.000,-Kč/rok</b>

## Celkové poplatky

Nájemné včetně služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání (ceny včetně DPH):

Nájemné za jednotku	217.800,-Kč ročně	tj. 18.150,-Kč měsíčně
Vodné a stočné	15.000,-Kč ročně	tj. 1.250,-Kč měsíčně
Teplo na vytápění	45.000,-Kč ročně	tj. 3.750,-Kč měsíčně

POPLATKY CELKEM: 277.800,-Kč ročně tj. 23.150,-Kč měsíčně

Interval platby - měsíčně do 25. dne daného kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy na služby platí dle ustanovení smlouvy článku V. odst.2 a článku VI. odst. 5.

Souhlasím s údaji v tomto evidenčním listě

V Opavě dne 8.4.2015  
Vyhotovil(a): Radomír Bittner

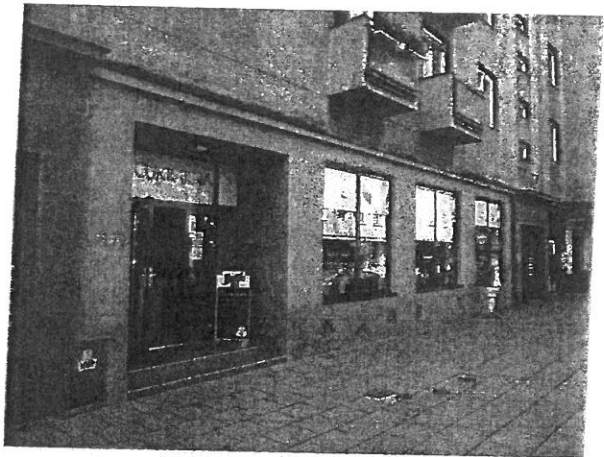
.....  
za pronajímatele

.....  
nájemce

Fotodokumentace - str. 1



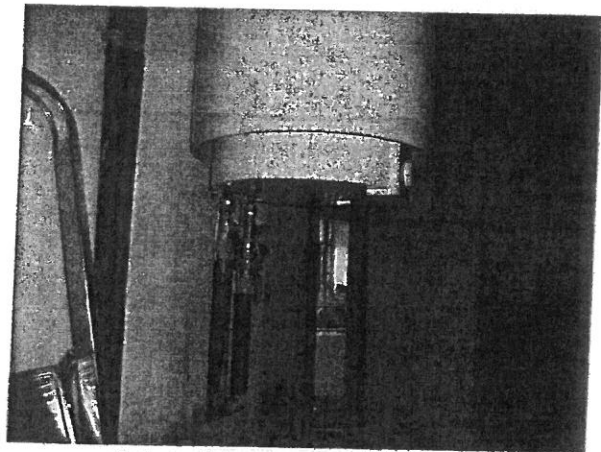
BD č. p. 136 a 137



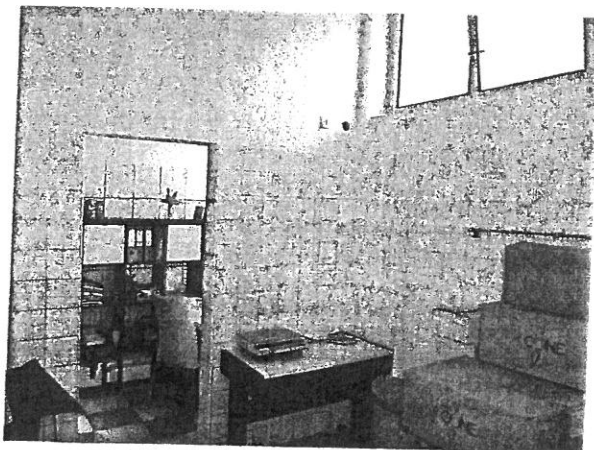
Nebytový prostor v 1. NP



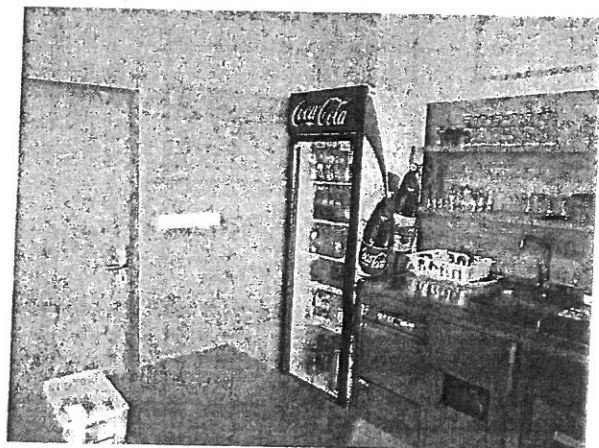
Nebytový prostor v 1. NP - vstup



Nebytový prostor v 1. NP - interiér

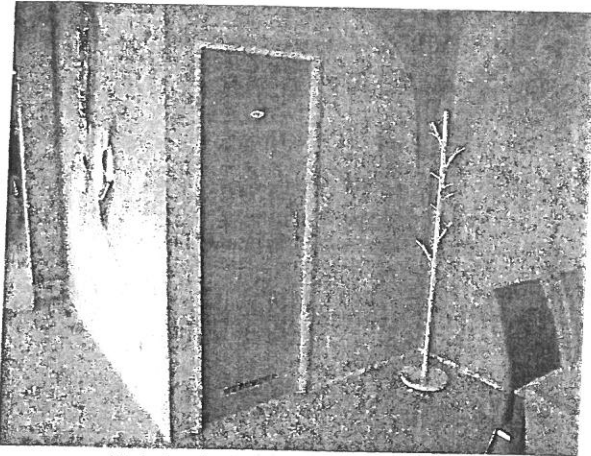


Nebytový prostor v 1. NP - interiér

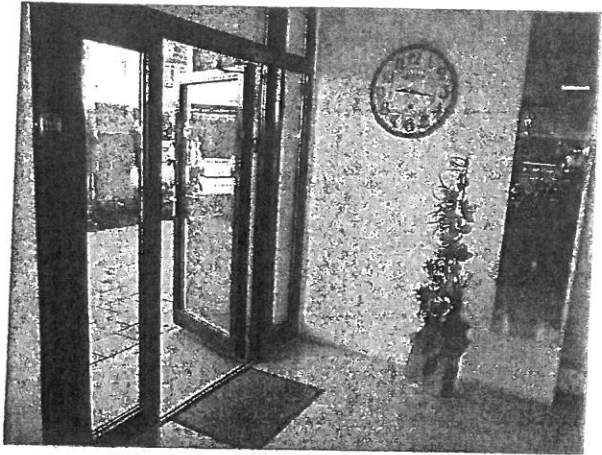


Nebytový prostor v 1. NP - interiér

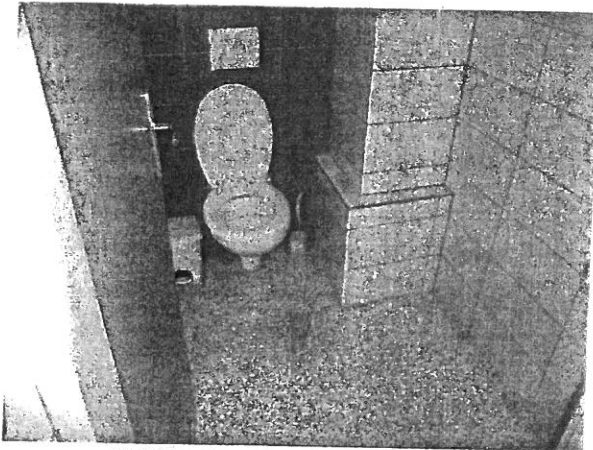
Fotodokumentace - str. 2



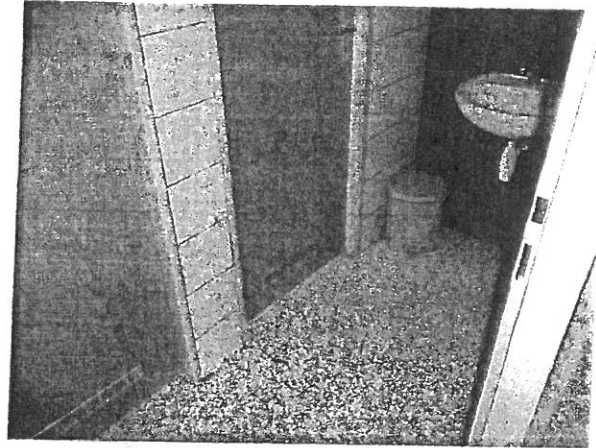
Nebytový prostor v 1. NP - interiér



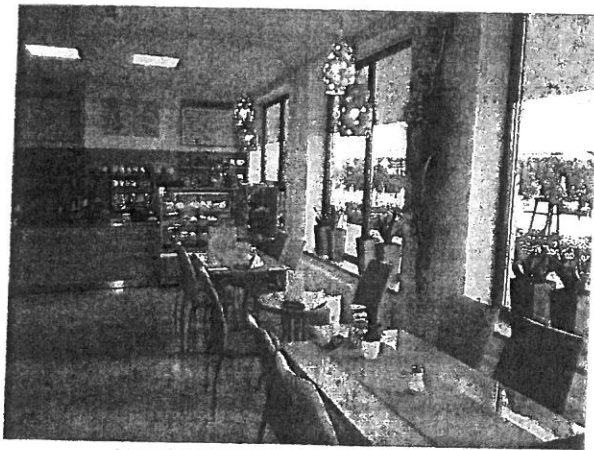
Nebytový prostor v 1. NP – interiér



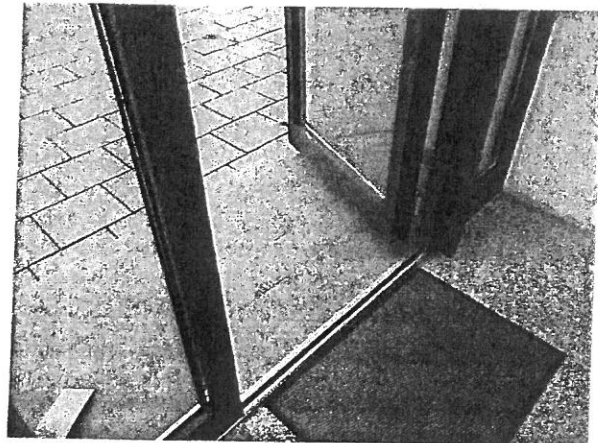
Nebytový prostor v 1. NP - interiér



Nebytový prostor v 1. NP – interiér



Nebytový prostor v 1. NP - interiér



Nebytový prostor v 1. NP - interiér



# Mapka okolí

