ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 009169/2025

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 123/1, součástí je stavba: Uničov, č.p. 38, rod. dům, pozemku 56, zapsaných na LV číslo 5363
katastrální území Uničov, obec Uničov, okres Olomouc

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171, DS: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 5888/2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ 75128446
Zenklova 2530/23
180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 653/24-80

Počet stran: 45, z toho 23 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 18.02.2025 **Vyhotoveno:** V Hranicích 26.02.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 123/1, součástí je stavba: Uničov, č.p. 38, rod. dům, pozemku 56, zapsaných na LV číslo 5363
katastrální území Uničov, obec Uničov, okres Olomouc

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení**.** Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.02.2025 za přítomnosti Miroslava Kunsta, tel. 603 475 877.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 08.11.2024, LV číslo 5363, k.ú. Uničov
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace ze smlouvy na nebytový prostor 90 m^2, (Nguyen Van Minh), 1.NP ze dne 01.11.2024 do 31.10.2029, měsíční nájem 9 240 Kč, nedatováno, nepodepsáno pronajímatelem, nájemcem
- informace ze smlouvy na byt 2+1, výměra 55 m^2, (Kunst), 1.NP ze dne 01.01.2025 do 31.12.2025, měsíční nájem 7 700 Kč, nepodepsáno nájemcem
- informace ze smlouvy na byt 3+1 90 m^2, (Kunst), 2.NP ze dne 01.01.2025 do 31.12.2025, měsíční

nájem 11 000 Kč, nepodepsáno nájemcem
- informace ze smlouvy na byt, výměra nespecifikována, (Novotná), 2.NP ze dne 01.11.2024 do 31.10.2026, měsíční nájem 8 000 Kč, nepodepsáno nájemcem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z www.czuk.cz
- informace z realitních serverů
- vlastníkem byly ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předloženy nájemní smlouvy. **Předložené nájemní smlouvy neobsahují podpisy smluvních stran a z toho důvodu nájem nevznikl.**

Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou 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 tísni. 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.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od zadavatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo částečně zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Uničov, k.ú. Uničov
Adresa nemovité věci:	Masarykovo nám 38, 783 91 Uničov

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Viktor Foukal, Na dračkách 476/48, 162 00 Praha 6, LV: 5363, podíl 1 / 1

Omezení vlastnického práva
Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní
Jiné zápisy
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Ing. Foukal Viktor
Nemovité věci se nacházejí v památkové zóně.

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, rodinný dům č.p. 38 se nachází na Masarykově náměstí, v zástavbě domů - viz přiložená mapka.
Předmětem ocenění je dvoupatrový, podsklepený rodinný dům s bytovými a nebytovými prostorami, který se nachází na pozemku p.č. St. 123/1. Za domem se nachází oplocená rovinatá zahrada, na které se nachází studna. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, plyn a kanalizaci.
Přístup je po zpevněné, dlážděné komunikaci. Na pozemcích se nachází trvalé porosty. Nemovité věci se nacházejí v památkové zóně.
Prostory v domě jsou pronajaty na základě nepodepsaných nájemních smluv - viz výčet vybraných zdrojů dat. Z podkladů není zřejmá celková výměra podlahových plocha v objektu. **Předložené nájemní smlouvy neobsahují podpisy smluvních stran a z toho důvodu nájem nevznikl.**
Povinný byl informován o termínu prohlídky a poskytl znalci součinnost, zajistil umožnění ohledání části objektu a poskytl znalci nájemní smlouvy - viz přehled nájmu v příloze. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO za účasti nájemce jednoho z bytů - pana Miroslava Kunsta. Dům nebyl v plném rozsahu přístupný a z tohoto důvodu byly některé míry a vybavení odhadnuto a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.
Z nájemních smluv byly z kapacitních důvodů přiloženy pouze některé strany - viz příloha.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Studna
3. Pozemky
4. Trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

2. Výnosová hodnota
2.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Masarykovo nám 38 783 91 Uničov
LV:	5363
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Uničov
Katastrální území:	Uničov
Počet obyvatel:	11 151

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 217,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,95
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **2 468,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů. Nemovité věci se nachází na hlavním náměstí.	III	0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **1,134**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **1,200**

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,170}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,327}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,404}$

1. Rodinný dům

Dvoupatrový, podsklepený rodinný dům s bytovými a nebytovými prostorami se nachází na pozemku p.č. St. 123/1. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, plyn a kanalizaci. Byl postaven před více než 200 lety. Před 30 lety byla střecha včetně krytiny, před 20 lety opravena fasáda včetně

oken a klempířských prvků. Loni byl kompletně opraven nájemcem byt v 1. NP. a byly instalovány nové kombinované plynové kotle do všech bytů.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází sklepní prostor. V prvním nadzemním podlaží se nachází restaurace, kuchyň, sklady, chodba, záchody muži, ženy, a byt 2+1 o výměře 55 m^2 s okny orientovanými do dvora. V druhém nadzemním podlaží se nachází v části k náměstí byt nespecifikovaný byt a do dvory byt 3+1 o výměře 90 m^2. Půda je nevyužitá a bez stavebních úprav nevyužitelná pro bydlení.

Objekt je mírně udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Příslušenství tvoří venkovní úpravy - přípojky sítí - vodovod, elektřina, plyn, kanalizace, zpevněné plochy a oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. PP	5,00*5,00+5,00*5,30 =	51,50	2,50 m
1. NP	9,20*24,40-3,00*1,90 =	218,78	3,70 m
2. NP	9,20*24,40-3,00*1,90 =	218,78	3,70 m
		489,06 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1. PP	(5,00*5,00+5,00*5,30)*(2,50) =	128,75
NP	1. NP	(9,20*24,40-3,00*1,90)*(3,70) =	809,49
NP	2. NP	(9,20*24,40-3,00*1,90)*(3,70) =	809,49
Z	zastřešení	(9,20*24,40-3,00*1,90)*(5,50*0,5) =	601,65
Obestavěný prostor - celkem:			**2 349,38 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	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	smíšené zdivo	S	100

3. Stropy	s rovným podhledem, klenby, trámy	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	šindel, pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	probarvené	S	100
9. Vnější obklady	keramický sokl	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické - koupelna, záchod	S	100
11. Schody	betonové	S	100
12. Dveře	dřevěné, kovové v 1. NP , kovové výklady	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	100
14. Podlahy obytných místností	textilní, plovoucí, parkety	S	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažby, plovoucí, betonové	S	100
16. Vytápění	etážové, plynové	S	100
17. Elektroinstalace	220, 380 V	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	teplé a studené	S	100
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný plynový kotel, el. bojler	S	100
21. Instalace plynu	ano	S	100
22. Kanalizace	ano	S	100
23. Vybavení kuchyně	vestavěné spotřebiče, sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	vana, sprchový kout umývadlo	S	100
25. Záchod	záchod	S	100
26. Ostatní	rozvod televize, internet, WIFI	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27	3,40	100,00	3,40
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30	23,19	100,00	23,19
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40	8,73	100,00	8,73
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20	5,41	100,00	5,41
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20	3,33	100,00	3,33
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80	0,83	80,00	0,66
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20	6,45	90,00	5,81
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10	3,22	50,00	1,61
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40	0,42	100,00	0,42
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,39	50,00	1,20
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40	2,50	100,00	2,50
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30	3,43	85,00	2,92
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,41	100,00	5,41
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,29	95,00	2,18
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10	1,14	60,00	0,68
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40	4,58	100,00	4,58
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10	4,26	90,00	3,83
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,62	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00	3,12	100,00	3,12

20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80	1,87	100,00	1,87
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50	0,52	100,00	0,52
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80	2,91	100,00	2,91
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,52	100,00	0,52
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10	5,30	50,00	2,65
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,42	50,00	0,21
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60	3,74	60,00	2,24

Součet upravených objemových podílů: 96,17 Rozestavěnost: **89,90**

Koeficient vybavení K_4: **0,9617**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	P	3,40	100,00	3,40	3,79	200	200	100,00	3,7900
2. Zdivo	S	23,19	100,00	23,19	25,80	200	200	100,00	25,8000
3. Stropy	S	8,73	100,00	8,73	9,71	200	200	100,00	9,7100
4. Střecha	S	5,41	100,00	5,41	6,02	200	200	100,00	6,0200
5. Krytina	S	3,33	100,00	3,33	3,70	30	80	37,50	1,3875
6. Klempířské konstrukce	S	0,66	100,00	0,66	0,73	30	80	37,50	0,2738
7. Vnitřní omítky	S	5,81	100,00	5,81	6,46	50	80	62,50	4,0375
8. Fasádní omítky	S	1,61	100,00	1,61	1,79	20	60	33,33	0,5966
9. Vnější obklady	S	0,42	100,00	0,42	0,47	40	50	80,00	0,3760
10. Vnitřní obklady	S	1,20	100,00	1,20	1,33	40	50	80,00	1,0640
11. Schody	S	2,50	100,00	2,50	2,78	200	200	100,00	2,7800
12. Dveře	S	2,92	100,00	2,92	3,25	50	80	62,50	2,0313
13. Okna	S	5,41	100,00	5,41	6,02	20	80	25,00	1,5050
14. Podlahy obytných místností	S	2,18	100,00	2,18	2,42	30	80	37,50	0,9075
15. Podlahy ostatních místností	S	0,68	100,00	0,68	0,76	30	80	37,50	0,2850
16. Vytápění	S	4,58	100,00	4,58	5,09	20	50	40,00	2,0360
17. Elektroinstalace	S	3,83	100,00	3,83	4,26	40	50	80,00	3,4080
19. Rozvod vody	S	3,12	100,00	3,12	3,47	20	50	40,00	1,3880
20. Zdroj teplé vody	S	1,87	100,00	1,87	2,08	20	40	50,00	1,0400
21. Instalace plynu	S	0,52	100,00	0,52	0,58	20	50	40,00	0,2320
22. Kanalizace	S	2,91	100,00	2,91	3,24	80	80	100,00	3,2400
23. Vybavení kuchyně	S	0,52	100,00	0,52	0,58	20	30	66,67	0,3867
24. Vnitřní vybavení	S	2,65	100,00	2,65	2,95	20	60	33,33	0,9832
25. Záchod	S	0,21	100,00	0,21	0,23	20	60	33,33	0,0767
26. Ostatní	S	2,24	100,00	2,24	2,49	20	100	20,00	0,4980

Opotřebení: **73,9 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9617
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 910,80**
Plná cena: 2 349,38 m^3 * 5 910,80 Kč/m^3	=	**13 886 715,30 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,8990
Nedokončená stavba	=	**12 483 740,45 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 73,9 % /100)	*	0,261
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 258 256,26 Kč**
Koeficient pp	*	1,404
Cena stavby CS	=	**4 574 591,79 Kč**
Rodinný dům - cena zjištěná	=	**4 574 591,79 Kč**

2. Studna

Na zahradě na domem se nachází studna, která již neslouží z důvodu nedostatku vody svému původnímu účelu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
Základní cena celkem		=	**9 750,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4810
Upravená cena studny		=	**33 939,75 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 120 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)	*	0,167
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 667,94 Kč**
Koeficient pp	*	1,404
Cena stavby CS	=	**7 957,79 Kč**
Studna - cena zjištěná	=	**7 957,79 Kč**

3. Pozemky

Pozemky jsou rovinaté a tvoří jednotný funkční celek.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,200}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,170**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka	IV	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}970}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,200 * 0,970 * 1,170 = **1,362**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 468,-	1,362		3 361,42

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 123/1	411	3 361,42	1 381 543,62
§ 4 odst. 1	zahrada	56	91	3 361,42	305 889,22
Stavební pozemky - celkem			502		**1 687 432,84**

Pozemky - cena zjištěná celkem = **1 687 432,84 Kč**

4. Trvalé porosty

Na pozemcích kolem rodinného domu se nachází trvalé porosty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 687 432,84
Celková výměra pozemku	m^2	502,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	3,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	10 084,26
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	655,48

Trvalé porosty = **655,48 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	415,70 m^2
Obestavěný prostor:	2 349,38 m^3
Zastavěná plocha:	218,78 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	218,78 m^2
Výměra pozemku:	502,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.
Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.
Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.
Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.
Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Dům č.p. 19**
Lokalita:	Uničov
Popis:	podání: 3.4.2024 cena:

7 300 000 Kč
Kupní sml.:
V-4465/2024-805 (LISTINY)
Listina ID:
84142952010
LV: 4201 k.ú.: 774502

		Plocha	Cena/m2	Cena
STAVBA:	Masarykovo nám. 19, Uničov (rodinný dům)	387 m2	11 619 6 831 931	
PARCELA:	st.15 (zast. plocha a nádv.), kú: Uničov	594 m2	3 932	
PARCELA:	2 (ostatní plochy), kú: Uničov	653 m2	717 468 069	

Užitná plocha: 387,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 300 000	387,00	18 863	1,10	**20 749**

Název: **Dům č.p. 7**
Lokalita: Uničov
Popis: podání:
3.6.2024
cena:
8 000 000 Kč
Kupní sml.:
V-7610/2024-805 (LISTINY)
Listina ID:
85108489010
LV: 2692 k.ú.: 774502

		Plocha	Cena/m2	Cena
STAVBA:	Masarykovo nám. 7, Uničov (rodinný dům)	382 m2	16 040 8 000 000	
PARCELA:	st.173/1 (zast. plocha a nádv.), kú: Uničov	345 m2	5 428	

Užitná plocha: 382,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 000 000	382,00	20 942	0,95	**19 895**

Název: **Dům č.p. 42**
Lokalita: Uničov
Popis: podání:
29.6.2022
cena:
3 050 000 Kč
Kupní sml.:
V-9896/2022-805 (LISTINY)
Listina ID:
73287146010
LV: 5508 k.ú.: 774502

		Plocha	Cena/m2	Cena
STAVBA:	Panská 42, Uničov (rodinný dům)	104	m2	23 534 3 050 000
PARCELA:	st.149 (zast. plocha a nádv.), kú: Uničov	271 m2	2	230

Užitná plocha: 104,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 050 000	104,00	29 327	0,77	**22 582**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Znalec neměl přístup do porovnávaných nemovitých věcí.

Minimální jednotková porovnávací cena	19 895 Kč/m^2

Průměrná jednotková porovnávací cena	21 075 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	22 582 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**21 075 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	415,70 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**8 760 878 Kč**

2. Výnosová hodnota

2.1. Rodinný dům

Nájemné, uvedené v předložených nepodepsaných smlouvách, lze považovat za obvyklé nájemné v místě a čase.

Přehled pronajímaných ploch 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.	Ostatní prostory	celý dům			35 640	427 680	4,50
Celkový výnos za rok:						**427 680**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	0
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^2*rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	427 680
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	406 296
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	10 000
Pojištění	5,00 % * Nh	Kč/rok	20 315
Opravy a údržba	5,00 % * Nh	Kč/rok	20 315
Správa nemovitosti	2,00 % * Nh	Kč/rok	8 126
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	58 756
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	347 540
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**7 723 111**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	4 574 591,80 Kč
2. Studna	7 957,80 Kč
3. Pozemky	1 687 432,80 Kč
4. Trvalé porosty	655,50 Kč

Cena zjištěná - celkem: 6 270 637,90 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 6 270 640,- Kč

slovy: Šest milionů dvě stě sedmdesát tisíc šest set čtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 6 270 640 Kč

slovy: Šest milionů dvě stě sedmdesát tisíc šest set čtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Rodinný dům	8 760 877,50 Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Rodinný dům	7 723 111,10 Kč

Porovnávací hodnota	**8 760 880 Kč**
Výnosová hodnota	**7 723 110 Kč**

Obvyklá cena 8 760 880 Kč

slovy: Osm milionů sedm set šedesát tisíc osm set osmdesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnoceni cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohledněni konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věci, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky,

konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 123/1, součástí je stavba: Uničov, č.p. 38, rod. dům, pozemku 56, zapsaných na LV číslo 5363
katastrální území Uničov, obec Uničov, okres Olomouc

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Předložené nájemní smlouvy neobsahují podpisy smluvních stran a z toho důvodu nájem nevznikl.
S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, ani věcná břemena.

Příslušenství:
Venkovní úpravy tvoří přípojky sítí - vodovod, elektřina, plyn, kanalizace, zpevněné plochy, oplocení a studna.

Obvyklá cena	**8 760 880 Kč**
slovy: Osm milionů sedm set šedesát tisíc osm set osmdesát Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého

posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Výše nájmu podle nájemních smluv	1
Nájemní smlouvy	15
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5888/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 009169/2025.

V Hranicích 26.02.2025

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 009169/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Výše nájmu podle nájemních smluv	1
Nájemní smlouvy	15
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.11.2024 10:51:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 653/24 pro JUDr. Jan Fendrych soudní exekutor

Okres: **CZ0712 Olomouc** Obec: **505587 Uničov**

at.území: **774502 Uničov** List vlastnictví: **5363**

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

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Foukal Viktor Ing., Na dračkách 476/48, Veleslavín, 16200 Praha 6	[redacted]	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 123/1	**411**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**
Součástí je stavba: **Uničov, č.p. 38, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 123/1**				
56	**91**	**zahrada**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond**

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění dluhů ve výši 17.000.000,- Kč s příslušenstvím a budoucích dluhů do výše 17.000.000,- Kč s příslušenstvím vzniklých do 31.8.2058

  Oprávnění pro

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

  Povinnost k

  Parcela: St. 123/1, Parcela: 56

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. ZN2/0776637199 ze dne 28.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2021 06:25:06. Zápis proveden dne 24.09.2021.**

  V-15657/2021-805

  Pořadí k **01.09.2021 06:25**

- **Zákaz zcizení**

  bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva V-15657/2021-805

  Oprávnění pro

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

  Povinnost k

  Parcela: St. 123/1, Parcela: 56

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. ZN2/0776637199 ze dne 28.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2021 06:25:06. Zápis proveden dne 24.09.2021.**

  V-15657/2021-805

  Pořadí k **01.09.2021 06:25**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.11.2024 10:51:00*

Okres: **CZ0712 Olomouc** Obec: **505587 Uničov**

at.území: **774502 Uničov** List vlastnictví: **5363**

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

Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

lomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› **Smlouva kupní ze dne 21.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2020 08:39:14. Zápis proveden dne 04.12.2020.**

V-16027/2020-805

Pro: **Foukal Viktor Ing., Na dračkách 476/48, Veleslavín, 16200 Praha 6** *RČ/IČO* [redacted]

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
56	**31000**	**91**

›kud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
ıtastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

yhotovil: *Vyhotoveno: 08.11.2024 11:38:51*
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

oučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. sobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

UNIČOV, MASARYKOVO NÁM. 38 LV 5363

GPS 49.77039, 17.12210

Lokalita	Nemovitost				Datum uzavření	Nájemce		Doba nájmu	Nájemné	Bankovní spojení	Poznámka
	k.ú.	LV	stavba a pozemek	Jednotka		Jméno	Kontakt				
Uničov	Uničov	5363	č.p. 38, p. č. st. 123/1	byt č. 2 (2+1, 55 m2, 1.NP)	1.1.2025 (nájemce nepodepsán?)	Miroslav Kunst	-	1 rok (do 31.12.2025)	7 700 Kč	104022351/0100	ve smlouvách dvakrát stejné číslo jednotky
Uničov	Uničov	5363	č.p. 38, p. č. st. 123/1	byt č. 2 (asi chyba v číslu bytu, jiná dispozice i výměra, 3+1, 90 m2, 2.NP)	1.1.2025 (nájemce nepodepsán?)	Miroslav Kunst	-	1 rok (do 31.12.2025)	11 000 Kč	104022351/0100	
			č				-				
Uničov	Uničov	5363	č.p.38, p. č. st. 123/1	byt (není specifikován jaký)	25.11.2024 (nájemce nepodepsán)	Mária Novotná, Gabriela Novotriá	-	od 1.11.2024 do 31.10.2026	8 000 Kč	1403979027/3030	bez čísla jednotky
Uničov	Uničov	5363	č.p. 38, p. č. st. 123/1	nebytový prostor č.1 (90 m2, 1.NP)	není, jen rok 2024	Nguyen Van Minh	kubintkhd@gmail.com	od 1.11.2024 do 31.10.2029	9 240 Kč	2018559063/0800	

NÁJEM CELÝ OBJEKT čp. 38, kú. UNIČOV Σ 35.940,- Kč / měsíc

1.NP.

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Ing. Viktor Foukal
dat. nar.: 03. 11. 1990
trvale bytem:Jana Žižky č. p. 673, Tlumačov
bankovní spoje[redacted]
email[redacted]
tel. č[redacted]

(dále jen jako „**Pronajímatel**")

a

Nguyen Van Minh
dat. nar[redacted]
trvale bytem: Cadca Oščadnica 2147 Žilina, Slovensko
bankovní spojení[redacted]
email[redacted]
tel. č[redacted]

(dále jen jako „**Nájemce**")

(Pronajímatel a Nájemce společně též označováni jako „**Smluvní strany**" nebo jednotlivě „**Smluvní strana**")

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění (dále jen „**Občanský zákoník**"), tuto smlouvu o nájmu bytu(dále jen „**Smlouva**"):

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že jevýlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí (resp. jejich části, která tvoří prostor sloužící k podnikání):

a) nebytového prostoru č. 1 označeného pronajímatelem /dále jen „**Nebytový prostor**"), nacházející se v 1. NP budovy č. p. 38 (rodinný dům) v části obce Uničov (dále jen „**Budova**"), umístěném na pozemku parc. č. st. 123/1;

všechny nemovité věci jsou zapsány na LV č. 5363 (Budova a Pozemek) Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc, obec Uničov a katastrální území Uničov (dále vše společně také jako „**Nemovitosti**").

Rozsah vybavení nebytového prostoru a jeho stav jsou uvedeny v kupní smlouvě na věci movité.

1.2. Předmětem této Smlouvy je nájem Nebytového prostoru o celkové výměře podlahové plochy cca 90m², nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy. Nebytový prostor sestává z dvou místností, WC, místnost určená ke chlazení a skladování surovin, zázemí pro personál a chodby. Nebytový je najímán včetně jeho příslušenství a vybavení popsaném v předávacím protokolu.

1.3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává za úplatu Nájemci do užívání Nebytový prostor za podmínek dohodnutých níže v této Smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat Nebytový prostor výlučně za sjednaným účelem v souladu s touto Smlouvou a platit řádně a včas nájemné a další platby stanovené touto Smlouvou.

1.4. Nájemcese zavazuje užívat Nebytový prostor po sjednanou dobu nájmu pouze za účelem provozování této podnikatelské činnosti:

a) Provozování restaurace a s tím navazující činnosti.

1.5. Nájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se Nebytového prostoru uvedené v ustanovení čl. 1.1. a 1.2. této Smlouvy jsou mu dobře známy, neboť si Nebytový prostor dostatečně prohlédl ještě před uzavřením této Smlouvy a potvrzuje, že shora uvedený Nebytový prostor včetně jeho vybavení a příslušenství se v době uzavření této Smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém k řádnému užívání dle této Smlouvy , zejména čl. 1.4 této Smlouvy.

2. NÁJEMNÉ A ZÁLOHY NA SLUŽBY

2.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude za nájem Nebytového prostoru platit nájemné měsíčně ve výši **9.240,- Kč** (slovy: devět tisíc dvě stě čtyřicet korun českých), a to vždy nejpozději do 25. dne měsíce, předcházejícího měsíci,za který se nájemné platí, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Bude-li splatné nájemné za kalendářní měsíc, kdy nájem trval pouze část kalendářního měsíce, Nájemce zaplatí pouze poměrnou část nájemného za dobu užívání Nebytového prostoru v takovém kalendářním měsíci.

2.2. Ve výši nájemného není zahrnuta případná daň z přidané hodnoty nebo jiné zákonné daně a poplatky. Stane-li se Pronajímatel plátcem daně z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty nebo plátcem jiných daní a poplatků, budou tyto daně a poplatky připočteny k nájemnému, popř. i k jiným platbám dle této Smlouvy.

2.3. Nájemce je povinen vedle nájemného hradit Pronajímateli také náklady za energie, média a veškerá plnění poskytovaná spolu s užíváním Nebytového prostoru a společných částí a prostor Budovy, pokud je zajišťuje Pronajímatel (dále vše společně jen jako „**Služby**").

2.4. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíčně následující zálohy za energie dodávané přímo do Nebytového prostoru:

1) vodné a stočné 600,- Kč.

2.5. Zálohy na Služby v celkové výši **600,- Kč** budou formou měsíčních záloh hrazeny na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy spolu s nájemným se splatností dle článku 2.1. této Smlouvy.

2.6. Na žádost Pronajímatele se Nájemce zavazuje převzít Služby nebo některé z nich přímo na svou osobu jako odběratele. Nájemce je v takovém případě povinen uzavřít příslušné smlouvy s dodavateli Služeb vlastním jménem a na svůj účet a řádně a včas hradit faktury za svoji spotřebu takových Služeb, a to přímo na základě došlých faktur od dodavatelů. V případě, že v důsledku prodlení s platbou za Služby dojde k odpojení odběrného místa nebo přerušení dodávek Služeb, nese Nájemce veškeré náklady za jeho opětovné připojení a obnovení dodávek.

2.7. Skutečná spotřeba Služeb bude Nájemci za každý kalendářní rok vyúčtována Pronajímatelem po obdržení vyúčtování za příslušné zúčtovací období od jednotlivých dodavatelů příslušných médií. Případný přeplatek na zálohách vrátí Pronajímatel Nájemci nejpozději do 14 dnů po obdržení takového vyúčtování. Případně vzniklý nedoplatek uhradí Nájemce Pronajímateli do 14 dnů od obdržení takového vyúčtování.

2.8. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše zálohy za Služby je Pronajímatel oprávněn přiměřeně upravit výši záloh. Změnu oznámí Pronajímatel Nájemci písemně. Nájemce je povinen tuto změnu akceptovat a hradit takto zvýšenou zálohu již v prvé platbě záloh na Služby za měsíc následující po obdržení oznámení.

2.9. Nájemce převede na bankovní účet Pronajímatele nejpozději do tří pracovních dnů od podpisu této Smlouvy peněžní prostředky ve výši **18.480,- Kč** (slovy: osmnáct tisíc čtyři sta osmdesát korun českých), které budou sloužit jako jistota (kauce) k zajištění nájemného a ke splnění jiných povinností souvisejících s nájmem dle této Smlouvy. Tato jistota (kauce) slouží Pronajímateli zejména k zajištění závazku Nájemce řádně hradit nájemné, zálohy na Služby a vyúčtování záloh na Služby, k zajištění závazku řádně Nebytový prostor vyklidit a předat Pronajímateli nejpozději do skončení doby nájmu, k zajištění závazku udržovat řádně Nebytový prostor a jeho vybavení a uhradit škody způsobené na Budově nebo na Nebytovém

prostoru včetně jeho vybavení a příslušenství a k úhradě jakýchkoli dalších pohledávek, které vzniknou Pronajímateli vůči Nájemci z této Smlouvy.

2.10. V případě, že jistota dle čl. 2.9. této Smlouvy či její část bude použita k úhradě pohledávky Pronajímatele, je Nájemce povinen do 10 dnů od písemného vyzvání Pronajímatele tuto jistotu navýšit na původní výši. Jistota, či její část, bude vrácena Nájemci po řádném předání Nebytového prostoru Pronajímateli a po vyrovnání všech závazků Nájemce, tedy zejména po vyúčtování všech záloh na Služby za období nájmu dle čl. 2.7. této Smlouvy, nejpozději však do 30 dnů od vyrovnání všech závazků Nájemce.

2.11. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel má nárok na náhradu nákladů jím účelně vynaložených na správu jistoty, jejichž výše se na základě dohody Smluvních stran tímto jimi sjednané vypočte vždy ve výši zákonné sazby úroků z jistoty za dobu od poskytnutí jistoty do dne, ve kterém Nájemci za podmínek sjednaných touto Smlouvou vznikne nárok na vydání jistoty nebo její části s tím, že Pronajímatel je oprávněn si na svoji povinnost k vydání jistoty či její části jednostranně započíst svůj nárok na paušální náhradu nákladů jím vynaložených na správu jistoty, vypočtených podle tohoto smluvního ujednání.

2.12. Smluvní strany se dohodly, že nájemné dle čl. 2.1. této Smlouvy se průběžně indexuje (zvyšuje) vždy k prvnímu dni každého kalendářního roku v souladu se změnou míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, vyhlašované Českým statistickým úřadem, nebo jeho nástupcem, resp. orgánem či institucí, která bude v budoucnu vyhlašovat index, který bude indexu sjednanému v této Smlouvě nejbližší. Pokud takový index přestane být zveřejňován, považuje se za sjednaný jeho nástupnický index, a nebude-li existovat nástupnický index, použije se jiný v té době platný index, jež bude indexu sjednanému v této Smlouvě nejbližší. První indexace bude provedena k prvnímu dni kalendářního roku 2026. Nájemce je povinen začít platit upravenou výši nájemného od prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení oznámení o indexaci. Nájemce je dále povinen zaplatit Pronajímateli rozdíl mezi částkou upravené výše nájemného a nájemného doposud skutečně zaplaceného za příslušné kalendářní měsíce od počátku příslušného kalendářního roku až do kalendářního měsíce, ve kterém je oznámení o indexaci doručeno Nájemci, a to včetně tohoto kalendářního měsíce.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

3.1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání Nebytový prostor na dobu určitou od 1.11. 2024 do 31.10. 2029. Prodloužení smlouvy o dalších 5 let se stává automaticky účinným, pokud Pronajímatel nebo nájemce nedoručí druhé straně nejméně 3 měsíce před uplynutím sjednané doby platnosti písemné prohlášení, že s automatickým prodloužením nájmu nesouhlasí.

3.2. Nájemní vztah může skončit na základě písemné dohody Smluvních stran. Nájemní vztah skončí též na základě výpovědi Pronajímatele z důvodů uvedených v Občanském zákoníku.

4. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU

4.1. Pronajímatel předá Nebytový prostor Nájemci **nejpozději do 2 dnů** této Smlouvy. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, proběhne odevzdání Nebytového prostoru v den a čas sjednaný emailovou komunikací ve vnitřních prostorách Nebytového prostoru. Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje, že ve shora vymezené době se dostaví osobně do Nebytového prostoru a převezme jej od Pronajímatele, a že v souvislosti s tím podepíše shora uvedený protokol o odevzdání Nebytového prostoru ve znění vyhotoveném Pronajímatelem, jinak se zavazuje zaplatit Pronajímateli veškerou újmu tím vzniklou, a to včetně ušlého zisku.

4.2. Předání a převzetí Nebytového prostoru bude provedeno na základě předávacího protokolu, ve kterém bude zaznamenán stav nábytku a zařízení Nebytového prostoru a dále zejména aktuální stav spotřeby elektrické energie, plynu a stav spotřeby vody ke dni předání Nebytového prostoru Nájemci, a počtu klíčů,

třetí osobou bez souhlasu Pronajímatele. Zákonný přechod nájmu při změně vlastnického práva k Nebytového prostoru není touto Smlouvou dotčen.

6.5. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami vztahující se k předmětu této Smlouvy a nahrazuje všechna předchozí ujednání mezi Smluvními stranami, vztahující se k témuž, ať již písemné, ústní, či jiné. Každá ze Smluvních stran potvrzuje, že při uzavírání této Smlouvy nespoléhala, kromě prohlášení a ujištění výslovně učiněných v této Smlouvě, na žádná jiná prohlášení nebo ujištění, ani na jiné informace poskytnuté druhou Smluvní stranou.

6.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že odpovídá jejich vlastní, svobodné a vážně míněné vůli a že obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy.

V Uničově dne __. __.2024

Viktor Foukal **Pronajímatel**	**Nguyen Van Minh** **Nájemce**

1.NP

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Ing. Viktor Foukal
dat. nar.: 11.3.1990
RČ [redacted]
trvale bytem: Jana Žižky 673, 76362 Tlumačov
bankovní spojení: [redacted]

(dále jen jako „**Pronajímatel**")

a

Miroslav Kunst
dat. nar [redacted]
trvale bytem Masarykovo nám. 38. Uničov bankovní
RČ [redacted]
(dále jen jako „**Nájemce**")

Zastoupený opatrovník:
Miroslav Kunst
dat. nar. [redacted]
RČ [redacted]
trvale bytem Masarykovo nám. 38. Uničov bankovní
spojení [redacted]

(Pronajímatel a Nájemce společně též označováni jako „**Smluvní strany**" nebo jednotlivě „**Smluvní strana**")

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění (dále jen „**Občanský zákoník**"), tuto smlouvu o nájmu bytu (dále jen „**Smlouva**"):

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí (resp. jejich části, která tvoří obytný prostor):

BYT V BYTOVÉM DOMĚ NEROZDĚLENÉM NA JEDNOTKY:

bytu č. 2 (dále jen „**Byt**"), nacházejícího se v budově č.p. 38 (rodinný dům), v části obce Uničov (dále jen „**Budova**"), umístěném na pozemku parc. č. st. 123/1; všechny nemovité věci jsou vedeny na listu vlastnictví č. 5363 (Budova a Pozemek) Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, obec Uničov a katastrální území Uničov (dále vše společně také jako „**Nemovitosti**").

Předmětem této Smlouvy je nájem Bytu o dispozici 2+1, o celkové výměře podlahové plochy cca 55 m², nacházející se ve 1. nadzemním podlaží Budovy. Byt sestává ze 2 pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně,. Byt je najímán včetně jeho příslušenství a vybavení popsaném v předávacím protokolu. K Bytu přísluší zahrádka na pozemku parc. č. 56 a části pozemku parc č.

st.123/1 o výměře cca 220 m². Rozsah vybavení Bytu a jeho stav jsou uvedeny v příloze – v protokole o převzetí Bytu.

1.2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává za úplatu Nájemci do užívání Byt za podmínek dohodnutých níže v této Smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat Byt výlučně za sjednaným účelem v souladu s touto Smlouvou a platit řádně a včas nájemné a další platby stanovené touto Smlouvou.

1.3. Nájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se Bytu uvedené v ustanovení čl. 1.1. a 1.2. této Smlouvy jsou mu dobře známy, neboť si Byt dostatečně prohlédl ještě před uzavřením této Smlouvy a potvrzuje, že shora uvedený Byt včetně jeho vybavení a příslušenství se v době uzavření této Smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém

k nastěhování a k obývání k účelu zajištění bytových potřeb Nájemce a členů jeho domácnosti.

2. NÁJEMNÉ A ZÁLOHY NA SLUŽBY

2.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude za nájem Bytu platit nájemné měsíčně ve výši **7 700 Kč (slovy: sedm tisíc sedm set korun českých)** a to vždy nejpozději do 5. dne měsíce, za který se nájemné platí, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Bude-li splatné nájemné za kalendářní měsíc, kdy nájem trval pouze část kalendářního měsíce, Nájemce zaplatí pouze poměrnou část nájemného za dobu užívání Bytu v takovém kalendářním měsíci.

2.2. Ve výši nájemného není zahrnuta případná daň z přidané hodnoty nebo jiné zákonné daně a poplatky. Stane-li se Pronajímatel plátcem daně z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty nebo plátcem jiných daní a poplatků, budou tyto daně a poplatky připočteny k nájemnému, popř. i k jiným platbám dle této Smlouvy.

2.3. Nájemce je povinen vedle nájemného hradit Pronajímateli také náklady za energie, média a veškerá plnění poskytovaná spolu s užíváním Bytu a společných částí a prostor Budovy, pokud je zajišťuje Pronajímatel (dále vše společně jen jako „**Služby**").

2.4. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíčně následující zálohy za energie dodávané přímo do Bytu:

1) vodné a stočné **1400,- Kč,**

Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíčně následující zálohy na plnění poskytovávaná spolu s užíváním Bytu:

1) osvětlení společných částí Budovy **50,- Kč,**

2.5. Zálohy na Služby v celkové výši **1450,- Kč** budou formou měsíčních záloh hrazeny na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy spolu s nájemným se splatností dle článku 2.1. této Smlouvy.

2.6. Na žádost Pronajímatele se Nájemce zavazuje převzít Služby nebo některé z nich přímo na svou osobu jako odběratele. Nájemce je v takovém případě povinen uzavřít příslušné smlouvy s dodavateli Služeb vlastním jménem a na svůj účet a řádně a včas hradit faktury za svoji spotřebu takových Služeb, a to přímo na základě došlých faktur od dodavatelů. V případě, že v důsledku prodlení s platbou za Služby dojde k odpojení odběrného místa nebo přerušení dodávek Služeb, nese Nájemce veškeré náklady za jeho opětovné připojení a obnovení dodávek.

2.7. Skutečná spotřeba Služeb bude Nájemci za každý kalendářní rok vyúčtována Pronajímatelem po obdržení vyúčtování za příslušné zúčtovací období od jednotlivých dodavatelů příslušných médií. Případný přeplatek na zálohách vrátí Pronajímatel Nájemci nejpozději do 14 dnů po obdržení takového vyúčtování. Případně vzniklý nedoplatek uhradí Nájemce Pronajímateli do 14 dnů od obdržení takového vyúčtování.

2.8. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše zálohy za Služby je Pronajímatel oprávněn přiměřeně upravit výši záloh. Změnu oznámí Pronajímatel Nájemci písemně. Nájemce je povinen tuto změnu akceptovat a hradit takto zvýšenou zálohu již v prvé platbě záloh na Služby za měsíc následující po obdržení oznámení. Toto ujednání platí obdobně pro případ, kdy u Nájemce dojde ke zvýšení počtu osob, které s Nájemcem v Bytě bydlí.

2.9. Smluvní strany se dohodly, že nájemné dle čl. 2.1. této Smlouvy se průběžně indexuje (zvyšuje) vždy k prvnímu dni každého kalendářního roku v souladu se změnou míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, vyhlašované Českým statistickým úřadem, nebo jeho nástupcem, resp. orgánem či institucí, která bude v budoucnu vyhlašovat index, který bude indexu sjednanému v této Smlouvě nejbližší. Pokud takový index přestane být zveřejňován, považuje se za sjednaný jeho nástupnický index, a nebude-li existovat nástupnický index, použije se jiný v té době platný index, jež bude indexu sjednanému v této Smlouvě nejbližší. První indexace bude provedena k první dni kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, ve kterém byla toto Smlouva uzavřena. Nájemce je povinen začít platit upravenou výši nájemného od prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení oznámení o indexaci. Nájemce je dále povinen zaplatit Pronajímateli rozdíl mezi částkou upravené výše nájemného a nájemného doposud skutečně zaplaceného za příslušné kalendářní měsíce od počátku příslušného kalendářního roku až do kalendářního měsíce, ve kterém je oznámení o indexaci doručeno Nájemci, a to včetně tohoto kalendářního měsíce.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

3.1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání Byt na dobu určitou ode dne 01.01.2025 do dne 31.12.2025.

3.2. Smluvní strany sjednaly možnost automatického prodloužení doby nájmu, a to i opakovaně vždy o další 1 (slovy: jeden) rok, pokud jedna Smluvní strana nesdělí druhé Smluvní straně, svým písemným oznámením došlým druhé Smluvní straně nejpozději ve tříměsíčním předstihu, že na dalším pokračování nájmu nemá zájem.

3.3. Nájemní vztah může skončit na základě písemné dohody Smluvních stran. Nájemní vztah skončí též na základě výpovědi Pronajímatele z důvodů uvedených v Občanském zákoníku.

4. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ BYTU

4.1. Pronajímatel předá Byt Nájemci do 2 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, proběhne odevzdání Bytu v dohodnuté době ve vnitřních prostorách Bytu. Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje, že se dostaví osobně do Bytu a převezme jej od Pronajímatele, a že v souvislosti s tím podepíše shora uvedený protokol o odevzdání Bytu ve znění vyhotoveném Pronajímatelem, jinak se zavazuje zaplatit Pronajímateli veškerou újmu tím vzniklou, a to včetně ušlého zisku.

4.2. Předání a převzetí Bytu bude provedeno na základě předávacího protokolu, ve kterém bude zaznamenán stav nábytku a zařízení Bytu a dále zejména aktuální stav spotřeby elektrické energie, plynu a stav spotřeby vody ke dni předání Bytu Nájemci, a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se Smluvní strany dohodnou při aktu předání.

4.3. Po ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen k poslednímu dni trvání nájemního vztahu Byt fakticky vyklidit a vyklizený jej protokolárně předat zpět Pronajímateli, a to ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, proběhne předání Bytu zpět Pronajímateli poslední den nájmu v sjednaný čas ve vnitřních prostorách Bytu. Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje, že ve shora vymezené době se dostaví osobně do Bytu a odevzdá jej Pronajímateli, a že v souvislosti

5.18. Povinnosti Nájemce stanovené v této Smlouvě se týkají i všech spolubydlících osob v Bytě. Za plnění povinností vyplývajících z této Smlouvy odpovídá vůči Pronajímateli Nájemce jak za sebe, tak i za tyto osoby.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

6.1. V případě, že některé ustanovení Smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít vliv na platnost nebo vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy, pokud z obsahu Smlouvy přímo nevyplývá, že takové ustanovení nebo jeho část nemůže být odděleno od zbývajícího obsahu. Obě Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, které bude svým účelem a ekonomickým významem co nejblíže původnímu ustanovení.

6.2. Tato Smlouva je závazná a účinná dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami.

6.3. Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemných dodatků, které budou jako takové označeny, očíslovány a podepsány Smluvními stranami.

6.4. Tato Smlouva zavazuje a opravňuje Pronajímatele a Nájemce a jejich příslušné právní nástupce. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna postoupit tuto Smlouvu na třetí osobu bez souhlasu druhé ze Smluvních stran. Nájemce není oprávněn postoupit jednotlivé nároky a pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy na třetí osobou bez souhlasu Pronajímatele. Zákonný přechod nájmu při změně vlastnického práva k Bytu není touto Smlouvou dotčen.

6.5. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami vztahující se k předmětu této Smlouvy a nahrazuje všechna předchozí ujednání mezi Smluvními stranami, vztahující se k témuž, ať již písemné, ústní, či jiné. Každá ze Smluvních stran potvrzuje, že při uzavírání této Smlouvy nespoléhala, kromě prohlášení a ujištění výslovně učiněných v této Smlouvě, na žádná jiná prohlášení nebo ujištění, ani na jiné informace poskytnuté druhou Smluvní stranou.

6.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že odpovídá jejich vlastní, svobodné a vážně míněné vůli a že obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy.

V Uničově dne 01.01. 2025

Ing. Viktor Foukal
Pronajímatel

Miroslav Kunst
Nájemce

2. NP

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Ing. Viktor Foukal
dat. nar.: 11.3.1990
RČ: [redacted]
trvale bytem: Jana Žižky 673, 76362 Tlumačov
bankovní spojení: [redacted]

(dále jen jako „**Pronajímatel**")

a

Miroslav Kunst
dat. nar. [redacted]
RČ [redacted]
trvale bytem Masarykovo nám. 38. Uničov bankovní spojení [redacted]

(dále jen jako „**Nájemce**")

(Pronajímatel a Nájemce společně též označováni jako „**Smluvní strany**" nebo jednotlivě „**Smluvní strana**")

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění (dále jen „**Občanský zákoník**"), tuto smlouvu o nájmu bytu (dále jen „**Smlouva**"):

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí (resp. jejich části, která tvoří obytný prostor):

BYT V BYTOVÉM DOMĚ NEROZDĚLENÉM NA JEDNOTKY:

bytu č. 2 (dále jen „**Byt**"), nacházejícího se v budově č.p. 38 (rodinný dům), v části obce Uničov (dále jen „**Budova**"), umístěném na pozemku parc. č. st. 123/1; všechny nemovité věci jsou vedeny na listu vlastnictví č. 5363 (Budova a Pozemek) Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, obec Uničov a katastrální území Uničov (dále vše společně také jako „**Nemovitosti**").

1.2. Předmětem této Smlouvy je nájem Bytu o dispozici 3+1, o celkové výměře podlahové plochy cca 90 m², nacházející se ve 2. nadzemním podlaží Budovy. Byt sestává z 3 pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně,. Byt je najímán včetně jeho příslušenství a vybavení popsaném v předávacím protokolu.

1.3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává za úplatu Nájemci do užívání Byt za podmínek dohodnutých níže v této Smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat Byt výlučně za sjednaným účelem v souladu s touto Smlouvou a platit řádně a včas nájemné a další platby stanovené touto Smlouvou.

1.4. Nájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se Bytu uvedené v ustanovení čl. 1.1. a 1.2. této Smlouvy jsou mu dobře známy, neboť si Byt dostatečně prohlédl ještě před uzavřením této Smlouvy a potvrzuje, že shora uvedený Byt včetně jeho vybavení a příslušenství se v době uzavření této Smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém

k nastěhování a k obývání k účelu zajištění bytových potřeb Nájemce a členů jeho domácnosti.

2. NÁJEMNÉ A ZÁLOHY NA SLUŽBY

2.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude za nájem Bytu platit nájemné měsíčně ve výši **11 000 Kč (slovy: jedenáct tisíc korun českých)** a to vždy nejpozději do 5 5. dne měsíce, za který se nájemné platí, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Bude-li splatné nájemné za kalendářní měsíc, kdy nájem trval pouze část kalendářního měsíce, Nájemce zaplatí pouze poměrnou část nájemného za dobu užívání Bytu v takovém kalendářním měsíci.

2.2. Ve výši nájemného není zahrnuta případná daň z přidané hodnoty nebo jiné zákonné daně a poplatky. Stane-li se Pronajímatel plátcem daně z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty nebo plátcem jiných daní a poplatků, budou tyto daně a poplatky připočteny k nájemnému, popř. i k jiným platbám dle této Smlouvy.

2.3. Nájemce je povinen vedle nájemného hradit Pronajímateli také náklady za energie, média a veškerá plnění poskytovaná spolu s užíváním Bytu a společných částí a prostor Budovy, pokud je zajišťuje Pronajímatel (dále vše společně jen jako „**Služby**").

2.4. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíčně následující zálohy za energie dodávané přímo do Bytu:

1) vodné a stočné **1400,- Kč,**

Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíčně následující zálohy na plnění poskytovávaná spolu s užíváním Bytu:

1) osvětlení společných částí Budovy **50,- Kč,**

2.5. Zálohy na Služby v celkové výši **1450,- Kč** budou formou měsíčních záloh hrazeny na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy spolu s nájemným se splatností dle článku 2.1. této Smlouvy.

2.6. Na žádost Pronajímatele se Nájemce zavazuje převzít Služby nebo některé z nich přímo na svou osobu jako odběratele. Nájemce je v takovém případě povinen uzavřít příslušné smlouvy s dodavateli Služeb vlastním jménem a na svůj účet a řádně a včas hradit faktury za svoji spotřebu takových Služeb, a to přímo na základě došlých faktur od dodavatelů. V případě, že v důsledku prodlení s platbou za Služby dojde k odpojení odběrného místa nebo přerušení dodávek Služeb, nese Nájemce veškeré náklady za jeho opětovné připojení a obnovení dodávek.

2.7. Skutečná spotřeba Služeb bude Nájemci za každý kalendářní rok vyúčtována Pronajímatelem po obdržení vyúčtování za příslušné zúčtovací období od jednotlivých dodavatelů příslušných médií. Případný přeplatek na zálohách vrátí Pronajímatel Nájemci nejpozději do 14 dnů po obdržení takového vyúčtování. Případně vzniklý nedoplatek uhradí Nájemce Pronajímateli do 14 dnů od obdržení takového vyúčtování.

2.8. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše zálohy za Služby je Pronajímatel oprávněn přiměřeně upravit výši záloh. Změnu oznámí Pronajímatel Nájemci písemně. Nájemce je povinen tuto změnu akceptovat a hradit takto zvýšenou zálohu již v prvé platbě záloh na Služby za měsíc následující po obdržení oznámení. Toto ujednání platí obdobně pro případ, kdy u Nájemce dojde ke zvýšení počtu osob, které s Nájemcem v Bytě bydlí.

2.9. Smluvní strany se dohodly, že nájemné dle čl. 2.1. této Smlouvy se průběžně indexuje (zvyšuje) vždy k prvnímu dni každého kalendářního roku v souladu se změnou míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, vyhlašované Českým statistickým úřadem, nebo jeho nástupcem, resp. orgánem či institucí, která bude v budoucnu vyhlašovat index, který bude indexu sjednanému v této Smlouvě nejbližší. Pokud takový index přestane být zveřejňován, považuje se za sjednaný jeho nástupnický index, a nebude-li existovat nástupnický index, použije se jiný v té době platný index, jež bude indexu sjednanému v této Smlouvě nejbližší. První indexace bude provedena k první dni kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, ve kterém byla toto Smlouva uzavřena. Nájemce je povinen začít platit upravenou výši nájemného od prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení oznámení o indexaci. Nájemce je dále povinen zaplatit Pronajímateli rozdíl mezi částkou upravené výše nájemného a nájemného doposud skutečně zaplaceného za příslušné kalendářní měsíce od počátku příslušného kalendářního roku až do kalendářního měsíce, ve kterém je oznámení o indexaci doručeno Nájemci, a to včetně tohoto kalendářního měsíce.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

3.1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání Byt na dobu určitou ode dne 01.01.2025 do dne 31.12.2025.

3.2. Smluvní strany sjednaly možnost automatického prodloužení doby nájmu, a to i opakovaně vždy o další 1 (slovy: jeden) rok, pokud jedna Smluvní strana nesdělí druhé Smluvní straně, svým písemným oznámením došlým druhé Smluvní straně nejpozději ve tříměsíčním předstihu, že na dalším pokračování nájmu nemá zájem.

3.3. Nájemní vztah může skončit na základě písemné dohody Smluvních stran. Nájemní vztah skončí též na základě výpovědi Pronajímatele z důvodů uvedených v Občanském zákoníku.

4. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ BYTU

4.1. Pronajímatel předá Byt Nájemci do 2 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, proběhne odevzdání Bytu v dohodnuté době ve vnitřních prostorách Bytu. Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje, že se dostaví osobně do Bytu a převezme jej od Pronajímatele, a že v souvislosti s tím podepíše shora uvedený protokol o odevzdání Bytu ve znění vyhotoveném Pronajímatelem, jinak se zavazuje zaplatit Pronajímateli veškerou újmu tím vzniklou, a to včetně ušlého zisku.

4.2. Předání a převzetí Bytu bude provedeno na základě předávacího protokolu, ve kterém bude zaznamenán stav nábytku a zařízení Bytu a dále zejména aktuální stav spotřeby elektrické energie, plynu a stav spotřeby vody ke dni předání Bytu Nájemci, a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se Smluvní strany dohodnou při aktu předání.

4.3. Po ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen k poslednímu dni trvání nájemního vztahu Byt fakticky vyklidit a vyklizený jej protokolárně předat zpět Pronajímateli, a to ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, proběhne předání Bytu zpět Pronajímateli poslední den nájmu v sjednaný čas ve vnitřních prostorách Bytu. Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje, že ve shora vymezené době se dostaví osobně do Bytu a odevzdá jej Pronajímateli, a že v souvislosti

5.18. Povinnosti Nájemce stanovené v této Smlouvě se týkají i všech spolubydlících osob v Bytě. Za plnění povinností vyplývajících z této Smlouvy odpovídá vůči Pronajímateli Nájemce jak za sebe, tak i za tyto osoby.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

6.1. V případě, že některé ustanovení Smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít vliv na platnost nebo vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy, pokud z obsahu Smlouvy přímo nevyplývá, že takové ustanovení nebo jeho část nemůže být odděleno od zbývajícího obsahu. Obě Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, které bude svým účelem a ekonomickým významem co nejblíže původnímu ustanovení.

6.2. Tato Smlouva je závazná a účinná dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami.

6.3. Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemných dodatků, které budou jako takové označeny, očíslovány a podepsány Smluvními stranami.

6.4. Tato Smlouva zavazuje a opravňuje Pronajímatele a Nájemce a jejich příslušné právní nástupce. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna postoupit tuto Smlouvu na třetí osobu bez souhlasu druhé ze Smluvních stran. Nájemce není oprávněn postoupit jednotlivé nároky a pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy na třetí osobou bez souhlasu Pronajímatele. Zákonný přechod nájmu při změně vlastnického práva k Bytu není touto Smlouvou dotčen.

6.5. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami vztahující se k předmětu této Smlouvy a nahrazuje všechna předchozí ujednání mezi Smluvními stranami, vztahující se k témuž, ať již písemné, ústní, či jiné. Každá ze Smluvních stran potvrzuje, že při uzavírání této Smlouvy nespoléhala, kromě prohlášení a ujištění výslovně učiněných v této Smlouvě, na žádná jiná prohlášení nebo ujištění, ani na jiné informace poskytnuté druhou Smluvní stranou.

6.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že odpovídá jejich vlastní, svobodné a vážně míněné vůli a že obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy.

V Uničově dne 01.01.2025

Ing. Viktor Foukal
Pronajímatel

Miroslav Kunst
Nájemce

2.NP

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená podle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**")
(„**Smlouva**")

SMLUVNÍ STRANY

(1) **Viktor Foukal**, („**Pronajímatel**")

a

(2) **Mária Novotná, Gabriela Novotná**, („**Nájemce**")

(Pronajímatel a Nájemce společně „**Strany**", a každý z nich samostatně „**Strana**")

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem bytové jednotky nacházející se v budově na adrese Masarykovo náměstí 38, Uničov, 78391 („**Předmět nájmu**").

1.2 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Předmět nájmu Nájemci k dočasnému užívání, za což se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nájemné za podmínek stanovených dále v této Smlouvě.

1.3 Současně s užíváním Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn užívat i movité věci Pronajímatele, které jsou případně umístěny v Předmětu nájmu.

1.4 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze k účelu zajištění bytových potřeb.

2. DOBA NÁJMU

2.1 Nájem se dle této Smlouvy zřizuje na dobu určitou od 1.11.2024 do 31.10.2026.

2.2 Tato smlouva může být prodloužena na základě písemné dohody Stran, uzavřené nejpozději před uplynutím sjednané doby nájmu.

3. NÁJEMNÉ

3.1 Strany se dohodly na tom, že Nájemce bude platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši 8000 **Kč** měsíčně („**Nájemné**") vždy měsíčně dopředu nejpozději k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce na bankovní účet Pronajímatele č. [redacted]

3.2 Pronajímatel provede jednou ročně vyúčtování nezbytných služeb na základě prokázané skutečné spotřeby Nájemce a případné nedoplatky nebo přeplatky na zálohách jsou Strany povinny si vyrovnat neprodleně po vyúčtování.

4. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

4.1 Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že byl s Předmětem nájmu důkladně seznámen.

4.2 Pronajímatel je povinen nést náklady na všechny výdaje související s opravami nebo výměnou základních zařízení v Předmětu nájmu s výjimkou nákladů na drobné opravy nákladů spojených s běžnou údržbou, a to po celou dobu trvání této smlouvy.

4.3 Nájemce je povinen řádně užívat Předmět nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu v souladu s touto smlouvou a sjednaným způsobem a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení.

4.4 Nájemce není oprávněn zřídit třetí osobě právo podnájmu k Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

4.5 Nájemce není oprávněn provádět v Předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné změny.

5. UKONČENÍ NÁJMU

5.1 Nájem může být ukončen dohodou Stran nebo výpovědí způsobem a za podmínek uvedených v příslušných právních předpisech, zejména Občanském zákoníku.

5.2 Nájemce se zavazuje v den skončení nájmu Předmět nájmu vyklidit a předat jej Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit Pronajímatel.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

6.1 Tato Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky.

6.2 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami.

6.3 Stane-li se jakékoli ustanovení této Smlouvy neplatným či nevymahatelným, nebude tím ovlivněna platnost ani vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy. Strany se tímto zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením platným a vymahatelným, které bude odpovídat smyslu a účelu neplatného a nevymahatelného ustanovení.

6.4 Tuto Smlouvu lze doplňovat, měnit či upravovat výhradně ve formě písemných ujednání podepsaných oběma Stranami.

6.5 Smlouva je vypracována ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.

Strany tímto výslovně prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy

Pronajímatel	**Nájemce**
Místo: Praha	Místo: Uničov
Datum: 25.11.2024	Datum: 25.11.2024
Viktor Foukal	
Jméno: Viktor Foukal	Jméno: Mária Novotná

Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Pan
Ing. Viktor Foukal
Na dračkách 476/48
162 00 Praha 6 Veleslavín

Hranice dne 31.01.2025

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 653/24-80

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 5363, k.ú. Uničov.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ceně výše uvedených nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 18.02.2025 v 11:00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupnímu právu, apod. Požadované materiály zašlete neprodleně, nejpozději v den termínu prohlídky na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

Děkuji.

S pozdravem

Zdeněk Vašíček

Digitálně podepsal Zdeněk Vašíček
Datum: 2025.01.31 08:39:42 +01'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:
Opravněný: Mgr. Ing. Petr Pavel, práv. zast. advokátem Mgr. et Mgr. Petr Krpec, IČ: 06082203, datovou schránkou

.01.2025 / 09:16 / 708120
ská pošta, s.p. IČ 47114983
ŠTA: 753 01 Hranice 1
ESÍLATEL: 3000520658101 Zdeněk Vašíček,Teplická 232,75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1
DATUM PODÁNÍ: 31.01.2025
ID CČK:

Č. PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT ADRESA ADRESÁTA KONTAKTY,POZNÁMKA ÚDAJE K DOBÍRCE	SLUŽBY KÓD PLAT.SYMBOLY	DOBÍRKA UDANÁ CENA VELIKOST/HMOT	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V HOT.
EE301067885CZ	EMS 208	ING. FOUKAL PETR Na dračkách 476, 16200 Veleslavín	UC,DE	0.00 1000.00 S/0.009	159.00 0.00 159.00 159.00

5 01 Hranice 1	1(1EMS)	31.01.2025	525526 7 73
ikem:	1(1EMS)		

kem zásilek:1

Cena služby:	159.00Kč
Sleva ZK:	0.00Kč
K úhradě:	159.00Kč
Placeno v hotovosti:	159.00Kč

DATOVÉ SCHRÁNKY

Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 653/24-80 termín ohledání
ID zprávy: 1473369093
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 31. 1. 2025 v 09:29:46

Adresát: Petr Krpec - Mgr. et Mgr. Petr Krpec, advokát, Rybná 678/9, Staré Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: mn5jpw4
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezadáno
Naše čís. jednací: Nezadáno
Naše spisová zn.: Nezadáno
Vaše čís. jednací: Nezadáno
Vaše spisová zn.: Nezadáno
K rukám: Nezadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 653 24 80 Ohledani dům Uničov Foukal p.pdf (150,77 kB)

Události zprávy:

31. 1. 2025 v 09:29:46 EV0: Datová zpráva byla podána.
31. 1. 2025 v 09:29:46 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.