ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 065802/2023 - část A

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

BJ č. 365/19 v BD čp. 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374 na pozemku p.č. 6723, s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby a pozemku o velikosti 359/111840, vše v k.ú. a obci Pardubice, zapsané na LV č. 59114 a 12902, vedené v Katastrálním území pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský
Voroněžská 144/20
46001 Liberec

Číslo jednací: 131 EX 1728/23-113

OBVYKLÁ CENA	2 280 000 Kč

Počet stran: 36 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 13.12.2023 **Vyhotoveno:** V Trutnově 18.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- **nemovité věci povinného a jejich součásti**
- **určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci**
- **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená**
- **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.
Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

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

Dle usnesení č.j. 131 EX 1728/23-113 je jednak nemovitá věc - pozemky se stavbou pro bydlení čp. 21 v k.ú. Dolní Jelení a dále BJ č. 365/19 v k.ú. Pardubice.

V této části ocenění je oceněna BJ č. 365/19 v k.ú. Pardubice. Při ocenění bylo vycházeno ze získaných podkladů, zejména z nájemní smlouvy ze dne 11.5.2023 a z místního šetření - zaměření bytu.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.12.2023 za přítomnosti znalce a nájemníka bytu.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:
Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
Databáze ČSÚ pro informace o obcích
Informací od zadavatele
Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 59114, 12902
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 13.12.2023. Povinný Ondřej Metelka byl doporučeným dopisem pozván k místnímu šetření, zásilka mu byla doručena dne 10.11.2023, šetření dohodla manželka povinného s nájemníkem BJ pan Bucňák.
5. Nabývací titul - kupní smlouva ze dne 6.9.2018
6. Nájemní smlouva ze dne 11.5.2023
7. Územně plánovací dokumentace
8. Fotodokumentace pořízená znalcem
9. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
10. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 1728/23-113
11. Povodňová zpráva z www.cap.cz
12. Údaje o realizovaných cenách z www.cuzk.cz

Odborná literatura:

Bradáč, A. a kol.	Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P.	Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P.	Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P.	Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
Bradáč, A. a kol.	Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
Zazvonil Zbyněk	Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
Dušek David	Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
Zazvonil Zbyněk	Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
Bradáč a kol.	Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
Hálek Vítězslav	Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
Zazvonil Zbyněk	Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010

IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012

Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (obecná cena)

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

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo v posledních 12 měsících se v oceňované lokalitě realizovalo 9 prodejů jednotek obdobné velikosti. Z nich byly následně odstraněny krajní mediány a bylo vybráno 5 zobchodovaných jednotek, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Pardubice, k.ú. Pardubice
Adresa nemovité věci:	Lidická 365, 530 02 Pardubice

Vlastnické a evidenční údaje

BJ je zapsána na LV č. 59114
Vlastnické právo
Metelka Ondřej, Dolní Jelení 21, 53401 Horní Jelení

Dokumentace a skutečnost

Stavba BD byla vybudována okolo r. 1970-1975, do dnešní podoby byla upravena v období před 10-15 lety, kdy byly na stavbě realizovány stavební úpravy spočívající v zateplení fasády, obnovení střešní krytiny, výměny oken, modernizace výtahu zvonkového panelu se schránkami. Byt je ve stavu po částečné modernizaci - koupelna s novým obkladem, plovoucí podlahy.

Místopis

Pardubice jsou univerzitní a statutární město na východě Čech, metropole Pardubického kraje s výraznou správní, obytnou, obslužnou a výrobní funkcí pardubicko-hradecké aglomerace. Leží ve východní části Polabí na soutoku řek Labe a Chrudimky, přibližně 100 kilometrů východně od Prahy a 20 km jižně od Hradce Králové v nadmořské výšce přibližně 220 metrů. S téměř 90 tisíci obyvateli jsou desátým největším městem Česka, jsou i největším městem Pardubického kraje i okresu Pardubice. Výměra území města je 82,7 km2. Pardubice se dělí na 8 samosprávných městských obvodů a 20 katastrálních území. První dochovaná zmínka o existenci Pardubic pochází z roku 1295, k roku 1340 jsou už připomínány jako město. Sídlí zde Univerzita Pardubice, dále např. okresní soud. Historické centrum je od roku 1964 městskou památkovou rezervací. Hlavními průmyslovými odvětvími jsou průmysl chemický, strojírenský a elektrotechnický. Už od 16. století jsou proslulé výrobou perníku. Významné sportovní události jsou slavné koňské dostihy Velká

pardubická, motocyklový závod Zlatá přilba, Mezinárodní festival šachu Czech Open či tenisová Pardubická juniorka. Známá je železniční a letecká doprava. Od roku 1909 tu sídlí Východočeské divadlo, působí zde profesionální Komorní filharmonie Pardubice.

Polabiny jsou část statutárního města Pardubice v obvodě Pardubice II. Nachází se na severozápadě Pardubic. Polabiny leží v katastrálním území Pardubice o výměře 19,37 km2. Část obce Polabiny tvoří sídliště Polabiny I, Polabiny II, Polabiny III, Polabiny IV, Polabiny V a obytný soubor Stavařov. U východního okraje části Polabin pak sídlí Univerzita Pardubice a většina jejího zázemí, např. menza, univerzitní knihovna, vysokoškolské koleje, atp. Na severovýchodním okraji Polabin je pak ještě průmyslová zóna známá jako Fáblovka. Do pardubické části Polabiny je zaveden provoz městské hromadné dopravy (Dopravní podnik města Pardubic).

V části Polabiny se nachází zastávky trolejbusů a autobusů: Polabiny, Lidická; Polabiny, Kpt. Bartoše; Kréta; Polabiny, Okrajová; Polabiny, Bělehradská; Polabiny, Kosmonautů; Polabiny, točna; Polabiny, hotel; Terminál Univerzita; Stavařov; Univerzita; Fáblovka; Fáblovka, točna; a Staré Hradiště, Na Hledíku. Čísla trolejbusů 2, 3, 4, 7, 11, 13, 30 a 33. Čísla autobusů 6, 14, 16, 17, 18, 23 a noční linka 99. Na zastávce Terminál Univerzita je také zastávka dálkových autobusů.

Situace

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

Přístup přes pozemky

3710/1	Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice

Celkový popis nemovité věci

Stavba BD je situována v severní okrajové části obce Pardubice, v části zvané Polabiny, situovaná v sídlištní zástavbě, v okolí obdobných bytových domů pro bydlení, v blízkosti MŠ, ZŠ, ZuŠ, VŠ, dětského hřiště, lékárny, restauračního zařízení, pošty a obchodu. Nemovitosti jsou přístupné z ulice Lidická, ze zpevněné veřejné komunikace. V místě je téměř komplexní vybavenost - MŠ, ZŠ, obchody, služby, restaurační zařízení, lékárny, sportoviště, apod., dále je nemovitá věci vzdálená cca. 1,7 km od centra a jeho občanské vybavenosti (kompletní síť úřadů, soud, lékaři, nemocnice s heliportem, hasiči, MŠ, ZŠ, SŠ, VŠ, pošty, knihovna, banky, pojišťovny, kina, muzeum, divadla, restaurační a sportovní zařízení, obchody a služby). Zastávka MHD je ve vzdálenosti cca. 600 m a vlakové a autobusové nádraží cca. 1,6 km. Území je kompletně zainvestované, stavba je napojena na el. síť, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Parkovací možnosti jsou negarantované na nedostatku parkovacích míst v okolí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Vlastnické právo
Metelka Ondřej, Dolní Jelení 21, 53401 Horní Jelení

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení předběžného opatření
Zahájení exekuce - Metelka Ondřej
Zajištění nemovitosti

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: Z-3942/2023 - Poznámka

Jméno	Typ
Krajský soud v Hradci Králové - pobočka Pardubice	Vyhotovitel listiny
Metelka Ondřej	Povinný

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc je pronajímána
Komentář: Byla předložena nájemní smlouva ze dne **11.5.2023** - pronajímatel Eva Metelková (nikoliv s vlastníkem panem Metelkou), nájemce Radek Bucňák. Nájem je dle předložené smlouvy uzavřený na dobu určitě do **31.12.2022** s automatickým prodloužením. Nájemné je sjednáno ve výši 8500,- Kč měsíčně bez záloh na energie, které jsou sjednané ve výši 3910,- Kč/měsíc. Nájemní smlouva je vypověditelná.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Předmětem ocenění je podíl na pozemku st.p.č. 6723, který je zastavěn stavbou BD. Pozemek je kompletně zainvestován sítěmi (VV, NN, VK, plyn a dálkové vytápění). Užívání v souladu s právním stavem. Město nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků

Pozemky se stavbou BD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že v obvyklá cena stavebních pozemků se pohybuje v intervalu od 2500-4000,- Kč/m^2, v tomto případě jednotková cena za m^2 plochy pozemku je stanovena ve výši 3300,- Kč/m^2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	6723	2 488	3 300,00	359 / 111 840	26 355
Celková výměra pozemků		**2 488**	**Hodnota pozemků celkem**		**26 355**

Výpočet věcné hodnoty stavby

BJ č. 365/19

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č. 365/194 o velikosti 1+1, situovaná v 7. NP. BJ je se standardním příslušenstvím - koupelna se sprchovým koutem a umyvadlem, WC splachovací, kuchyně se standardní linkou se spotřebiči.

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní vodorovná i svislá instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří : podlahová krytina, nenosné bytové příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní nátěry vnějších oken, topná tělesa, listovní schránka, zvonek.

Příslušenstvím bytu je lodžie a sklepní kóje situovaná v suterénu a dále spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 359/111840.

Společné části domu:
základy, včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, kočárkárny, venkovní schodiště, sušárny, žehlírna, dílna, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu a elektřiny, výtah, včetně výtahové strojovny.

Konstr. řešení, st.tech.stav:
Stavba BD je řadová, se 7. NP, s 10 sekcemi se samostatnými vchody a čp, s výtahem. Sekce s oceňovanou jednotkou obsahuje 20 bytových jednotek a společné prostory, v suterénu se nachází sklepy. Budova je užívána jako obytný dům, panelové montované konstrukce, na betonových základech, stropní konstrukce jsou betonové, střecha je plochá s asfaltovou krytinou, schodiště je dvouramenné, ve stavbě je výtah.

Stavba BD byla vybudována okolo r. 1970-1975, do dnešní podoby byla upravena v období před 10-15 lety, kdy byly na stavbě realizovány stavební úpravy spočívající v zateplení fasády, obnovení střešní krytiny, výměny oken a modernizace zvonkového panelu se schránkami.

Stavba BD je ve velmi dobrém technickém stavu, po revitalizaci, s prodlouženou životností. BJ je v dobrém stavu, po částečné modernizaci - plovoucí podlahy, nové keramické obklady a dlažba v koupelně.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	**Typ výměry**	**Podlahová plocha**	**Koeficient**	**Užitná plocha**
pokoj	Obytné prostory	17,10 m^2	1,00	17,10 m^2
předsíň	Obytné prostory	2,40 m^2	1,00	2,40 m^2
koupelna	Obytné prostory	3,31 m^2	1,00	3,31 m^2
kuchyně	Obytné prostory	3,40 m^2	1,00	3,40 m^2
balkon	Obytné prostory	6,40 m^2	0,50	3,20 m^2
sklepní kóje	Obytné prostory	3,00 m^2	0,50	1,50 m^2
Celková podlahová plocha		**35,61 m^2**		**30,91 m^2**

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m^2]	30,91
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^2]	35 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 081 850
Stáří	roků	48
Další životnost	roků	72
Opotřebení	%	28,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**778 932**

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná jednotka

– BJ o velikosti 1+1 ve stavu po částečné modernizací, se standardním příslušenstvím a vybavením, v BD po revitalizaci, situovaném v lokalitě s velmi dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností a obslužností.

Lokalita:	Pardubice, Polabiny
Popis:	BJ ve stavu po částečné modernizaci
Dispozice:	1+1
Typ stavby:	Panelový BD po revitalizaci
Podlaží:	7. NP
Užitná plocha:	30,91 m^2

Srovnatelné jednotky:

Název: **BJ**
Lokalita: Pardubice, Polabiny
Popis: BJ č. 341/41 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení **V-1321/2023-606**
Užitná plocha: 30,70 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,97
K6 Technický stav	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 490 000	30,70	81 107	0,96	**77 863**

Název: **BJ - stejný BD**
Lokalita: Pardubice, Polabiny
Popis: BJ č. 370/7 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení **V-2753/2023-606**
Užitná plocha: 30,66 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
K6 Technický stav	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 100 000	30,66	68 493	1,00	**68 493**

Název: **BJ - stejný BD**
Lokalita: Pardubice, Polabiny
Popis: BJ č. 371/10 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení **V-3709/2023-606**
Užitná plocha: 30,66 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.cuzk.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K6 Technický stav	1,00
K5 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]
2 290 000	30,66	74 690	1,00	**74 690**

Název: **BJ - stejný BD**
Lokalita: Pardubice, Polabiny
Popis: BJ č. 374/16 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení **V-6692/2023-606**
Užitná plocha: 30,66 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.cuzk.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K6 Technický stav	1,00
K5 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]
2 250 000	30,66	73 386	1,00	**73 386**

Název: **BJ**
Lokalita: Pardubice, Polabiny
Popis: BJ č. 386/22 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení **V-10588/2023-606**
Užitná plocha: 30,70 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.cuzk.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K6 Technický stav	1,00
K5 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]
2 300 000	30,70	74 919	0,99	**74 170**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 68000,- do 78000,-Kč. Hodnotu stanovuji kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	68 493 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	73 720 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	77 863 Kč/m^2

Stanovená porovnávací hodnota	**2 280 000 Kč**
Jednotková cena	73 763 Kč/m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 280 000 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 280 000 Kč
Věcná hodnota	805 287 Kč
z toho hodnota pozemku	26 355 Kč

Obvyklá cena	**2 280 000 Kč**
slovy: Dvamilionydvěstěosmdesáttisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **- BJ o velikosti 1+1 ve stavu po částečné modernizaci (koupelna, podlahy), s plastovými okny, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, v BD po revitalizaci (okna plastová, zateplená fasáda, krytina), situovaném v lokalitě sídlištní zástavby, v okrajové části obce, s velmi dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností a obslužností,** v dané lokalitě je poptávka výrazně vyšší než nabídka.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :
Navržená předběžná srovnávací hodnota 2 280 000,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 59114
- nemovité věci povinného a jejich přísl. 2 280 000,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - *sklep, lodžie, spoluvl. podíl na stavbě BD a pozemku se stavbou o velikosti id. 359/111840* - zahrnuto v ceně **0,-**
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- nezjištěna 0,-
- výhody a nájemné právo – Byla předložena nezapsaná nájemní smlouva ze dne 11.5.2023 - pronajímatel Eva Metelková (nikoliv s vlastníkem panem Metelkou), nájemce Radek Bucňák. Nájem je dle předložené smlouvy uzavřený na dobu určitou do 31.12.2022 s automatickým prodloužením. Nájemné je sjednáno ve výši 8500,- Kč měsíčně bez záloh na energie, které jsou sjednané ve výši 3910,- Kč/měsíc. Nájemní smlouva je vypověditelná. 0,-

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:
A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu
- **nemovité věci povinného a jejich součásti**
- **určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci**
- **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená**
- **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovité věci: BJ č. 365/19 v BD čp. 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374 na pozemku p.č. 6723, s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby a pozemku o velikosti 359/111840, vše v k.ú. a obci Pardubice, zapsané na LV č. 59114 a 12902, vedené v Katastrálním území pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice** ; se zohledněním práv a závad:

Obvyklá cena	**2 280 000 Kč**
slovy: Dvamilionydvěstěosmdesáttisíc Kč	

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	4
Pozvánka na místní šetření	2
Nabývací titul - kupní smlouva	3
Nájemní smlouva	4
Povodňová mapa	1
Cenové údaje prostřednictvím KP	1

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. Z20230072.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 065802/2023 - část A.

V Trutnově 18.12.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 065802/2023 - část A

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	4
Pozvánka na místní šetření	2
Nabývací titul - kupní smlouva	3
Nájemní smlouva	4
Povodňová mapa	1
Cenové údaje prostřednictvím KP	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.10.2023 13:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1728/23 pro Mgr. Petr Polanský soudní exekutor

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **555134 Pardubice**

Kat.území: **717657 Pardubice** List vlastnictví: **59114**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Metelka Ondřej, Dolní Jelení 21, 53401 Horní Jelení	**910624/3971**	

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
P 365/19	**byt**		**byt.z.**	**359/111840**

Vymezeno v:

Budova **Polabiny, č.p. 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, byt.dům, LV 12902**

na parcele **St. 6723, LV 12902**

Parcela **St. 6723** **zastavěná plocha a nádvoří** **2488m2**

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Nařízení předběžného opatření**

  Povinnost k

  Zemědělská společnost Ostřetín, a.s., č.p. 273, 53401 Ostřetín, RČ/IČO: 64789462

  Jednotka: 365/19

  Listina **Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Okresní soud v Pardubicích 8 Nc-4001/2020 -124 ze dne 30.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2020 14:57:41. Zápis proveden dne 23.02.2021.**

  Z-7509/2020-606

- **Zajištění nemovitosti**

  Povinnost k

  Jednotka: 365/19

  Listina **Oznámení o vydání rozhodnutí o zajištění Krajské státní zastupitelství v Hradci Králové 2 KZV-11/2021 -101 ze dne 24.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2021 15:31:26. Zápis proveden dne 03.12.2021.**

  Z-5453/2021-606

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec 1

  Povinnost k

  Metelka Ondřej, Dolní Jelení 21, 53401 Horní Jelení, RČ/IČO: 910624/3971

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec 131**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.10.2023 13:15:02*

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **555134 Pardubice**

Kat.území: **717657 Pardubice** List vlastnictví: **59114**

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

Typ vztahu

Ex-1728/2023 -30 ze dne 16.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 21:28:38. Zápis proveden dne 21.07.2023; uloženo na prac. Pardubice Z-3631/2023-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 365/19

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec 131 Ex-1728/2023 -56 ze dne 19.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 21:28:38. Zápis proveden dne 21.07.2023; uloženo na prac. Pardubice Z-3631/2023-606**

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

o **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**

Z-3942/2023-606

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 06.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2018 13:06:03. Zápis proveden dne 02.10.2018.**

V-11442/2018-606

Pro: **Metelka Ondřej, Dolní Jelení 21, 53401 Horní Jelení** *RČ/IČO:* **910624/3971**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

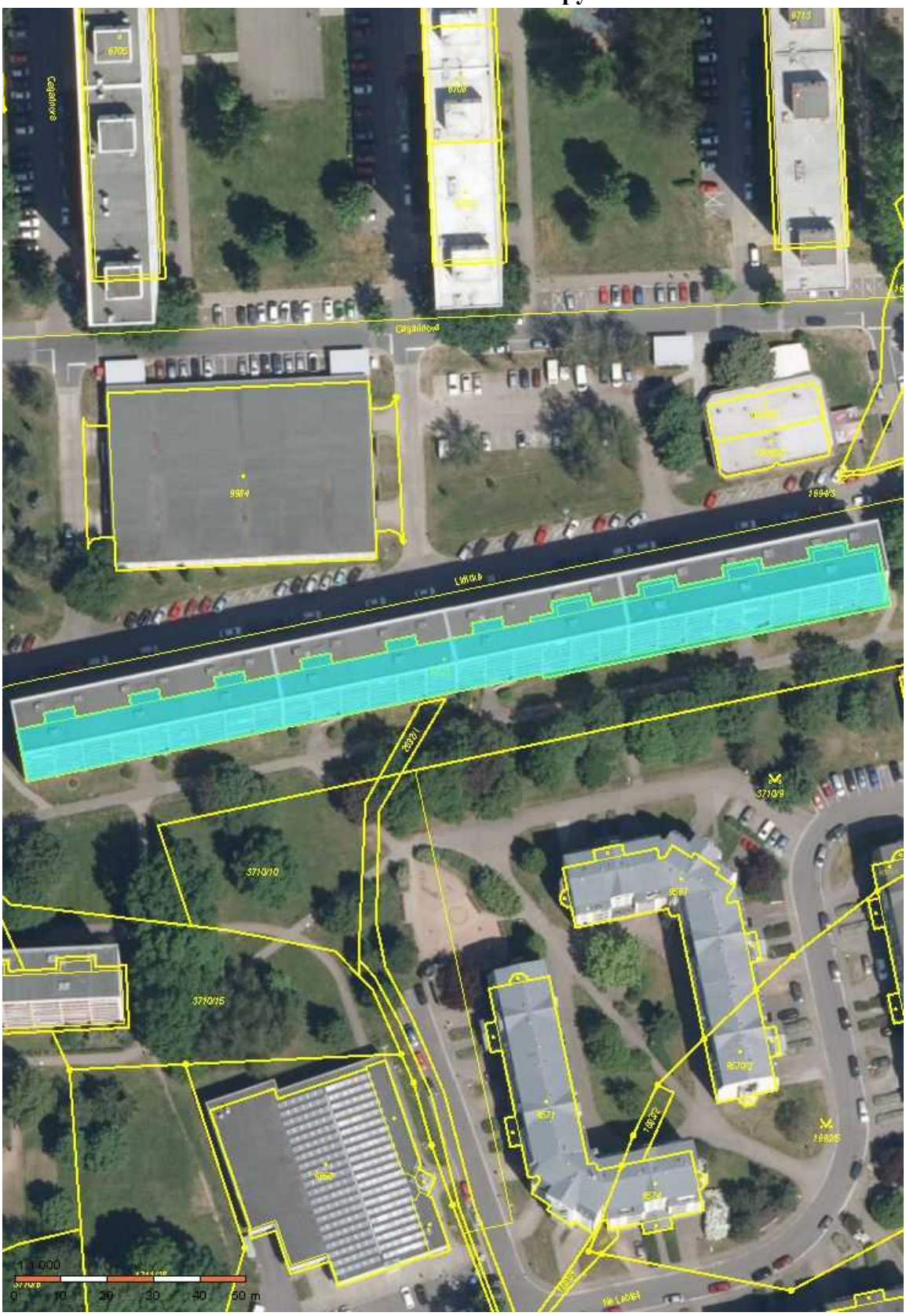
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 02.10.2023 13:23:44*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

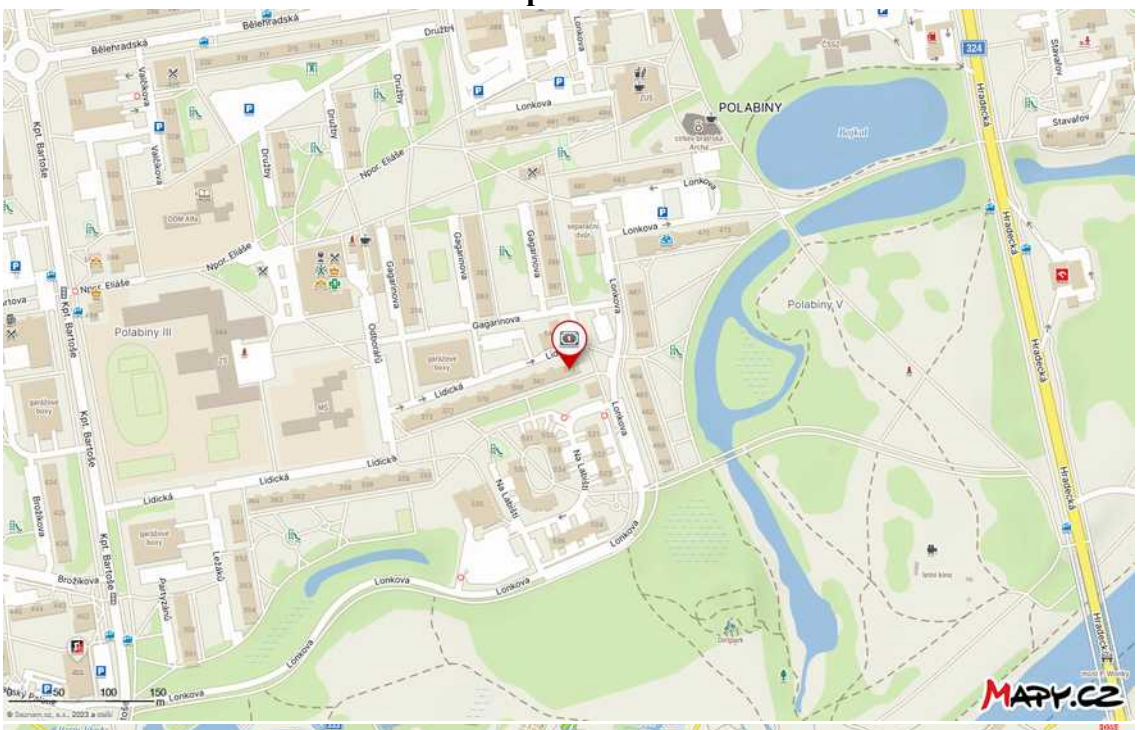
Snímek katastrální mapy

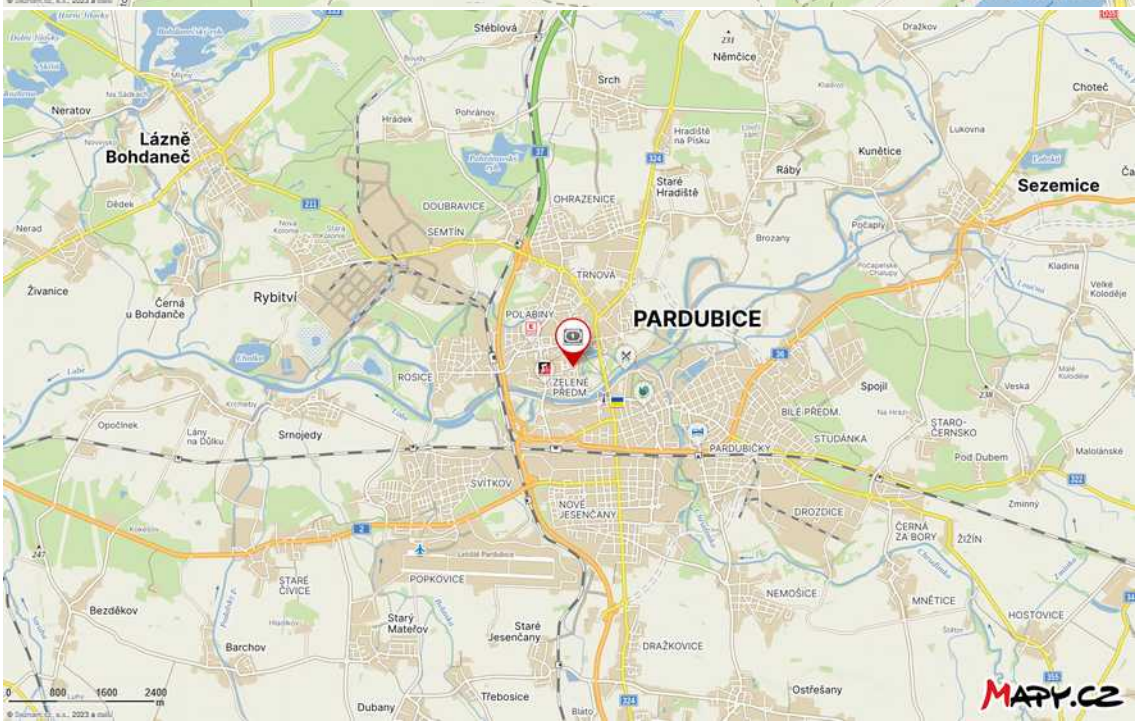


Fotodokumentace nemovitosti

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti





Usnesení o ustanovení znalce

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město
Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský
e-mail: urad@exekuceliberec.cz, www: http://www.exekuceliberec.cz,ID DS: bxhg8w4

Číslo jednací: **131 EX 1728/23-113**

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Exekutorský úřad Liberec se sídlem Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Pardubicích dne 06.06.2023 pod č.j. 34 EXE 741/2023-64, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 108 C 2/2021-496, který vydal Okresní soud v Pardubicích dne 11.07.2022 a který se stal pravomocným dne 10.05.2023 a vykonatelným dne 26.05.2023, rozsudek č.j. 23 Co 11/2023-579, který vydal Krajský soud v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích dne 30.03.2023 a který se stal pravomocným dne 10.05.2023 a vykonatelným dne 16.05.2023, k návrhu
oprávněného: Zemědělská společnost Ostřetín, a.s., Ostřetín 273, 53401, Ostřetín, IČ 64789462, zast. Hladík David, JUDr., advokát, Smilova 356, 53002, Pardubice - Zelené Předměstí
proti **povinnému: ONDŘEJ METELKA, Dolní Jelení 21, 53401, Horní Jelení, nar.24.06.1991, IČ 76454550, adresa pro doručování ONDŘEJ METELKA, věznice Vinařice, Vinařice 245, 27307, Vinařice**
k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 17 202 078,34 Kč s příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

I. Znalcem se ustanovuje Ing. Danielis Michal, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140

znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.

II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:

a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech,

b) určil a ocenil jejich příslušenství,

c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly,

d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **574996 Horní Jelení**
Kat.území: **642975 Dolní Jelení** List vlastnictví: **637**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 9	818	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součásti je stavba: Dolní Jelení, č.p. 21, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 9				
St. 232	91	zastavěná plocha a nádvoří		
Součásti je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 232				
93	12164	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
150/5	21537	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
177/1	4622	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
177/2	197	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
177/3	534	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
178/1	2030	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
264	5370	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
286/2	281	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
287/2	3672	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
287/3	7450	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
295/2	318	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
297/1	10391	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
297/2	7419	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území. zemědělský půdní fond
303/246	380	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
409/4	846	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
409/5	715	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
409/6	252	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
416/2	812	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území

A

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **555134 Pardubice**

Kat.území: **717657 Pardubice** List vlastnictví: **59114**

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
365/19	byt		byt.z.	359/111840

Vymezeno v:

Budova **Polabiny, č.p. 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, byt.dům, LV 12902**
na parcele **St. 6723, LV 12902**

Parcela **St. 6723** **zastavěná plocha a nádvoří** **2488m2**

III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součásti a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:

- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek;
- umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených;
- předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práva s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem;
- zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

Odůvodnění:

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.
Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.
Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

*****
Soudní exekutor v daném případě přistupuje k ocenění nemovitosti, jelikož se v průběhu řízení ukázalo, že v řízení není jiný způsob provedení exekuce a povinný na úhradě pohledávky nemá zájem. Nad to soudní exekutor konstatuje, že je v rozporu s dobrými mravy neplnit své závazky, nikoliv trvat na jejich plnění. Je to stále povinný, kdo má povinnost tvrdit a prokazovat, že je tu jiná možnost vymožení dluhu.

Poučení:
Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.
Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.
Námitky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.
O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.
Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.
Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.
Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.
Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (č.j. opr.)a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

Listinné stejnopisy písemností, které se za účelem doručení účastníkům řízení a dalším osobám vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, se opatřují toliko vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b Stavovského předpisu Exekutorské komory ČR ze dne 23. 5. 2002 v platném znění (kancelářský řád)).
Soudní exekutor vede exekuční spisy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 Exekučního řádu (zák. č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů) v elektronické podobě, na písemnosti v elektronické podobě se otisk úředního ani jiného razítka nezobrazuje (§ 9 odst. 7 kancelářského řádu).

V Liberci dne 10.10.2023
Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová

Soudní exekutor
Mgr. Petr Polanský v.r.

Mgr. Petr Polanský

Digitáln podepsal Mgr. Petr Polanský
DN: C=CZ,2.5.4.97=NTRCZ-40846415,O=Mgr. Petr Polanský,OU=1,CN=Mgr. Petr Polanský,SURNAME=Polanský,GIVENNAME=Petr,SERIALNUMBER=P5542
SN: 22797743
Datum: 10.10.2023 15:04 +02:00

Pozvánka na místní šetření

Ing.Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:
ONDŘEJ METELKA, Dolní Jelení 21, 53401, Horní Jelení, nar.24.06.1991, IČ 76454550, adresa pro doručování ONDŘEJ METELKA, věznice Vinařice, Vinařice 245, 27307, Vinařice

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
Zemědělská společnost Ostřetín, a.s., Ostřetín 273, 53401, Ostřetín, IČ 64789462, zast. Hladík David, JUDr., advokát, Smilova 356, 53002, Pardubice - Zelené Předměstí

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město
Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský

Usnesením číslo jednací **131 EX 1728/23-113 ze dne 10.10.2023** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:
a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti
b) určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
c) zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
d) vyjádřit se, zda považuji výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovité věci zapsané na listu vlastnictví:

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **574996 Horní Jelení**
Kat.území: **642975 Dolní Jelení** List vlastnictví: **637**

B *Nemovitosti*
Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 9	818	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Dolní Jelení, č.p. 21, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 9				
St. 232	91	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 232				
93	12164	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
150/5	21537	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
177/1	4622	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
177/2	197	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
177/3	534	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
178/1	2030	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
264	5370	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
286/2	281	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
287/2	3672	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
287/3	7450	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
295/2	318	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
297/1	10391	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
297/2	7419	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský

v Trutnově k ocenování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: psax9w9

A dále na LV

Okres: **CZ0532 Pardubice** Obec: **555134 Pardubice**
Kat.území: **717657 Pardubice** List vlastnictví: **59114**

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
365/19	**byt**		**byt.z.**	**359/111840**

Vymezeno v:

Budova **Polabiny, č.p. 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, byt.dům, LV 12902**
na parcele **St. 6723, LV 12902**

Parcela **St. 6723** **zastavěná plocha a nádvoří** **2488m2**

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne: **21.11.2023 od 9 hod**
Sraz účastníků k prohlídce: **u stavby RD čp. 21 v Dolním Jelení a následně bude pokračovat v 10 hod u stavby BD čp. 365 v Pardubicích**

K jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména předložit nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem).

V Trutnově dne 7.11.2023

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č..j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k o ceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz Tel: 499 732 407, Fax: 499 732 408, Mob: +420 777 300 093

Nabývací titul - kupní smlouva

KOPIE

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2079 a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

1. **Petra Hrumková**, r. č. 745724/3332
   bytem Jana Hrubého 373, 530 09 Pardubice

   jako *„prodávající"* na straně jedné

   a

2. **Ondřej Metelka**, r.č. 910624/3971
   bytem Dolní Jelení 21, 534 01 Horní Jelení

   jako *„kupující"* na straně druhé

tuto
kupní smlouvu

I.

Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitostí:

- jednotka číslo 365/19 – byt, nacházející se v budově č. p. 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374 – bydlení, postavené na pozemcích parc. č. st. 6714, st. 6715, st. 6716, st. 6717, st. 6718, st. 6719, st. 6720, st. 6721, st. 6722, st. 6723 – zastavěná plocha a nádvoří (dále též jako "byt").
- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 359/111840 na společných částech budovy č. p. 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374 – bydlení, postavené na pozemcích parc. č. st. 6714, st. 6715, st. 6716, st. 6717, st. 6718, st. 6719, st. 6720, st. 6721, st. 6722, st. 6723 – zastavěná plocha a nádvoří
- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 359/111840 na pozemcích parc. č. st. 6714, st. 6715, st. 6716, st. 6717, st. 6718, st. 6719, st. 6720, st. 6721, st. 6722, st. 6723 – zastavěná plocha a nádvoří

to vše v obci Pardubice, na adrese Lidická 365, v katastrálním území Pardubice, v části obce Polabiny zapsané na LV č. 59114 a č. 12902 vedených u katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice.

CUZK 100013722422

II.

2.1. Prodávající prohlašuje, že nemovitosti definované v čl. I této smlouvy jsou prosty jakýchkoliv zástavních práv, věcných břemen, nájemních, podnájemních nebo užívacích práv, či jiných práv nebo povinností omezujících převoditelnost nemovitostí.

2.2. Prodávající prohlašuje, že v souvislosti s jejím vlastnickým právem, jakož i právem užívat nemovitosti neexistuje žádný neuhrazený dluh. V případě, že by se uvedené prohlášení ukázalo nepravdivým, zavazuje se bez zbytečného odkladu od obdržení výzvy kupujícího případný dluh vyrovnat.

III.

Prodávající touto smlouvou převádí do vlastnictví kupujícího nemovitosti definované v čl. I této smlouvy, včetně veškerého příslušenství za dohodnutou kupní cenu. Kupující nemovitosti definované v čl. I této smlouvy do svého vlastnictví přijímá a zavazuje se za ně uhradit sjednanou kupní cenu dle čl. IV. této smlouvy.

IV.

4.1. Kupní cena za nemovitosti definované v čl. I této smlouvy činí 1.500.000,- Kč (slovy: jeden milion pět set tisíc korun českých).
4.2. Kupní cena bude kupujícím v plné výši hrazena z vlastních finančních prostředků. Kupující se zavazuje kupní cenu uhradit na účet úschovy JUDr. Dušana Mičici, advokáta se sídlem Sladkovského 410, 530 02 Pardubice, vedený u Expobank CZ a.s., č. ú.: 5129780063 / 4000, do 7 dnů od podpisu této smlouvy.
4.3. Pro případ prodlení kupujícího s úhradou kupní ceny strany sjednaly smluvní pokutu ve výši 0,3% denně z dlužné částky. Nárok na náhradu škody tím není dotčen. Současně strany sjednávají právo prodávající od této smlouvy odstoupit.

V.

Prodávající prohlašuje, že je oprávněna předmět převodu zcizit a že vůči ní není vedeno žádné řízení, v jehož důsledku by jeho právo zcizit předmět převodu mohlo být dotčeno.

VI.

Účastníci berou na vědomí, že vlastnické právo přechází na kupujícího okamžikem provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán prostřednictvím JUDr. Dušana Mičici, advokáta po zaplacení kupní ceny na účet úschov advokáta dle čl. 4.2. této smlouvy.

VII.

V případě, že prodávající poruší jakoukoliv povinnost dle této smlouvy, je kupující oprávněn odstoupit do této smlouvy. Účastníci se dohodli, že vyvinou patřičnou součinnost k přehlášení odběrů služeb, energií a dalších plnění spojených s užíváním bytu. O stavu bytu a měřidel bude sepsán předávací protokol.

VIII.

Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdržela po jednom, jedno vyhotovení je určeno pro katastrální úřad a jedno pro JUDr. Dušana Mičicu, advokáta.

V Pardubicích dne 6.9.2018

Petra Hromková | **Ondřej Metelka**

Nájemní smlouva

Smlouva o nájmu bytu

Eva Metelková, nar. 7.5.1981, Dolní Jelení 21, 534 01 Holice
na straně jedné,
(dále jen jako "*pronajímatel*")

a

Radek Bucňák, nar. 26.11.1986, Hejtmankovice 64, 550 01 Broumov
na straně druhé,
(dále jen jako "*nájemce*"),

společně také jako "*účastníci*",

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku v souladu se zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění tuto

smlouvu o nájmu bytu
(dále i jako "**smlouva**"):

I. Předmět nájmu

Předmětem nájmu je bytová jednotka č. 19 včetně všech součástí a příslušenství v domě č.p. 365, který je postaven na pozemku p.č. st. 6723, vše nacházející se v katastrálním území Pardubice a dále podíl o velikosti 359/111840 společných částí a prostor uvedeného domu, vše nacházející se v katastrálním území Pardubice. Uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, obec Polabiny na listu vlastnictví č. 59114 pro obec Pardubice a katastrální území Pardubice.

Celková užitná plocha bytu činí cca 26,60m². Dispozice bytu je o velikosti 1+1 s lodží, se všemi součástmi a příslušenstvím. Sklepní kóje je umístěná mimo byt. Byt je vybaven, a to: kuchyňskou linkou, elektrickým sporákem, skříní, WC s lázní, rozvodná skříň - jističe, zřízená přípojka pro internet, povrch plovoucí podlahy a keramická dlažba v sociálním zařízení, keramické obklady v lázni s WC, vnitřními dveřmi v bytu a vstupními dveřmi do bytu, schránkou ve společných prostorech domu v přízemí, dále i jako "***předmět nájmu***" nebo "***byt***".

Pronajímatel výše uvedený byt včetně všech součástí a veškerého příslušenství dle této smlouvy, přenechává řádně do nájmu nájemci a nájemce byt včetně všech součástí veškerého příslušenství do nájmu přejímá a účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že byt je čistě vymalovaný bílou barvou, koupelna je nově obložena světlými obklady a dlažbou a stav bytu nebrání jeho řádnému užívání a za tím účelem byla pořízena fotodokumentace stavu bytu bezprostředně před jeho předáním do užívání nájemce, který s danou fotodokumentací zachycující skutečný stav bytu souhlasí bez námitek.

II. Doba nájmu

Doba nájmu se sjednává od 1.1. 2022 na dobu určitou do 31.12.2022 a prolonguje (prodlužuje) se automaticky vždy o další jeden rok, pokud nejpozději tři kalendářní měsíce před uplynutím sjednané doby účinnosti této nájemní smlouvy neoznámí písemně kterýkoliv účastník druhému, že účinnost této smlouvy k dohodnutému termínu končí.

- elektroměr: ..... kWh,
- vodoměr – studená voda: m3,
- vodoměr – teplá voda: m3,
- topení:
  - kuchyň .....
  - pokoj .....

IV. Práva a povinnosti nájemce

1) Nájemce se zavazuje byt včetně všech součástí a příslušenství a zařízení užívat obvyklým způsobem a zabránit tak vzniku škod.
2) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební úpravy, a to ani na svoje náklady bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3) Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s opravami a nápravami vzniklých škod a závad bytu, jeho příslušenství a zařízení po celou dobu užívání bytu.
4) Nájemce se zavazuje dodržovat domovní řád a zavazuje se řídit stanovami vydávanými pronajímatelem (popř. správcem) a ostatními platnými předpisy a prohlašuje, že byl před podpisem této smlouvy s nimi řádně seznámen.
5) Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli nutnost provedení oprav, jejichž provedení je povinen zajistit pronajímatel.
6) Nájemce je povinen v případě výměny zámku u vstupních dveří do předmětného bytu předat pronajímateli v uzavřeném "zapečetěném obalu" (např. zalepená obálka s klíčem, přelepená páskou a podepsaná nájemcem) klíče od nového zámku ke vstupním dveřím do předmětného bytu pro případ mimořádných událostí (např. požár, vytopení bytu v době nepřítomnosti nájemce, atd.). Při řádném ukončení nájmu se pronajímatel zavazuje předat zpět předmětný klíč uzavřený ve výše uvedeném obalu nájemci.
7) Nájemce je povinen se dle pokynů pronajímatele podílet na provádění úklidu a udržování společných prostor v domě a okolí.
8) Nájemce není oprávněn v bytě kouřit a chovat jedovatá zvířata.
9) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu po předchozím ohlášení ve stanovené lhůtě, pokud nebude dohodnuto jinak.
10) Nájemce je povinen umožnit přístup do bytu k provádění oprav, úprav, které budou prováděny či zajišťovány pronajímatelem nebo správcem objektu.
11) Nájemce není oprávněn přenechat nájem bytu nebo jeho část třetí osobě ani přihlásit další osobu či osoby v evidenci obyvatelstva k bydlení v daném bytu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
12) Nájemce se zavazuje, že po skončení účinnosti této smlouvy uvede na svoje náklady předmět nájmu do stavu, v jakém ho převzal, tj. čistě řádně vymalovaný bílou barvou a řádně uklizený k okamžitému použití a o daném stavu bude sepsán písemný protokol. Veškerá práva a povinnosti pro nájemce vyplývající z této smlouvy jsou společná a nerozdílná pro všechny další osoby užívající byt, dle platných předpisů.
13) Nájemce tímto výslovně zmocňuje bez výhrad pronajímatele v případě nepřijetí dohodnutých podmínek v této smlouvě ke vstupu do bytu, zajištění jeho vyklizení na náklady nájemce tak, že věci nacházející se v bytě, které nepatří do vlastnictví pronajímatele, budou vyklizeny do sběrného dvora na náklady nájemce a k jeho odpovědnosti za způsobené případné škody vyplývající z předmětného vyklizení.
14) Nájemce je povinen jednat v souladu s dobrými mravy s ostatními subjekty nacházejícími se v domě č.p. 1405 na adrese předmětu nájmu (respektovat dobré sousedské vztahy).

III. **Nájemné a úhrada nákladů spojených s užíváním bytu**

1) Nájemce se zavazuje s účinností od 1.5.2023 hradit pronajímateli měsíční dohodnuté nájemné mezi účastníky této smlouvy ve výši **8500 Kč**, slovy: **osmtisícpětset** korun českých a dále zálohu na služby související s užíváním bytu ve výši ***3910,–Kč***, slovy: **dvanáctisícčtyřistadeset** korun českých.
2) Řádné nájemné je splatné jednou měsíčně vždy nejpozději k 15. dni předcházejícího kalendářního měsíce, a to na účet pronajímatele uvedený pod bodem 6) v tomto článku této smlouvy.
3) Nájemce a pronajímatel prohlašují, že nájemné a zálohu na služby související s užíváním bytu na měsíc Květen 2023 uhradí nájemce platbou na účtu pronajímatele ve výši 12.410,- Kč
4) Záloha na poskytované služby bude hrazena měsíčně v celkové výši 3910,- Kč v termínu společně s nájemným, a to na účet pronajímatele uvedený pod bodem 6) v tomto článku této smlouvy.
5) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že jistotu ve **10.000 Kč** uhradí nájemce nejpozději do 14-ti dnů k rukám pronajímatele s tím, že tato jistota bude sloužit na případné škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu nebo na případné dluhy na nájemném či na zálohách na služby spojené s užíváním bytu. V případě, že dojde k ukončení nájmu ze strany nájemce před prvním rokem trvání nájmu nájemce a pronajímatel prohlašují, že jistina (kauce) v plné výši náleží (přechází) do výlučného vlastnictví pronajímatele a po prvním roce se bezúročně vrací nájemci dle sjednaných podmínek v této smlouvě a v souladu s platnými předpisy, tj. při řádném ukončení nájmu. V případě, že dojde k ukončení nájmu ze strany pronajímatele celá jistota (kauce) se vrací nájemci, a to za předpokladu, že byly ze strany nájemce řádně dodrženy stanovené podmínky v této smlouvě.
6) Výše uvedené nájemné a zálohy na služby budou ze strany nájemce hrazeny vždy na účet pronajímatele vedený u ČSOB banky a.s., číslo účtu ***295719259/0300*** dle výše dohodnutých podmínek, pokud v průběhu účinnosti této smlouvy pronajímatel nesdělí písemně nájemci jiné bankovní spojení - účet.
7) Nájemce souhlasí s úpravou záloh na služby ze strany pronajímatele jednostranně v případě, že dojde ke změnám cen za jejich dodávky (např. studená a teplá voda, teplo, elektrická energie) s tím, že pronajímatel je povinen oznámit tuto změnu nájemci nejméně jeden kalendářní měsíc před předmětnou úpravou.
8) Nájemce a pronajímatel se dohodli, že vždy jednou ročně provedou vzájemné vyúčtování zaplacených záloh na služby související s užíváním bytu, pokud by složené zálohy na poskytované služby nepokryli skutečné platby za poskytnuté služby minimálně do výše 95 % pokud na tom bude trvat pronajímatel. V takovém případě je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost.
9) Pronajímatel si vyhrazuje právo jednorázově zvýšit nájemné na další období, a to v souladu s vývojem cen na trhu s byty (tuto skutečnost musí písemně sdělit *nájemci dva měsíce předem*) a o inflaci stanovenou např. Českým statistickým úřadem, počínaje 1. lednem 2023, tj. v případě, že dojde k automatickému prodloužení této nájemní smlouvy dle dohodnutých podmínek v této smlouvě.
10) Záloha na elektrickou energii bude vyúčtována vždy jednou ročně na základě daňového dokladu - faktury od předmětných energetických závodů, to samé platí pro vodné a stočné, vše však v souladu s ujednáním v bodu 6) této smlouvy. Pronajímatel si vyhrazuje právo v případě nárůstu cen elektrické energie, vodného a stočného tuto zálohu jednostranně zvýšit.
11) Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že ke dni vzniku nájmu dle této smlouvy byly na příslušných měřicích zařízeních médií následující hodnoty:

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1) Pronajímatel je oprávněn s okamžitou platností od této smlouvy odstoupit v případě, že nájemce nebo osoby užívající předmět nájmu budou předmět nájmu užívat v rozporu s touto smlouvou a platnými předpisy.
2) Pronajímatel je povinen udržovat byt ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, který lze na něm objektivně požadovat.
3) Pronajímatel je povinen nájemci zajistit plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, které lze na něm v souladu s dobrými mravy spravedlivě požadovat.

VI. Smluvní pokuta

Pro případ, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného, záloh na služby či v prodlení s opuštěním předmětu nájmu, tímto se pronajímatel a nájemce dohodli na smluvní pokutě ve výši 1.000.– Kč za každý i započatý den prodlení až do skutečného zaplacení či opuštění s tím, že tato smluvní pokuta je splatná ve lhůtě do 5ti dnů od uplatnění nároku na její zaplacení. V případě prodlení s placením nájemného a záloh na služby delším jak 15 dnů má pronajímatel právo s okamžitou platností od této smlouvy písemně odstoupit a za okamžik odstoupení se považuje 3. den ode dne odeslání předmětného odstoupení z kteréhokoliv poštovního úřadu v České republice.

VII. Závěrečná ustanovení

1) V případě, že pronajímatel od této smlouvy odstoupí z důvodů sjednaných v této smlouvě je nájemce (případně i třetí osoby zde se nacházející) povinni řádně vyklidit a opustit předmět nájmu nejdéle do 30 ti dnů od obdržení písemného odstoupení pronajímatele od této smlouvy a současně ve výše uvedené lhůtě řádně odhlásit své bydliště v evidenci obyvatelstva z předmětu nájmu.
2) Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy musí být provedeny písemně formou odsouhlasených písemných vzestupně očíslovaných dodatků.
3) Pronajímatel informoval nájemce, že na předmětu nájmu se vztahuje zákonná úprava společenství vlastníků jednotek a v případě potřeby jsou oprávněni kontaktovat vedení daného společenství, kde ke dni podpisu této smlouvy je předseda výboru pan Kulich Stanislav
4) Nájemce bere výslovně na vědomí, že po skončení účinnosti této smlouvy nevzniká nárok na přidělení náhradního bytu či jiné ubytování nebo přístřeší nájemci ani jiné osobě užívající s nimi předmět nájmu.
5) Má se za to, že veškerá korespondence zaslaná druhému účastníkovi na doručenku do vlastních rukou na adresu uvedenou v úvodu této smlouvy, případně na adresu tohoto bytu adresovanou nájemci, byla doručena 3. den ode dne odeslání z kteréhokoliv poštovního úřadu.
6) Pronajímatel a nájemce bere na vědomí, že právní vztahy touto smlouvu neupravené se řídí platnými právními předpisy.
7) Právní vztah z této smlouvy vyplývající přechází i na právní nástupce účastníků této smlouvy. Jakékoliv dodatky k této smlouvě musí být písemné, očíslované a podepsané jejími účastníky.
8) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž obdrží po jednom stejnopisu nájemce a po jednom stejnopisu pronajímatel.
9) Účastníci této smlouvy prohlašují, že obsah této smlouvy je projevem jejich pravé, vážné a společné vůle, smlouvu neuzavírají v tísni ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

V Pardubicích dne 11.5.2023 V Pardubicích dne 11.5.2023

Eva Matelková
pronajímatel

Radek Bučňák
nájemce

Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

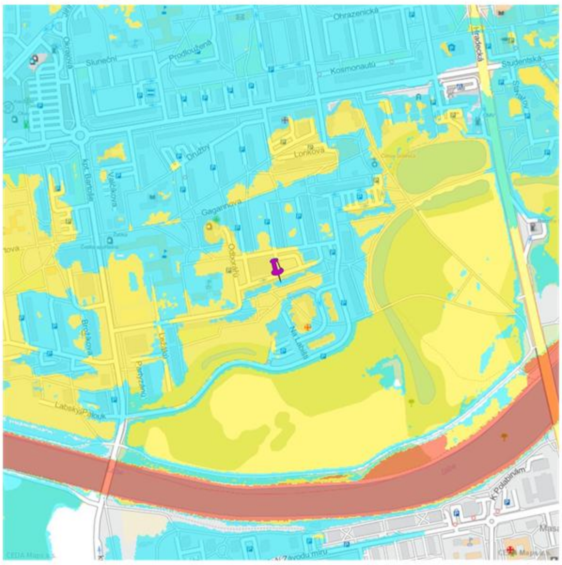
Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj:	Pardubický	**Katastrální území:**	Pardubice [717657]
Okres:	Pardubice	**Parcelní číslo:**	St. 6723
Obec:	Pardubice		

Riziková zóna

Zóna 2 zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 12.12.2023

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencni-podminky-nemo-report/.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.