

Smluvní strany, tj.

název firmy: **Základní škola a střední škola Karlovy Vary, příspěvková organizace**
se sídlem: Vančurova 83/2, 360 17 Karlovy Vary
zastoupená: Mgr. Martinou Kheilovou, ředitelkou
IČO: 66362725
DIČ: neplátce DPH
e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(dále jen pronajímatel)
a
obchodní jméno: **Farní charita Karlovy Vary**
sídlo firmy: Svobodova 743/12, 360 17, Karlovy Vary – Stará Role
zastoupená: Ing. Alešem Klúcem, ředitelem
IČO: 49753053
e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
tel.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(dále jen nájemce)

uzavřely podle zákona č.89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU

I. Předmět smlouvy a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel je oprávněn správou nemovitostí ve vlastnictví Karlovarského kraje - budovy č. p. 303, jež je součástí pozemku p. č. st. 325, a budovy č. p. 339, jež je součástí pozemku p. č. st. 360 a pozemku p. č. 129/1, na adrese Závodu Míru, 360 17 Karlovy Vary, zapsané na LV č. 1633 pro kat. území Stará Role a obec Karlovy Vary u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Karlovy Vary; jedná se o budovu školy a školského zařízení (dále jen „nemovitost“). Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo nakládat s nemovitostí a uzavřít tuto smlouvu není nijak omezeno.
- 1.2. V nemovitostech jsou následující prostory (dále jen „prostory“) sloužící k podnikání, které pronajímatel pronajímá nájemci, jedná se o místnosti: č. 212 o velikosti 63,57 m² a č. 213 o velikosti 49,95 m² v nemovitosti č.p. 339 a 30% podíl na místnostech č. 101 o velikosti 11,89 m², č. 103 o velikosti 8,02 m², č. 104 o velikosti 3,99 m², č. 201 o velikosti 8,28 m², č. 202 o velikosti 27,47 m², č. 203 o velikosti 1,72 m², č. 205 o velikosti 1,1 m², č. 209 o velikosti 7,03 m², č. 307 o velikosti 16,25 m² v nemovitosti č. 303 a dále 30% podíl na místnostech č. 214 o velikosti 6,41 m², č. 215 o velikosti 2,97 m², č. 217 o velikosti 2,89 m² a č. 218 o velikosti 7,61 m² v nemovitosti č. 339. Tento 30% podíl činí celkem 31,67 m². Nájemce pronajímá prostor o celkové výměře **145,21 m²**, blíže specifikovaný půdorysem v příloze č. 1 až 3, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 1.3. Nájemce si prostory prohlédl, seznámil se s jejich stavem a nemá v tomto směru žádné pochybnosti nebo nejasnosti. Nájemce bude prostor používat v souladu s předmětem své činnosti: **PROVOZOVÁNÍ DENNÍHO STACIONÁŘE PRO ZDRAVOTNĚ A MENTÁLNĚ POSTIŽENÉ V KARLOVÝCH VARECH A POSKYTOVÁNÍ SOCIÁLNÍCH SLUŽEB**
- 1.4. Pronájem prostor a poskytování navazujících služeb bude realizováno za podmínek a způsobem sjednanými v této smlouvě.

II. Povinnosti smluvních stran

2.1. Pronajímatel je povinen:

- a) umožnit nájemci užívání prostor v souladu s touto smlouvou,
- b) provádět na svůj náklad nutné opravy přesahující rámec běžných oprav a běžné údržby (viz např. odst. 2.2. písm. g/)

2.2. Nájemce je povinen:

- a) prostory používat výhradně v souladu s podmínkami této smlouvy a k účelům, pro které byl pronajat (odst.1.3.),
- b) při využívání prostor jednat tak, aby v tomto prostoru nezpůsobil pronajímateli škodu poškozením nebo opotřebením nad rámec obvyklého opotřebení. Způsobenou škodu je povinen pronajímateli nahradit. Odpovídá přitom pronajímateli i za veškeré škody, které v prostoru způsobily třetí osoby,
- c) při využívání prostor jednat tak, aby svojí činností nezpůsobil pronajímateli škodu ani mimo prostor (tj. v nemovitosti, případně jejím okolí, pozemková parcela č. 129/1, p.č. 360 a nemovitost Závodu míru č.p.339), anebo touto činností neomezil práva pronajímatele nebo ostatních oprávněných uživatelů nemovitosti. Pokud by se tak stalo, je povinen zjednat nápravu a uhradit způsobenou škodu,
- d) dodržovat zásadu, že není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát prostory, (ani jejich část), do podnájmu či třetí osobě k prostorám zříditi užívací právo anebo umožnit jiné jeho využití třetí osobou,
- e) provádět v prostorách s péčí řádného hospodáře na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu, a to včetně údržby (kontroly) stanovené obecně platnými právními předpisy. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou se vykládá dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ve znění pozdějších předpisů,
- f) jakékoliv potřeby úpravy nad rámec běžné údržby a drobných oprav (viz písm. e) nahlásit bez odkladu pronajímateli, osobě odpovědné za správu nemovitosti: xxxxxxxxxxxxxx, referent majetkové správy, tel: xxxxxxxxxxxxxxxxxpopř. je provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- g) včas upozornit pronajímatele na hrozící škodu, upozornit, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel a to ihned poté, co jí nájemce zjistí nebo by jí při pečlivém užívání zjistit mohl a včas uplatnit požadavky na nutné opravy, nutnou údržbu, kontrolu přesahující obvyklý rámec (např. rozvody vody, elektřiny apod.), které jsou povinností pronajímatele (odst. 2.1. písm. b),
- h) při skončení nájmu předat prostory ve stavu, v němž ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. Pokud však provedl změny podle písm. f), (tj. s písemným souhlasem pronajímatele) není povinen uvádět tyto změny do původního stavu, pokud nebylo písemně dohodnuto jinak,
- i) dodržovat domovní řád objektu, s nímž byl seznámen a hygienické, protipožární, bezpečnostní a ostatní obecně platné právní předpisy a řídit se v tomto směru pokyny pronajímatele,
- j) v případě porušení svých povinností uvedených v čl. II. odst. 2.2. písm. a) až j) navíc zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý zjištěný případ ve lhůtě 10 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele,
- k) nájemce je povinen sjednat a udržovat po celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu na předmětu nájmu s limitem pojistného plnění nejméně 20 mil. Kč. Certifikát o pojištění je nájemce povinen kdykoli na vyžádání předložit pronajímateli,

- l) nájemce je povinen předem předložit pronajímateli k odsouhlasení návrh grafického pojetí reklamních štítů, poutačů, reklamních výloh apod. Bez předloženého písemného odsouhlasení pronajímatelem nesmí tyto reklamní instrumenty instalovat. Pokud tuto svoji povinnost poruší, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 000 Kč (slovy dva tisíce korun českých) za každé jednotlivé porušení. Porušení povinnosti odst. l) této nájemní smlouvy se považuje za hrubé porušení nájemní smlouvy ze strany nájemce,
- m) nájemce je povinen vstupovat do pronajatých prostor pouze vymezenými vchody, zakreslenými v půdorysech v příloze č. 1 a č. 2. Mimo pronajatých prostor není oprávněn vstupovat do jiných prostor školy ani činit kroky, které by vedly k tomu, že bude omezen přístup pronajímatele či smluvních partnerů pronajímatele do předmětu pronájmu,
- n) nájemce je povinen zajistit dodržování zákazu kouření (včetně elektronických cigaret)
- o) viz § 8 odst. 1 písm. f) zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek, ve znění pozdějších předpisů: Zákaz kouření a zákaz používání elektronických cigaret. Zakazuje se kouřit ve škole a školském zařízení. Samotný pojem škol a školských zařízení pokrývá všechny prostory, jak vnitřní, tak vnější, přísluší-li k danému zařízení.
- p) nájemce ručí v plném rozsahu za bezpečnost a ochranu zdraví osob, které se budou zdržovat v pronajatých prostorách a v příslušném areálu (pozemku vyspecifikovaném v bodě 1.1.),
- q) nájemce poskytne pronajímateli na jeho požádání kopie všech revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení (VTZ), u kterých to stanovuje zákon, případně umožní jejich naskenování. Uvedené se týká i kontrol provedených HZS,
- r) oblast požární ochrany vyplývající z požární legislativy si zajišťuje nájemce sám prostřednictvím své smluvní odborně způsobilé osoby a na svůj náklad,
- s) provádění odborných revizí a kontrol provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků požární ochrany umístěných a provozovaných nájemcem si nájemce zajišťuje sám a na svůj náklad.

III. Cena za nájem a služby související s nájmem

- 3.1. Za nájem prostor bude nájemce hradit pronajímateli nájemné, které bylo stanoveno dohodou smluvních stran v souladu s obecně platnými právními předpisy ve výši 100 Kč/m²/měsíčně, tj. za pronajatý prostor celkem **14 521 Kč měsíčně**. Výše nájemného byla stanovena na základě Tržního posouzení nemovitosti, pronájem komerční, ze dne 26.11.2020, realitní kanceláře NEXT REALITY GROUP a.s., uveden v příloze č. 4, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 3.2. V nájmu není zahrnuto poskytování ostatních služeb (spotřeba plynu, elektrická energie, voda, stočné, odvoz tříděného a směsného komunálního odpadu).

Smluvní strany se dohodly na úhradě služeb souvisejících s nájmem (spotřeba plynu, topení, voda, stočné, odvoz tříděného a směsného komunálního odpadu, spotřeba elektrické energie) takto:

- a) **Vodné a stočné** bude nájemci vyúčtováno poměrem 5,51 % (podíl ploch nájemce a celkové ploše nemovitostí, na kterou je energie fakturována) z částek fakturovaných pronajímateli dodavatelem za celou nemovitost čp. 303 a čp. 339, Výše měsíční zálohy je stanovena na 464 Kč.
- b) Spotřeba **elektrické energie** bude nájemci vyúčtována poměrem 5,51 % z částky fakturované pronajímateli dodavatelem za celou nemovitost čp. 303 a čp. 339. Výše měsíční zálohy je stanovena na 1 008 Kč.

- c) Spotřeba **plynu** bude nájemci vyúčtována poměrem 5,51 % z částky fakturované pronajímateli dodavatelem za celou nemovitost čp. 303 a čp. 339. Výše měsíční zálohy je stanovena na 2 429 Kč.
 - d) Na základě vyúčtování spotřeby jednotlivých druhů energií budou případné nedoplatky placeny na účet pronajímatele se splatností do konce následujícího měsíce po měsíci, v němž bylo vyúčtování vystaveno. Případné přeplatky budou vráceny na účet nájemce se splatností do konce následujícího měsíce po měsíci, v němž bylo vyúčtování vystaveno. Pronajímatel vyúčtuje jednotlivé druhy energií nejdéle do konce následujícího měsíce po měsíci, ve kterém Pronajímatel vyúčtování energií od jednotlivých dodavatelů obdržel.
 - e) Pronajímatel si vyhrazuje právo snížit či zvýšit zálohy energií v návaznosti na vyúčtování jednotlivých energií od dodavatelů.
- 3.3. Za odvoz tříděného a směsného komunálního **odpadu** bude nájemci účtována paušální částka ve výši 150 Kč měsíčně.
- 3.4. Nájemné a paušální částka za odvoz tříděného a komunálního odpadu se automaticky zvyšuje o roční inflaci dle ČSÚ zjištěnou za období předcházejícího roku, a to vždy k 1.3. následujícího roku, pokud nedojde mezi stranami k jinému cenovému ujednání. Nezávisle na tomto ujednání v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb ze strany dodavatelských organizací je pronajímatel oprávněn zvýšit paušál o stejné procento, o které dojde ke zvýšení cen ze strany dodavatelských organizací.
- 3.5. Nájemné, zálohy služby související s nájmem prostor sloužících k podnikání a paušál za odvoz odpadu je nájemce povinen hradit pronajímateli na účet pronajímatele č. xxxxxxxxxxxxxxxx, vedený u Komerční banky a.s., vždy do každého 10. dne příslušného kalendářního měsíce, nebo úhradou v pokladně pronajímatele, na základě faktury vystavené pronajímatelem. Za úhradu se považuje připsání částky na účet pronajímatele.
- 3.6. Pro případ, že nájemné či úhrada nákladů na služby spojené s nájmem nebudou nájemcem uhrazeny ve sjednaném termínu, je nájemce povinen hradit pronajímateli sankce (úrok z prodlení a poplatek z prodlení) za takové prodlení dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.

IV. Ostatní ujednání

- 4.1. Prostory budou předány a převzaty písemnými protokoly, v těchto protokolech musí být vyznačen stav prostor a zejména zjevné závady, u nichž by mohlo být sporné, kdy a jakým způsobem vznikly. Závady neuvedené při předání prostoru nájemci jdou v případě pochybnosti k tíži nájemce a závady neuvedené v protokolu po skončení nájmu jdou v případě pochybnosti k tíži pronajímatele.
- 4.2. Pokud nájemce prostory provedenou úpravou zhodnotí, nemá nárok na úhradu tohoto zhodnocení ze strany pronajímatele, pokud mezi nimi nedošlo předem k písemné dohodě jinak.
- 4.3. Pronajímatel je oprávněn po předchozím ohlášení za přítomnosti nájemce, jeho zaměstnance či nezávislé třetí osoby vstoupit do prostor a zkontrolovat, zda jsou užívány v souladu s touto smlouvou.
- 4.4. Nájemce má právo časově neomezeného přístupu do prostor.
- 4.5. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy,

údržby věci nebo provedení revize atp. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

- 4.6. Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle odstavce 4.5. obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.
- 4.7. Nájemce je povinen pro případ mimořádných situací uložit v zajištěné obálce u pronajímatele klíče od prostoru (obou vchodů do budovy č. 303, od místností s uzávěry vody, plynu, elektřiny) o použití těchto klíčů je pronajímatel povinen nájemce neprodleně informovat.
- 4.8. Pronajímatel upozorňuje, že v období výskytu sněhových srážek, silného větru apod. platí absolutní zákaz stání, zastavení nebo parkování všech vozidel pod střechami budovy ve správě pronajímatele, kde hrozí vážné nebezpečí poškození. Pronajímatel upozorňuje nájemce na tuto skutečnost s tím, že při porušení uvedeného zákazu nenese vůči nájemci z tohoto titulu jakoukoliv odpovědnost. Nájemce tuto skutečnost bere se souhlasem na vědomí a zavazuje se v tomto směru informovat i své partnery, dodavatele, klienty apod. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že podle potřeby kolem jednotlivých budov může instalovat zábrany; nájemce není oprávněn tyto zábrany odstraňovat nebo přesunovat. Pokud tak učiní, jdou následky k jeho tíži a takovéto jeho jednání bude považováno za hrubé porušování podmínek nájemní smlouvy.
- 4.9. Nájemce nemá vyhrazená místa k parkování.
- 4.10. Nájemce je oprávněn používat svislou zvedací plošinu Z 200 pro tělesně postižené klienty z důvodu jejich přepravy do budovy pronájmu a při jejím provozu se musí řídit místním provozním řádem pro provoz plošiny.
- 4.11.

V. Pověřené osoby

- 5.1. Smluvní strany zmocňují pro řešení provozních otázek při realizaci této smlouvy následující osoby:
 - a) pronajímatel:
 - ve věcech smluvních: Mgr. Martina Kheilová, ředitelka, tel.: xxxxxxxx- osoba oprávněna měnit obsah smlouvy.
 - ve věcech technických: xxxxxxxxxxxxxxxx referent majetkové správy, tel: xxxxxxxxxxxxxxxx- tato pověřená osoba není oprávněna měnit obsah smlouvy.
 - b) nájemce:
 - ve věcech smluvních: Ing. Aleš Klůč, ředitel, tel. xxxxxxxxxxxxxxxx- osoba oprávněna měnit obsah smlouvy.
 - ve věcech technických: xxxxxxxxxxxxxxxx, vedoucí pracoviště, tel.: xxxxxxxxxxxxxxxx-- tato pověřená osoba není oprávněna měnit obsah smlouvy.
- 5.2. Statutární zástupci smluvních stran mohou pověřené osoby jednostranně změnit. Vůči druhé smluvní straně nabude změna účinnosti doručením písemného oznámení o této změně.

VI. Trvání smlouvy

- 6.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01.04.2021 do 31. 12. 2030.

6.2. Ukončení smlouvy:

6.2.1. Uplynutím sjednané doby.

6.2.2. Písemnou výpověďí kterékoliv ze smluvních stran i bez udání důvodu **s dvouletou** výpovědní lhůtou počínající běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

6.2.3. Písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu.

6.3. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Zvláště závažným způsobem je zejména nezaplatil-li nájemce nájemné či náklady na služby za dobu alespoň dvou měsíců, poškozuje-li prostory či dům závažným či nenapravitelným způsobem, způsobuje-li zvláště závažné obtíže či škody pronajímateli, ostatním nájemcům či třetím osobám nebo užívá-li prostory jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

VII. Doručování

7.1. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že zásilka byla řádně doručena:

a) Má se za to, že došla doporučená zásilka adresovaná druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (případně uvedenou v obchodním rejstříku), odeslaná doporučeně s využitím provozovatele poštovních služeb, došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.

b) Doručením na e-mailovou adresu:

- ve věcech smluvních: Ing. Aleš Klůč, ředitel, tel. xxxxxxxxxxxxxxxx
- ve věcech technických: Mgr. Vojtěch Dušek, vedoucí pracoviště,

c) Doručením osobně, nebo předáním listovní zásilky do rukou

- vedoucího sociální služby Mgr. xxxxxxxxxxxxxx,
- zástupkyně vedoucí sociální služby xxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxx

- ředitele FCHKV Ing. Aleše Klůče.

7.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či místa podnikání, a tím i adresy doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.

7.3. Pokud nájemce nejpozději do pěti pracovních dnů po ukončení nájmu prostor nevyklidí a nepředá pronajímateli, je pronajímatel oprávněn do prostor vstoupit, vyklidit je a vyklizené věci uskladnit na náklady nájemce.

VIII.

IX. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv, provede pronajímatel a oznámení o uveřejnění doručí nájemci.
- 9.2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, každá smluvní strana obdrží jeden.
- 9.3. Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma stranami.
- 9.4. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se smluvní strany řídí ustanovením občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a ostatních obecně platných právních předpisů.
- 9.5. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Seznam příloh:

Příloha 1	1. NP	8
Příloha 2	2. NP	9
Příloha 3	3. NP	11
Příloha 4	Tržní posouzení nemovitosti, pronájem komerční, ze dne 26.11.2020, realitní kanceláře NEXT REALITY GROUP a.s.	12

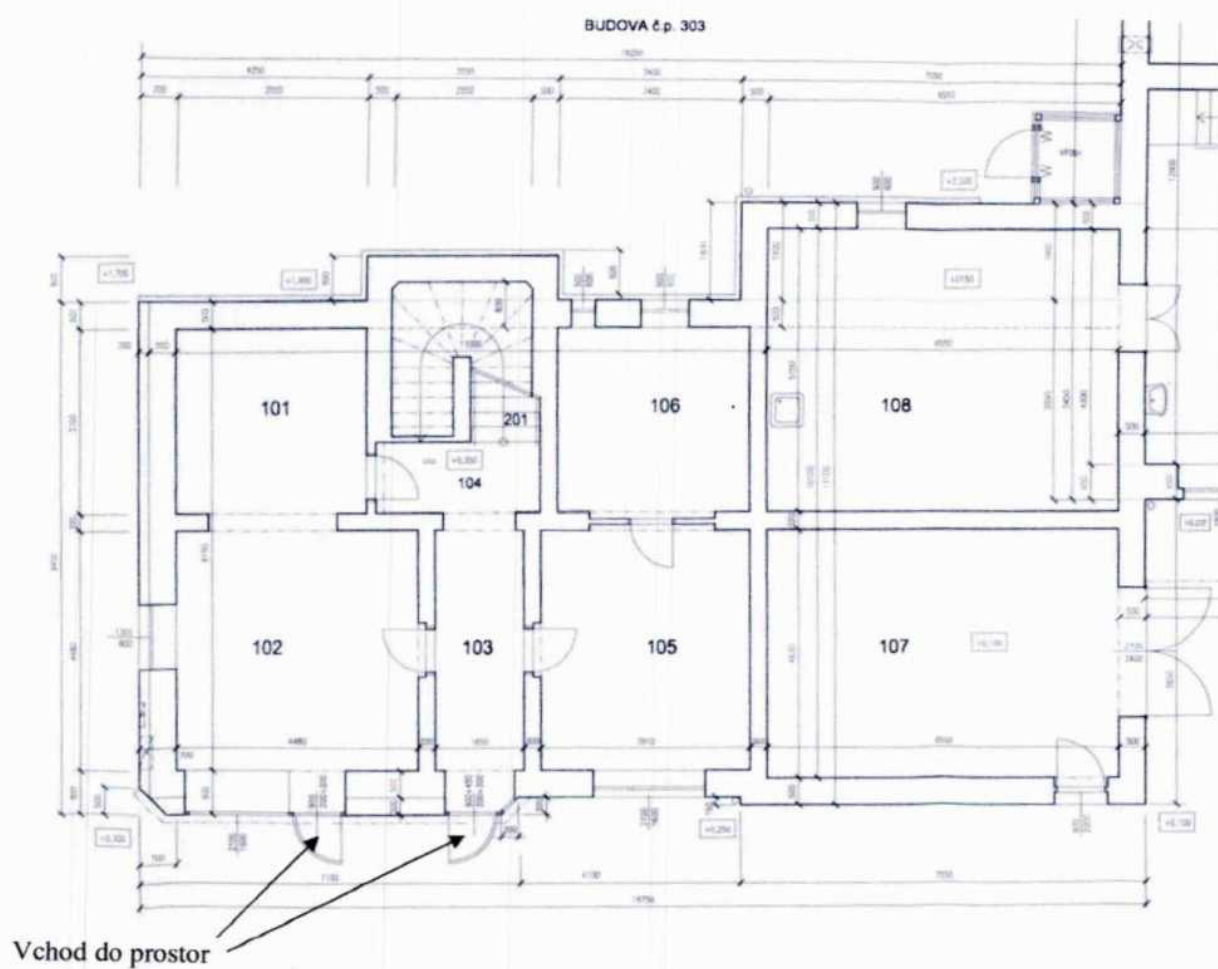
V Karlových Varech dne

.....
Mgr. Martina Kheilová
ředitelka příspěvkové organizace
Základní škola a střední škola K. Vary,
příspěvková organizace
za pronajímatele

.....
Ing. Aleš Klůč
ředitel
Farní charita Karlovy Vary
za nájemce

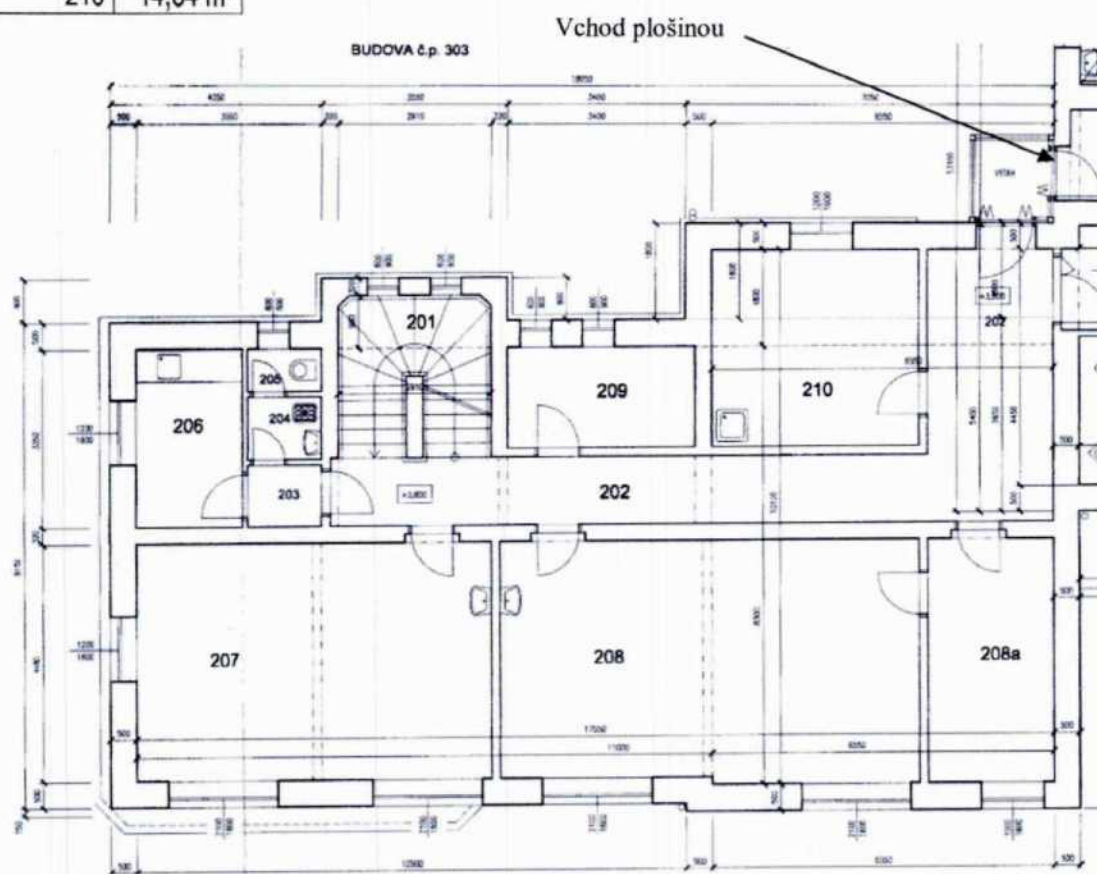
Příloha 1 1. NP

č. míst.	rozměr
101	11,89 m ²
102	20,83 m ²
103	8,02 m ²
104	3,99 m ²
105	11,79 m ²
105	5,88 m ²
106	12,25 m ²
107	30,09 m ²
108	33,73 m ²



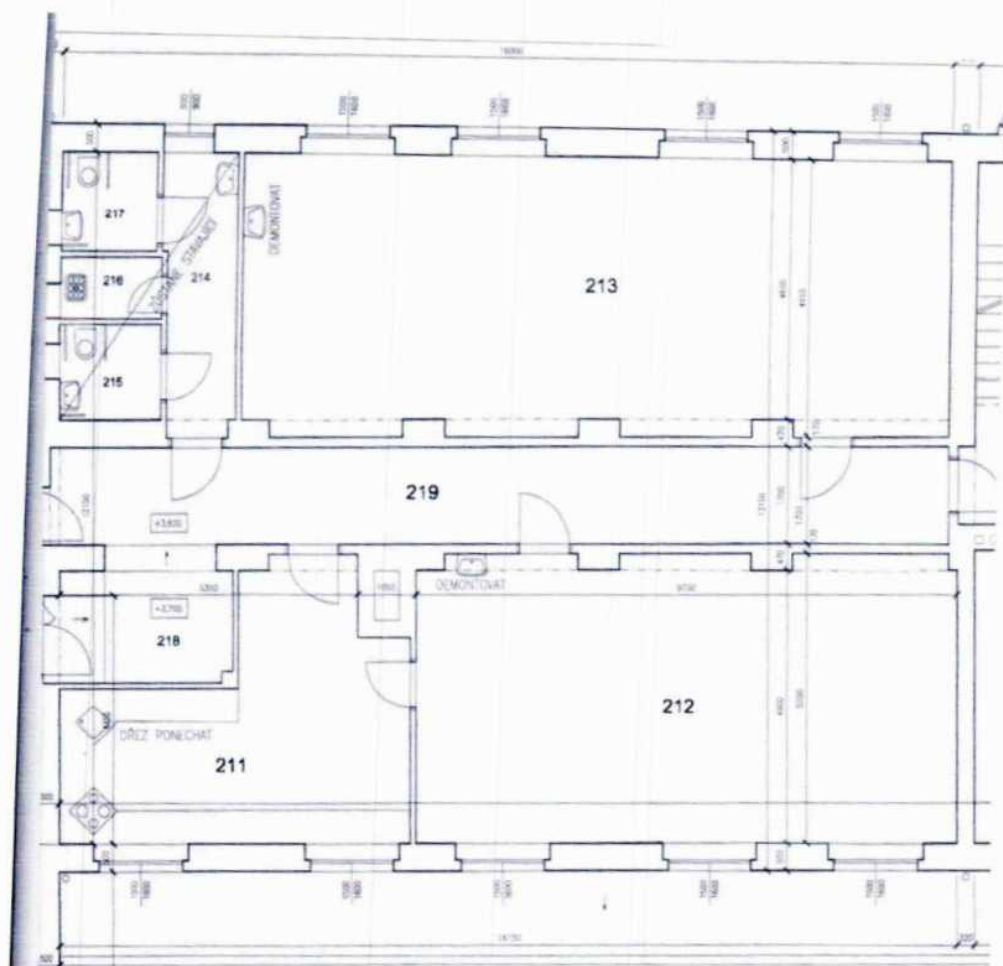
Příloha 2 **2. NP**
Budova č. 303

č. míst.	rozměr
201	8,28 m ²
202	27,47 m ²
203	1,72 m ²
204	1,72 m ²
205	1,10 m ²
206	5,87 m ²
207	31,30 m ²
208	48,95 m ²
209	7,03 m ²
210	14,84 m ²

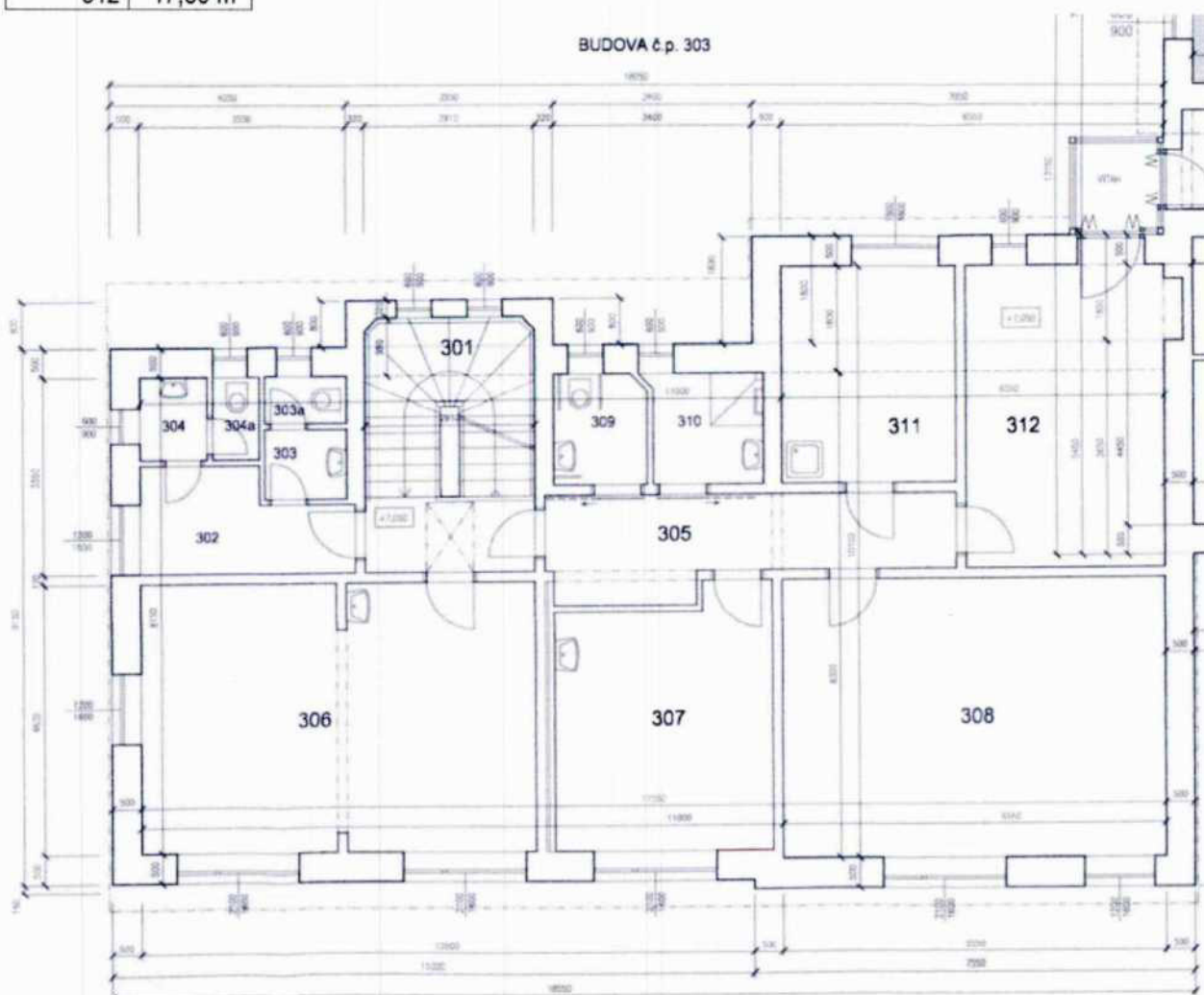


Budova č. 339

č. míst.	rozměr
211	23,63 m ²
212	49,95 m ²
213	63,57 m ²
214	6,41 m ²
215	2,97 m ²
216	2,16 m ²
217	2,89 m ²
218	7,61 m ²
219	27,78 m ²



č. míst.	rozměr
301	12,16 m ²
302	5,87 m ²
303	2,80 m ²
304	2,80 m ²
305	10,67 m ²
307	16,25 m ²
306	31,60 m ²
308	31,80 m ²
309	3,22 m ²
310	3,54 m ²
311	11,10 m ²
312	17,50 m ²



ODBODÍ NÁJEMNÉHO A CENA

TRŽNÍ NÁJEMNÉ V OBDOBÍ 3/2020- 11/2020 JE STANOVENO POROVNÁVACÍ METODOU . PRŮMĚRNÁ CENA ZA M2 ČINÍ 83 ,- Kč /m2.

Vytvořeno dne: 26.11.2020

Upozornění:

Cenové posouzení nemovitosti bylo zhotoveno aplikací CeMAP. Jedná se o tržní posouzení nemovitosti na základě srovnávací metody vypracované z aktuálních dostupných informací a v žádném případě nemá váhu znaleckého posudku.


KVK Reality s.r.o.
ICO: 086 32 701 - DIČ: CZ08632701
Dr. DAVIDA BECHERA 903/19
360 01 KARLOVY VARY
Registrace u KS v Plzni, oddíl C, vL 38470

TRŽNÍ POSOUZENÍ NEMOVITOSTI

Pronájem, komerční , 100 m²

Typ:	Komerční / Pronájem
Adresa:	Stará Role, Karlovy vary
Plocha užitná:	100 m ²

Popis objektu:

Jedná se o nemovitost domu č. p. 303 na parcele č. 325 a č.p. 339 na parcele č. 360, na adrese Závodu Míru, 360 17 Karlovy Vary, zapsané na LV č. 1633 pro kat. území Stará Role a obec Karlovy Vary u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, kat. pracoviště Karlovy Vary; jedná se o objekt školy a školského zařízení, která má dvě čísla popisná.

Posouzení vypracoval

Miroslav Podivín

608050782

miroslav.podivin@nextreality.cz

NEXT REALITY GROUP a.s.

Dr. Davida Bechera 903/19

36001 Karlovy Vary

Klient

ZŠ a SŠ Karlovy Vary

608867999

spec-skoly@volny.cz

Vančurova 83/2

36017 Karlovy Vary

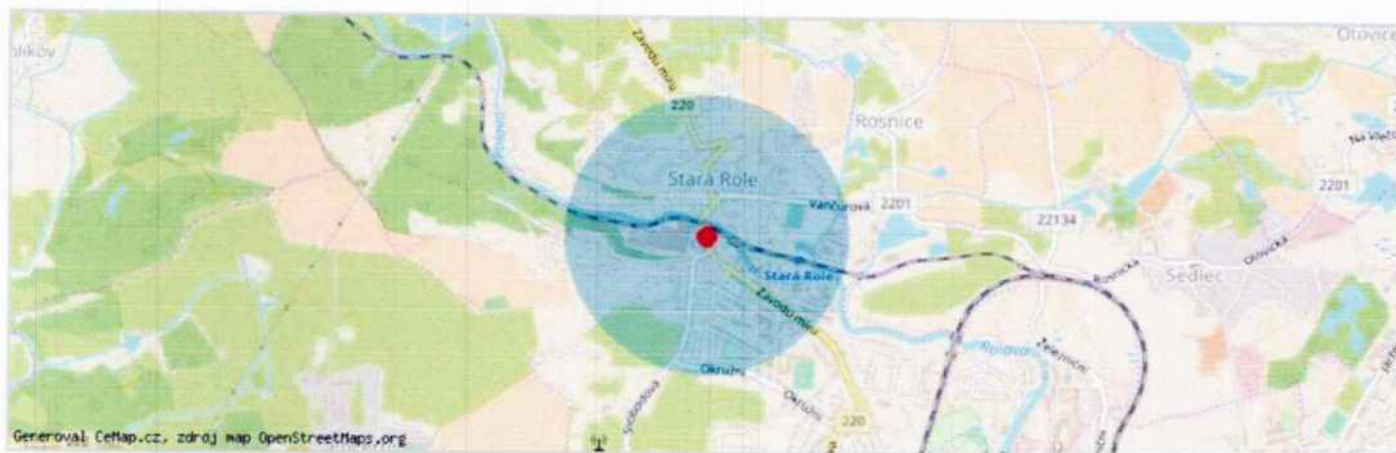
Porovnávací kritéria

Typ:	Komerční / Pronájem
V okolí:	1 km od Stará Role, Karlovy vary

Plocha užitná: od 80 m² do 120 m²

Lokalita

1000 m od Stará Role, Karlovy vary



Tržní data

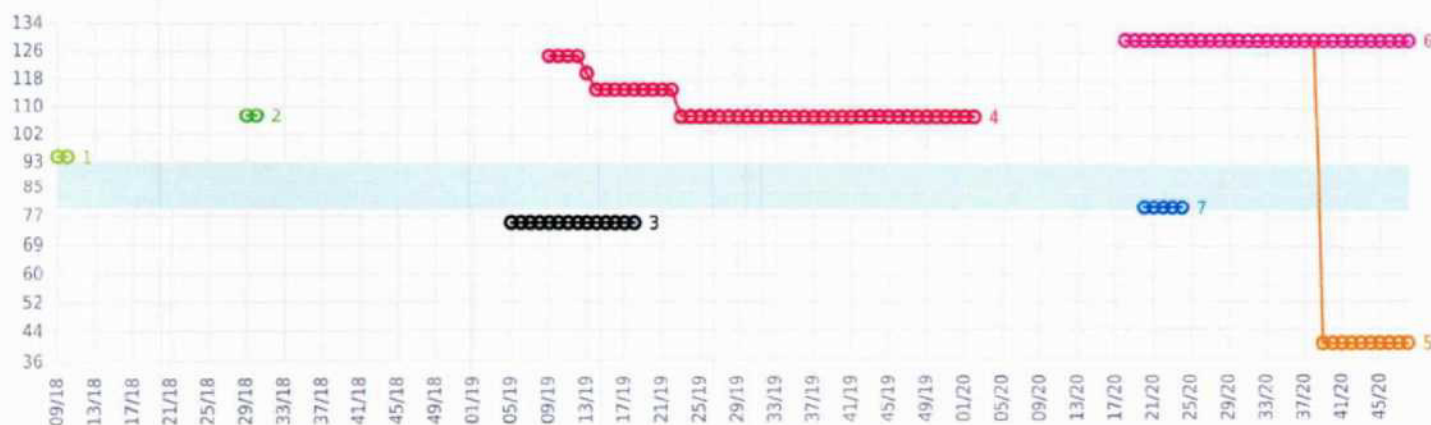
Data odpovídají období od 03/2018 do 11/2020

Nemovitost	Adresa	Cena	Cena/m ²	Plocha užžitná	Kategorie	Budova	Stav	Doba nabíz.	Změna ceny
1 Pronájem obchodního prostoru 95 m ²	Závodu míru 410/38, Karlovy Vary	9 000 Kč	95 Kč	95 m ²	Obchodní prostory	Cihlová	Dobrý	154 dní	-10%
2 Pronájem kanceláře 84 m ²	Družstevní 713/12, Karlovy Vary	9 000 Kč	107 Kč	84 m ²	Kancelář	Smišená	Dobrý	7 dní	0%
3 Pronájem nebytových prostor	Nerudova, Karlovy Vary - Stará Role	9 000 Kč	75 Kč	120 m ²	Výroba	Cihlová	Velmi dobrý	94 dní	0%
4 Pronájem kanceláře 84 m ²	Závodu míru, Karlovy Vary - Stará Role	9 000 Kč	107 Kč	84 m ²	Kancelář	Cihlová	Po rekonstrukci	314 dní	-14%
5 Pronájem kanceláře 120 m ²	Závodu míru, Karlovy Vary - Stará Role	4 810 Kč	40 Kč	120 m ²	Kancelář	Smišená	Dobrý	214 dní ¹	-69%
6 Zrekonstruované kanceláře za dobrou cenu	Závodu míru, Karlovy Vary - Stará Role	15 600 Kč	130 Kč	120 m ²	Kancelář	Smišená	Velmi dobrý	214 dní ¹	0%
7 Pronájem kanceláře 100 m ²	Závodu míru 44/122, Karlovy Vary	8 000 Kč	80 Kč	100 m ²	Kancelář	Cihlová	Velmi dobrý	31 dní	0%

¹ Takto označená nemovitost je stále v nabídce

Graf vývoje cen

Graf zobrazuje změnu ceny jednotlivých nemovitostí v nabídce za dobu nabízení.



* Osa X zobrazuje týden a rok ve formátu Týden/Rok

Graf trendu

Graf zobrazuje trend změny ceny a počtu nabídek daného typu nemovitostí v dotazované lokalitě.



Pozorované období

03/2018 - 11/2020

Změna počtu nabídek v období

+ 0 %

Změna ceny v období

- 34 %

Průměrná cena ke konci období

86,- Kč / m²

Výpočtová část

Průměrná cena za m²:

93 Kč

Opravný koeficient nadhodnocení:

-10 %

Upravená hodnota:

84 Kč

Opravný koeficient nadhodnocení:

-15 %

Upravená hodnota:

79 Kč

Konečná vypočtená hodnota

Minimum	7 888 Kč
Optimum	8 352 Kč
Maximum	9 280 Kč

ODBODÍ NÁJEMNÉHO A CENA

TRŽNÍ NÁJEMNÉ V OBDOBÍ 2/2018 - 2/2020 JE STANOVENO POROVNÁVACÍ METODOU . PRŮMĚRNÁ CENA ZA M2 ČINÍ 20 ,- Kč /m2. Covidová opatření na cenu nájemného neměla vliv. Cena byla stanovena dle dostupných zdrojů společnosti Next Reality Group a.s..

Vytvořeno dne: 10.12.2020

Upozornění:

Cenové posouzení nemovitosti bylo zhotoveno aplikací CeMAP. Jedná se o tržní posouzení nemovitosti na základě srovnávací metody vypracované z aktuálních dostupných informací a v žádném případě nemá váhu znaleckého posudku.

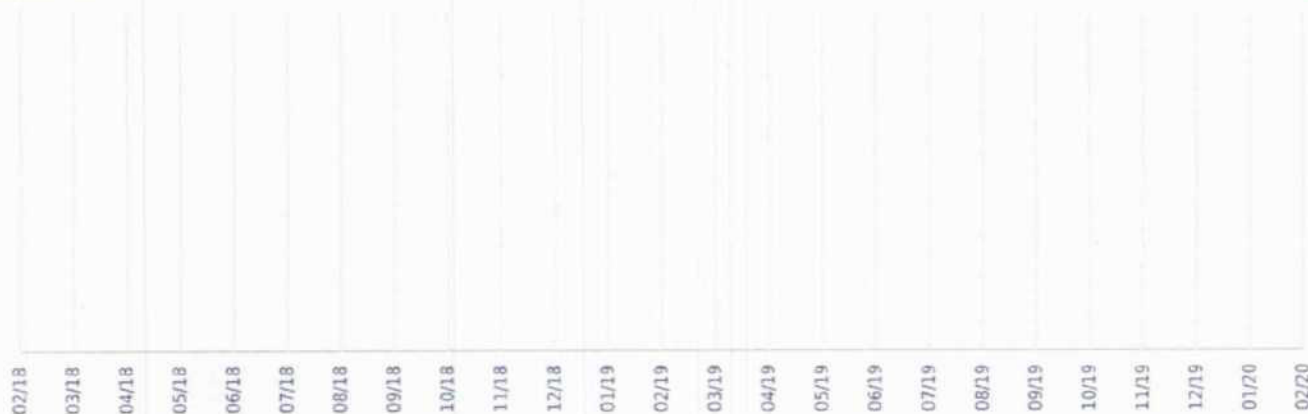

KVK Reqlity s.r.o.
ICO: 086 32 201 - DIČ: CZ08632201
Dr. DAVIDA BECHERA 903/19
360 01 KARLOVY VARY
Registrace u KS v Plzni, oddíl C, vL 38470

Graf trendu

Graf zobrazuje trend změny ceny a počtu nabídek daného typu nemovitostí v dotazované lokalitě.

Počet nabídek

Cena za m²



Pozorované období	02/2018 - 02/2020
Změna počtu nabídek v období	+ 100 %
Změna ceny v období	+ 100 %
Průměrná cena ke konci období	0,- Kč / m ²

Výpočtová část

Průměrná cena za m²: 0 Kč

Opravný koeficient nadhodnocení: -10 %

Upravená hodnota: 0 Kč

Opravný koeficient nadhodnocení: -15 %

Upravená hodnota: 0 Kč

Konečná vypočtená hodnota

Minimum 0 Kč

Optimum 0 Kč

Maximum 0 Kč

Graf vývoje cen

Graf zobrazuje změnu ceny jednotlivých nemovitostí v nabídce za dobu nabízení.



* Osa X zobrazuje týden a rok ve formátu Týden/Rok

Lokalita

1500 m od Stará Role, Karlovy vary



Tržní data

Data odpovídají období od 02/2018 do 02/2020

Nemovitost	Cena	Cena/m ²	Plocha pozemku	Kategorie	Doba nabíz.	Změna ceny
------------	------	---------------------	----------------	-----------	-------------	------------

¹ Takto označená nemovitost je stále v nabídce

TRŽNÍ POSOUZENÍ NEMOVITOSTI

Pronájem, pozemek

Typ:	Pozemek / Pronájem
Adresa:	Stará Role, Karlovy vary
Plocha užitná:	100 m ²
Plocha pozemku:	100 m ²
Kategorie:	Kancelář

Popis objektu:

Aktuální výše ceny obvyklé za m² za pronájem pozemku (cca 16 m²), na které je postaven zahradní domek, v lokalitě Karlovy Vary - Stará Role. Jedná se o nemovitost a pozemek domu č. p. 303 na parcele č. 325 a č.p. 339 na parcele č. 360, na adrese Závodu Míru, 360 17 Karlovy Vary, zapsané na LV č. 1633 pro kat. území Stará Role a obec Karlovy Vary u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, kat. pracoviště Karlovy Vary; jedná se o objekt školy a školského zařízení, která má dvě čísla popisná.

Posouzení vypracoval

Miroslav Podivín

608050782

miroslav.podivin@nextreality.cz

NEXT REALITY GROUP a.s.

Dr. Davida Bechera 903/19

36001 Karlovy Vary

Klient

ZŠ a SŠ Karlovy Vary

608867999

spec-skoly@volny.cz

Vančurova83/2

36017 Karlovy Vary

Porovnávací kritéria

Typ:	Pozemek / Pronájem
V okolí:	1.5 km od Stará Role, Karlovy vary

Plocha pozemku:	od 80 m ² do 120 m ²
------------------------	--