

DATAWAY, s.r.o.
Michelská 18/12a,
140 00 Praha 4
IČ: 283 78 873, DIČ: CZ28378873

Centrum sociálních služeb Praha
Žilinská 2769/2, Praha 4 - Záběhlice
PSČ 141 00

NÁJEMNÍ SMLOUVA

DATAWAY, s.r.o.

IČ: 283 78 873

se sídlem: Michelská 18/12a, Michle, 140 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 137347

jednající: JUDr. Jiří Kubizňákem, jednatelem a Ing. Jiří Kubizňákem, jednatelem

bankovní spojení: Oberbank AG

č. účtu: [REDACTED]

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Centrum sociálních služeb Praha

příspěvková organizace zřízená Hlavním městem Prahou

IČ: 708 78 277

se sídlem: Žilinská 2769/2, Praha 4 – Záběhlice, PSČ 141 00

jednající: Mgr. Tomášem Jánem, MBA, ředitelem

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají dnešního dne podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění (dále jen „**OZ**“) tuto

nájemní smlouvu

I.

Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- (i) stavby č.p. 3137 (způsob využití: jiná stavba) stojící na pozemcích parc. č. 2845/32, 2845/33 ležících v k.ú. Záběhlice (dále jen „**Budova**“), která se nachází se na adrese Chodovská 6, Praha 4;
- (ii) pozemku parc. č. 2845/33, o výměře 92 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**Pozemek**“),

vše zapsáno na **listu vlastnictví č. 15039**, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro **katastrální území Záběhlice**, obec Praha.

2. V Budově pronajímatel poskytuje krátkodobé ubytovací služby pod názvem Penzion G Centrum. V Budově se nachází dvacet pět (25) dvou (2) a tří (3) lůžkových pokojů s vlastním sociálním zařízením (WC+sprcha), jedna (1) společenská místnost, jedno (1) společné WC pro společenskou místnost, jedna (1) společná kuchyňka, recepce a prostor výměňkové stanice.

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu Budovu a Pozemek (dále jen „**předmět nájmu**“). Nájemce předmět nájmu do svého nájmu přijímá a zavazuje se za něj platit pronajímateli nájemné sjednané v čl. IV.odst. 1. této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem poskytování sociálních služeb dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů a výkonu dalších činností náležejících do předmětu činnosti nájemce dle zřizovací listiny ze dne 26.5.2011 ve znění jejích pozdějších změn.
3. Změnit předmět činnosti v předmětu nájmu, pokud tato změna podstatným způsobem ovlivní využití předmětu nájmu, je možné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

III. Doba nájmu, předkupní právo

1. Nájem se sjednává na dobu určitou v trvání pěti (5) let, počínaje dnem 1.9.2016.
2. Neoznámí-li některá ze smluvních stran druhé smluvní straně písemně nejpozději dva (2) měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu, že na dalším trvání nájmu nemá zájem, prodlužuje se doba nájmu o dalších (5) let, a to i opakovaně.
3. Pronajímatel zřizuje ve prospěch nájemce obligační předkupní právo k předmětu nájmu a nájemce toto právo přijímá. Předkupní právo se zřizuje na dobu trvání této smlouvy pro případ jakéhokoli budoucího zcizení předmětu nájmu. Pro případ, že by pronajímatel chtěl jakýmkoliv způsobem zcizit předmět nájmu, je povinen jej nabídnout nájemci ke koupi za obvyklou cenu uvedenou ve znaleckém posudku č. 2079-013/2016 ze dne 1.2.2016 vypracovaném soudem jmenovaným znalcem Miroslavou Dostálovou, Pod lomem 12, 143 00 Praha 4, a to bez splnění jakýchkoli podmínek nabídnutých zájemcem o koupi (koupěčtivým). Kopie znaleckého posudku tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy. Za účelem vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany sjednávají, že pro smluvní vztah založený touto smlouvou vylučují aplikaci ust. § 2149 OZ.

IV. Nájemné a úhrada ceny služeb a plnění spojených s užíváním předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné činí měsíčně **180.000,- Kč**.
2. Nájemné je splatné měsíčně, vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se platí, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné se považuje za řádně a včas uhrazené, je-li nejpozději v poslední den splatnosti připsána odpovídající částka na bankovní účet pronajímatele.
3. Dodávky elektrické energie, vody a tepelné energie si zajišťuje nájemce sám a cenu těchto služeb hradí přímo jejich dodavatelům na základě samostatně uzavřených smluv. Nájemce je

povinen provést přehlášení odběru těchto služeb nejpozději do čtrnácti (14) dnů od zahájení nájmu dle této smlouvy, k čemuž mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost. Ke dni předání předmětu nájmu nájemci bude sepsán předávací protokol, v němž budou zaznamenány stavy měřidel médií. Cenu služeb, kterou uhradí pronajímatel jejich dodavatelům za období od předání předmětu nájmu nájemci do doby přehlášení odběru služeb na nájemce, uhradí nájemce pronajímateli na základě faktury vystavené pronajímatelem, a to do čtrnácti (14) dnů od jejího doručení nájemci.

4. Nájemce si zajišťuje sám svým jménem a na svůj náklad odvoz komunálního odpadu a obsluhu výměňkové stanice.
5. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo po dobu účinnosti této smlouvy nájemné každoročně upravit vždy od 1. dubna příslušného kalendářního roku o míru inflace, vyjádřenou indexem spotřebitelských cen, každoročně oficiálně publikovaným Českým statistickým úřadem za rok uplynulý. První úprava výše nájemného může být takto provedena k 1. dubnu 2017. Výše uvedená úprava nájemného bude nájemci sdělena nejpozději do 31.3. příslušného kalendářního roku zasláním nového výpočtového listu ve 2 vyhotoveních, z nichž jedno potvrzené vyhotovení nájemce zašle zpět pronajímateli. Nebude-li změna výše nájemného oznámena nájemci uvedeným způsobem a/nebo v uvedené lhůtě, nárok na zvýšení nájemného pro daný kalendářní rok zaniká.

V jiných případech může pronajímatel zvýšit nájemné pouze na základě dohody obou smluvních stran dodatkem k této smlouvě, a to v případě podstatného zvýšení kvality předmětu nájmu nebo v souladu s platnými právními předpisy.

7. Nájemné bude zvýšeno o daň nebo poplatek, který bude vyplývat z platných právních předpisů a vznikne v souvislosti s touto smlouvou, a který bude kdykoli v budoucnu uložen a vybírán k tomu příslušným státním orgánem (např. místní daň apod.). Ustanovení odst. 6 výše o formě zvýšení nájemného platí v tomto případě obdobně.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této smlouvy předmět nájmu fyzicky prohlédl a seznámil se se stavem zápisu předmětu nájmu a přilehlých nemovitých věcí v katastru nemovitostí a že mu je tedy faktický i právní stav předmětu nájmu dobře znám, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém sjednanému účelu užívání a že jej v tomto stavu přejímá. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém v této smlouvě. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu vlastním nákladem v dobrém a provozuschopném stavu, odpovídajícím účelu nájmu dle této smlouvy, chránit předmět nájmu proti poškození, zcizení apod.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na základě oznámení pronajímatele zaslání předem v přiměřené době a v závažných případech neprodleně prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do Budovy za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Nájemce je povinen udržovat v Budově veškeré bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy, včetně příslušných souvisejících norem s ohledem na charakter a způsob využití předmětu nájmu.

Pronajímatel zakazuje výrobu a úschovu (i dočasnou) jakýchkoli nebezpečných látek a předmětů (např. výbušných, hořlavých, samozápalných, podporujících hoření, jedovatých, infekčních, radioaktivních, žíravých, apod.), stlačených nebo zkapalněných plynů a jiných nebezpečných látek a předmětů v Budově. V případě, že úschova nebo držení nebezpečných látek dle tohoto odstavce je nezbytná pro výkon činnosti nájemce, budou takové látky specifikovány dodatkem k této smlouvě, přičemž nájemce musí prokázat jejich řádné zabezpečení a přijetí potřebných opatření vyžadovaných právními předpisy tak, aby nedošlo k ohrožení majetku pronajímatele; v opačném případě není pronajímatel povinen držení těchto látek v Budově povolit.

3. Veškeré změny, úpravy, výzdoba či umístění reklamních nebo informativních nápisů a poutačů na plášti Budovy (dále jen „**značení**“) musí být předem pronajímatelem odsouhlaseny a písemně povoleny. Toto ustanovení se nezatahuje na poutače menší než 1m². Při skončení nájmu je nájemce povinen značení, kterými Budovu opatřil, odstranit na své náklady a uvést dotčenou část Budovy do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
4. Nájemce je povinen provádět běžnou úpravu a drobné opravy předmětu nájmu. Za drobné se považují opravy nepřevyšující v jednotlivém případě 5.000,- Kč. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce je povinen dodržovat platné předpisy upravující nakládání s odpadem. Případnou likvidaci nebezpečného odpadu si zajišťuje nájemce sám a na své náklady, a to dle platné legislativy.
6. Pronajímatel je povinen zajistit na svůj náklad provádění pravidelných kontrol, prohlídek, revizí a zkoušek technických zařízení instalovaných v Budově v souladu s platnými právními předpisy a českými technickými normami s následným předáním písemných výstupů z provedených úkonů nájemci.
7. Pronajímatel nemá vůči nájemci žádnou povinnost při provádění školení o bezpečnosti práce a požární ochraně. Pronajímatel neodpovídá za případné úrazy, které se stanou osobám v Budově, které se zde zdržují nebo pohybují.
8. Pronajímatel si vyhrazuje právo kontroly dodržování zákona o požární ochraně a bezpečnosti práce, hygienických předpisů a zajišťování pravidelných revizí technických zařízení.
9. Pronajímatel má uzavřenu pojistnou smlouvu na pojištění Budovy proti živelným pohromám v přiměřené výši a rozsahu a nájemce se s existencí a rozsahem pojištění Budovy před podpisem této smlouvy seznámil. Nájemce bere na vědomí, že pojištění se nevztahuje na věci jím do Budovy vnesené a zavazuje se pojistit veškerý svůj majetek nacházející se v Budově, a to zejména proti krádeži a vloupání, a to ode dne účinnosti této smlouvy. V případě, že nájemce svůj majetek nacházející se v Budově nepojistí, nenese v případě vzniku škody na tomto majetku pronajímatel žádnou odpovědnost. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu způsobenou na technickém vybavení

nájemce způsobenou zejména přepětím v síti apod. nebo na věcech třetích osob vnesených do Budovy.

10. Pronajímatel je povinen předat pronajaté prostory nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu na své náklady udržovat pronajaté prostory v pořádku a řádnému užívání schopném stavu.
11. Nájemce je povinen odstranit veškeré škody na předmětu nájmu způsobené jeho zaviněním nebo zaviněním jeho zaměstnanců, či osob zdržujících se v Budově s jeho souhlasem a dále škody, které vznikly nesprávným zacházením s vybavením předmětu nájmu jako je vodovod, odpady, osvětlení, elektroinstalace, topení apod. Pokud nájemce neodstraní případné škody v přiměřené lhůtě stanovené písemně pronajímatelem nebo ve lhůtě dohodnuté s pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn zajistit potřebné opravy anebo údržbu na náklady nájemce. V případě prokázaného zničení, znehodnocení, zcizení nebo jiného poškození majetku pronajímatele, je pronajímatel oprávněn požadovat od nájemce příslušnou náhradu škody.
12. Nájemce není oprávněn podnajmout pronajaté prostory ani žádnou jejich část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (za podnájem se pro účely tohoto ujednání nepovažuje poskytování ubytovacích služeb v Budově), avšak tento souhlas nebude bezdůvodně odmítán nebo zdržován.
13. Případné stavebně-rekonstrukční práce či jiné úpravy Budovy je nájemce oprávněn provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele za předem sjednaných podmínek, a to na vlastní náklady. Nájemce si případná nutná povolení k těmto pracím dle obecně závazných právních předpisů zajišťuje sám. Všechny tyto úpravy provedené nájemcem v Budově je nájemce oprávněn na vlastní náklady z pronajatých prostor při skočení nájmu odnést, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata Budovy nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání. Ty úpravy, které v Budově zůstanou, se stanou vlastnictvím pronajímatele a nezvýší hodnotu Budovy ve vlastnictví pronajímatele. K odepisování výdajů na technické zhodnocení je v souladu s platnými právními předpisy oprávněn nájemce. Nájemce není povinen odstranit stavební úpravy, které v Budově provede se souhlasem pronajímatele (nesdělí-li pronajímatel nájemci nejpozději při skončení nájmu, že trvá na uvedení předmětu nájmu do původního stavu), avšak nájemci za tyto úpravy od pronajímatele nenáleží žádná náhrada nebo úhrada nákladů, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Provede-li nájemce změnu Budovy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen uvést Budovu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem ve výzvě k uvedení do původního stavu.

VI.

Skončení nájmu

1. Nájem končí:
 - a) uplynutím sjednané doby nájmu;
 - b) dohodou smluvních stran;
 - c) výpovědí některé ze smluvních stran;
 - d) odstoupením pronajímatele od této smlouvy.

2. Nájemce může nájem vypovědět, změní-li se okolnosti, z nichž smluvní strany při uzavření této smlouvy vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Pronajímatel může nájem vypovědět, porušuje-li nájemce opakovaně své povinnosti a nezjedná nápravu v přiměřené době ani na základě písemné výzvy pronajímatele. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může od této smlouvy s okamžitou platností odstoupit v případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného po dobu delší než dvacet (20) dnů ode dne splatnosti. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit rovněž v případě, že nájemce bude užívat předmět nájmu v rozporu s účelem, ke kterému mu byl pronajat a/nebo bude-li porušovat své povinnosti uvedené v čl. V. odst. 2, 11 a 12 této smlouvy a nezjedná nápravu ani do sedmi (7) dnů od písemné výzvy pronajímatele k odstranění závadného stavu.
4. Odstoupení pronajímatele od této smlouvy musí být písemné a je účinné dnem doručení odstoupení od této smlouvy nájemci.
5. V případě, že pronajímatel odstoupí od této smlouvy nebo smlouvu vypoví, je oprávněn požadovat zaplacení všech splatných částek a náhradu vzniklé škody způsobené nájemcem; nájemce je povinen případnou dlužnou částku zaplatit do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení. Pronajímatel má právo na úhradu své pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v Budově.
6. Nájemce je povinen vyklidit Budovu a předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že nájemce Budovu v této lhůtě nevyklidí a nepředá pronajímateli předmět nájmu, je pronajímatel oprávněn vstoupit na náklady nájemce do Budovy, a to i násilnou formou a Budovu vyklidit sám, a to na náklady nájemce. Předměty nájemce, které najde v Budově, je pronajímatel povinen uschovat a zabezpečit proti poškození a odcizení, a to na náklady nájemce a po dobu nejdéle 6-ti měsíců. O tomto bude nájemce doporučeným dopisem (na dodejku) obeznámen na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel nenese odpovědnost v případě nedoručitelnosti tohoto oznámení. Po uplynutí šesti (6) měsíců, kdy nájemce písemně nekontaktuje pronajímatele a neučiní kroky k předání předmětů, může s těmito pronajímatel volně nakládat.
7. Smluvní strany se dohodly na vyhotovení písemného předávacího protokolu při skončení nájmu.

VII.

Závěrečná ustanovení

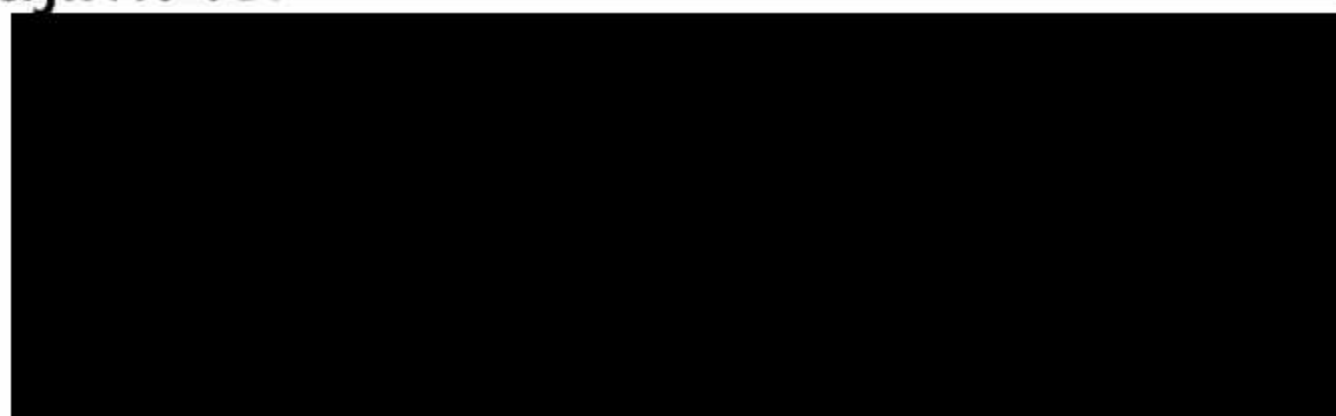
1. Smluvní strany se dohodly, že přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku, a dále že pro účely této nájemní smlouvy vylučují užití ustanovení § 1766, § 1793, § 2209, § 2230, 2233 odst. 2 občanského zákoníku.
2. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky.

3. Pokud v souvislosti s touto smlouvou budou doručovány písemnosti mezi smluvními stranami, je doručení účinné převzetím písemnosti adresátem, dnem odmítnutí jejího převzetí nebo desátým (10.) dnem po odeslání doporučené zásilky v případě, že byla zaslána na poslední známou adresu druhé smluvní strany.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – Kopie znaleckého posudku č. 2079-013/2016
5. Jakékoliv změny této nájemní smlouvy mohou být prováděny jenom písemnou formou jako dodatky podepsané oběma smluvními stranami.
6. Smlouva je vyhotovena ve 3 exemplářích s platností originálu, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel jedno vyhotovení.
7. Účastníci prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich skutečnou a svobodnou vůli, smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 28.6.2016

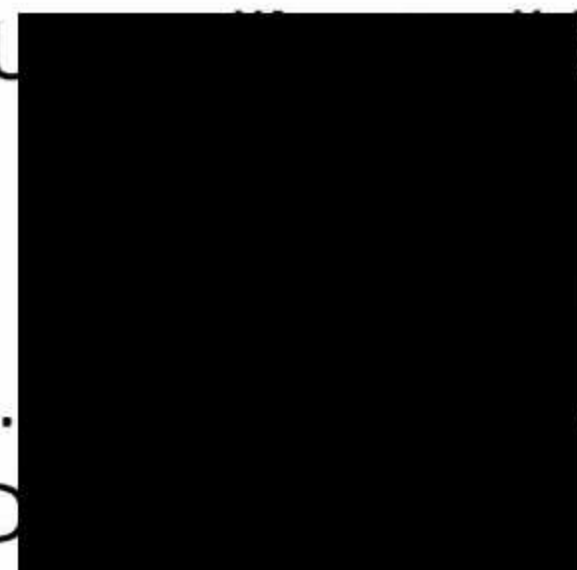
V Praze dne 28.6.2016

Pronajímatel



DATAWAY, s.r.o.

JU...k, jednatel



Ing. Jiří Kubizňák, jednatel

DATAWAY, s.r.o.
Michelská 18/12a
140 00 Praha 4 ①
IČ: 28378873, DIČ: CZ28378873

Nájemce



Ce...žeb Praha
Mg...ředitel

Žilinská 14072, 141 00 Praha 4 - Záběhlice
www.csspraha.cz

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 2079-013/2016

Zjištění obvyklé ceny Penzionu G - Centrum č.p. 3137 na pozemku č.parc. 2845/32, 2845/33
při ul. Chodovská, k.ú. Záběhllice
obec Praha

Objednavatel znaleckého posudku:

DATAWAY s.r.o.
Michelská 18/12a
140 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

za účelem převodu nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 25.1.2016 znalecký posudek vypracovala:

Miroslava Dostálová
Pod lomem 12
143 00 Praha 4

Počet stran: 9 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze, 1.2.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění odhadu obvyklé ceny objektu penzionu G - Centrum č.p. 3137 na pozemku č.parc. 2845/31, 2845/32, 2845/33 při ul. Chodovská č.or.6, k.ú. Záběhlice obec Praha. Pozemek č.parc. 2845/32 a č.parc. 2845/31 ve vlastnictví Hlavního města Prahy, nejsou předmětem ocenění.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Penzion G - Centrum
Adresa předmětu ocenění:	Chodovská 3137/6 k.ú. Záběhlice, obec Praha
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Záběhlice
Počet obyvatel:	1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.1.2016 za přítomnosti objednatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- informace o parcelách - nahlížení do KN
- informace o stavbě - nahlížení do KN
- projektová dokumentace objektu vypracovaná společností GREBNER - inž. a projektová kancelář
- informace sdělené vlastníkem objektu
- prohlídka nemovitosti dne 18.6.2013

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby:	DATAWAY s.r.o., Michelská 18/12a, 140 00 Praha 4, vlastnictví: výhradní
Vlastníci pozemku:	č.parc. 2845/33 DATAWAY s.r.o., Michelská 18/12a, 140 00 Praha 4, vlastnictví: výhradní č. parc. 2845/32 Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Nepodsklepený jednopodlažní objekt - montovaná modulová stavba s ocelovým nosným systémem opláštěným dřevotřískovými deskami, stáří asi 38 let; před 6-9 lety byla provedena rekonstrukce prvků krátkodobé životnosti - plastová okna, povrchy podlah, vytápění, rozvody studené a teplé vody. V roce 2015 provedena vnitřní elektroinstalace a osazen kamerový systém.

7. Celkový popis nemovité věci

Penzion se nachází při ul. Chodovská a ul. Pod náhonem, naproti areálu teplárny Michle. V blízkosti zastávka tramvají a autobusů MHD. U objektu parkovací stání s kapacitou 18 míst pro osobní automobily. Objekt umístěn nedaleko železniční tratě, v území Českých drah.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Objekt penzionu a služeb

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,910$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01

6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,901$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Objekt penzionu a služeb

Objekt penzionu umístěn při ul. Chodovská, naproti Teplárně Michle, v blízkosti odstavného nádraží Praha - Jih, nedaleko Jižní spojky. Pozemek č.parc. 2845/32 - zastavěná plocha 633 m² ve vlastnictví Hlavního města Prahy, č.parc. 2845/33 výměry 92 m² - zastavěná plocha - vlastník DATAWAY, s.r.o.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Penzion G - Centrum

Montovaný, nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím se sedlovou střechou s mírným sklonem s hydroizolací z asfaltových pásů. Modulová stavba s ocelovým nosným systémem opláštěným dřevotřískovými deskami, fasáda zateplena polystyrenem a omítnuta. Objekt napojen na rozvod el. energie, vody, splaškové kanalizace a parovod z teplárny Michle. Vytápění teplovodními radiátory, zdroj tepla pro vytápění a přípravu TUV je pára z teplárny Michle. Teplo je předáváno výměníkem v kotelně uvnitř objektu. Okna plastová, dveře dřevěné, hladké, vstupní plastové. Podlahy pokryty textilií, v sociálním zařízení keramická dlažba a obklady. Stropní konstrukce železobetonová deska, podhled - kazetové minerální desky 600x600mm. Objekt obdélníkového půdorysu, uprostřed hlavní chodba, ze které jsou přístupné pokoje s hyg. zázemím; WC pro zaměstnance, kotelna, sklad, technická místnost, recepce se zázemím, výčep, kuchyně, restaurace. Objekt průběžně udržován. V roce 2015 byla provedena nová vnitřní elektroinstalace a osazen kamerový systém.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

Svislá nosná konstrukce:

Kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

113

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
---------	--------	-------------------

přízemí (14,910 * 48,525) = 723,51

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	723,51 m ²	3,79 m	2 742,10
Součet	723,51 m ²		2 742,10

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,742,10 / 723,51 = 3,79\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $723,51 / 1 = 723,51\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
přízemí	(3,79) * (723,51)	= 2 742,10 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Přízemí	NP	2 742,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 742,10 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	C	2,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,90	100	1,54	9,09
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30

19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,72
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9772

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,45	38	145	26,21	1,6905
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	15,35	38	115	33,04	5,0716
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,40	38	95	40,00	3,3600
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,24	38	75	50,67	3,1618
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,76	10	40	25,00	0,6900
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	38	50	76,00	0,4636
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,27	38	55	69,09	5,0228
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,27	9	39	23,08	0,7547
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,17	6	36	16,67	0,5284
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,89	38	50	76,00	2,9564
13. Okna	N	5,90	100,00	1,54	9,09	9,30	9	49	18,37	1,7084
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,38	9	29	31,03	1,0488
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,01	9	34	26,47	1,3261
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,94	1	40	2,50	0,1485
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	38	40	95,00	0,2945
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,38	9	39	23,08	0,7801
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,27	9	39	23,08	0,7547
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,25	38	40	95,00	2,1375
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100,00	0,46	0,83	0,85	20	25	80,00	0,6800
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,40	9	34	26,47	1,1647
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,50	1	37	2,70	0,1215
Opotřebení:										33,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 710,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 1,0320

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9291

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,8541

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9772

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,0510

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 5 337,66

Plná cena: 2 742,10 m³ * 5 337,66 Kč/m³

= 14 636 397,49 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 33,9 % /100)	*	0,661
Penzion G - Centrum - zjištěná cena	=	9 674 658,74 Kč
Rekapitulace nákladové ceny staveb:		
Penzion G – Centrum		9 674 658,74 Kč
		<u>9 674 658,74 Kč</u>
Nákladové ceny – celkem	=	9 674 658,74 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,50 %
Roční nájemné z pozemku:	49 000,- Kč

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
objekt penzionu			158 333,-	1 899 996,-
Výnosy celkem				1 899 996,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	1 899 996,- Kč
Roční nájemné z pozemku:	-	49 000,- Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
1 899 996,00 * 40 %	-	759 998,40 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	1 090 997,60 Kč
Míra kapitalizace 7,50 %	/	7,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	14 546 634,70 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti
----------	--

Zdůvodnění zatřídění do skupiny F):

Objekt umístěn naproti teplárně Michle, v blízkosti železniční tratě a Jižní spojky. Ulice Chodovská - zvýšený hluk a prašnost. Stavba nemá rozvojové možnosti - pozemky ve vlastnictví Hlavního města Prahy - č.parc. 2845/31 a 2845/32. Nájemné z pozemků ve výši 49 000,- Kč / 1 rok.

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	9 674 658,74 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	14 546 634,70 Kč
Rozdíl	R =	4 871 975,96 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny F):

CV	=	14 546 634,70 Kč
----	---	------------------

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 14 546 634,70 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Pozemek zastavěný objektem penzionu.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. Mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2845/33	92,00	4 000,00	368 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			92,00 m ²		368 000,-

Pozemky - zjištěná cena = 368 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Objekt penzionu a služeb

14 546 634,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

14 546 634,70 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

368 000,- Kč

2. Ocenění pozemků celkem

368 000,- Kč

Celkem

14 914 634,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

14 914 634,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

14 914 630,- Kč

slovy: Čtrnáctmilionůdevětsetčtrnácttisícšestsetřicet Kč

Odhad obvyklé ceny stanovuji ve výši :

14 915 000,- Kč

slovy : čtrnáctmilionůdevětsetpatnácttisíckorun

V Praze, 1.2.2016

Miroslava Dostálová
Pod lomem 12
143 00 Praha 4



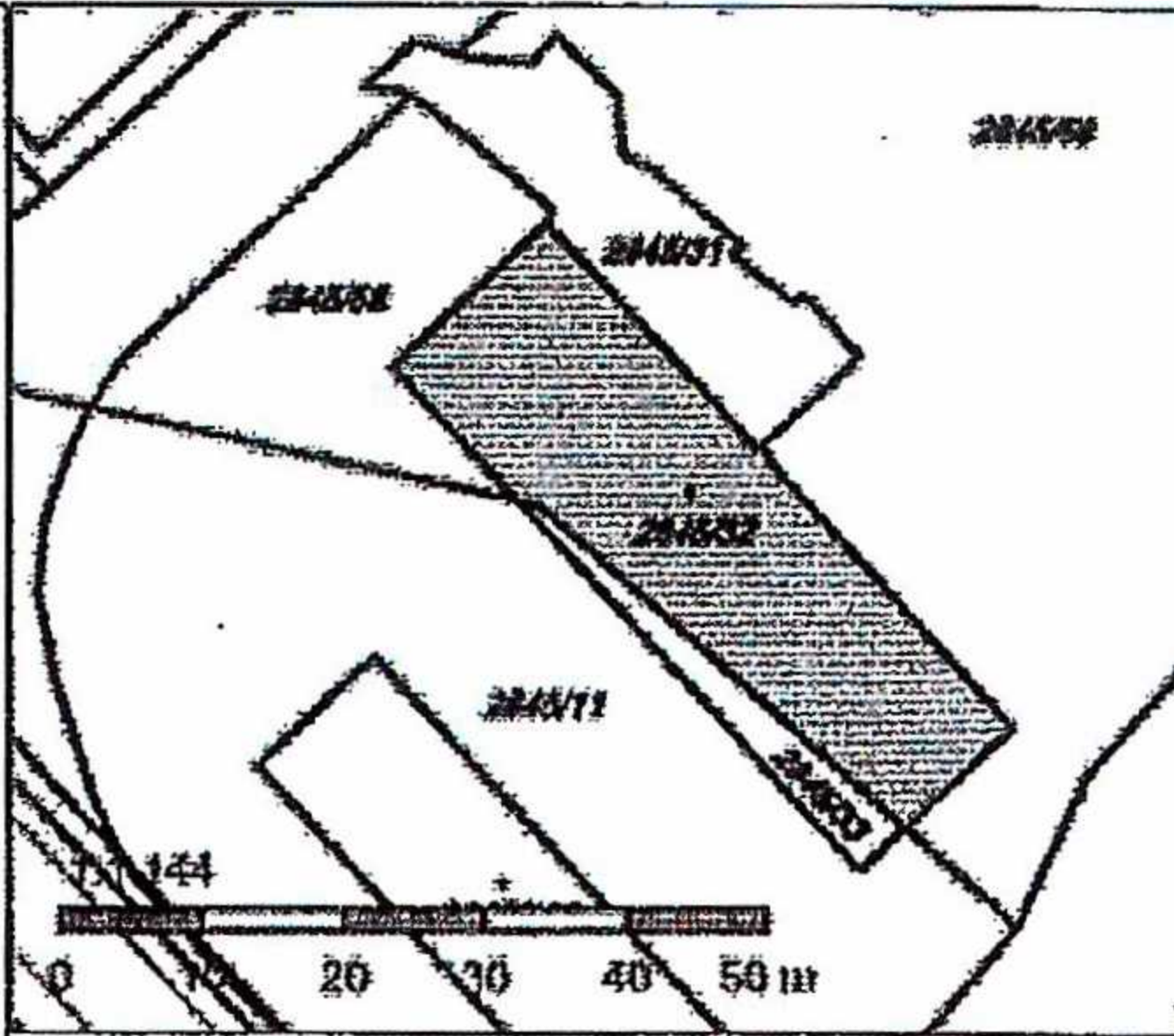
D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu ČR ze dne 8.11.1995 č.j. Spr. 1246/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2079-013/2016 znaleckého deníku

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 013.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 3137	
Obec:	Praha [554782]	
Část obce:	Záběhlice [490253]	
Katastrální území:	Záběhlice [732117]	
Číslo LV:	15039	
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2845/32 , 2845/33	
Typ stavby:	budova s číslem popisným	
Způsob využití:	jiná stavba	

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
DATAWAY, s.r.o., Michelská 18/12a, Michle, 14000 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

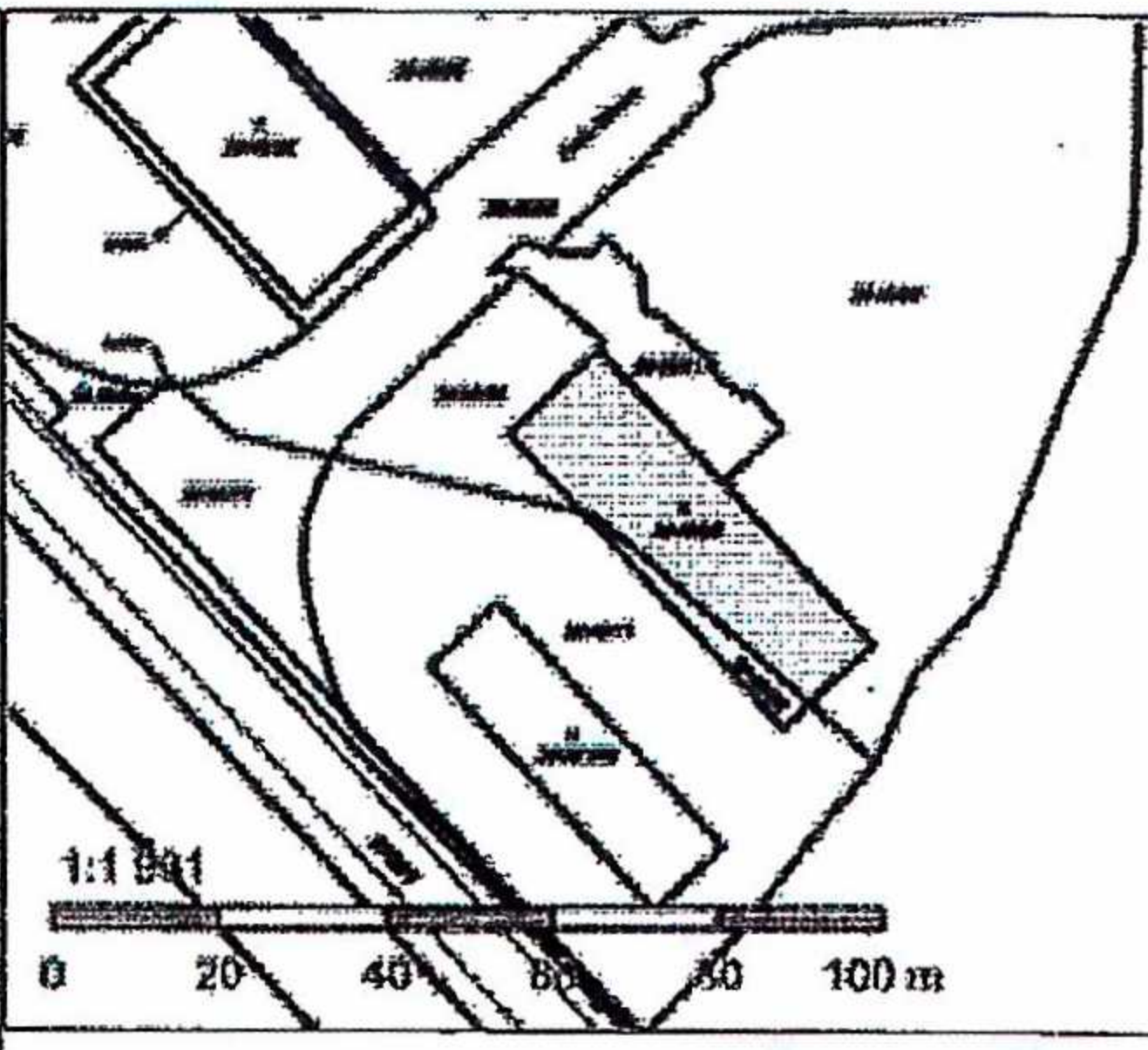
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.02.2016 14:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>2845/32</u>	
Obec:	<u>Praha [554782]</u>	
Katastrální území:	<u>Záběhlice [732117]</u>	
Číslo LV:	<u>3108</u>	
Výměra [m ²]:	633	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 3137</u>	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

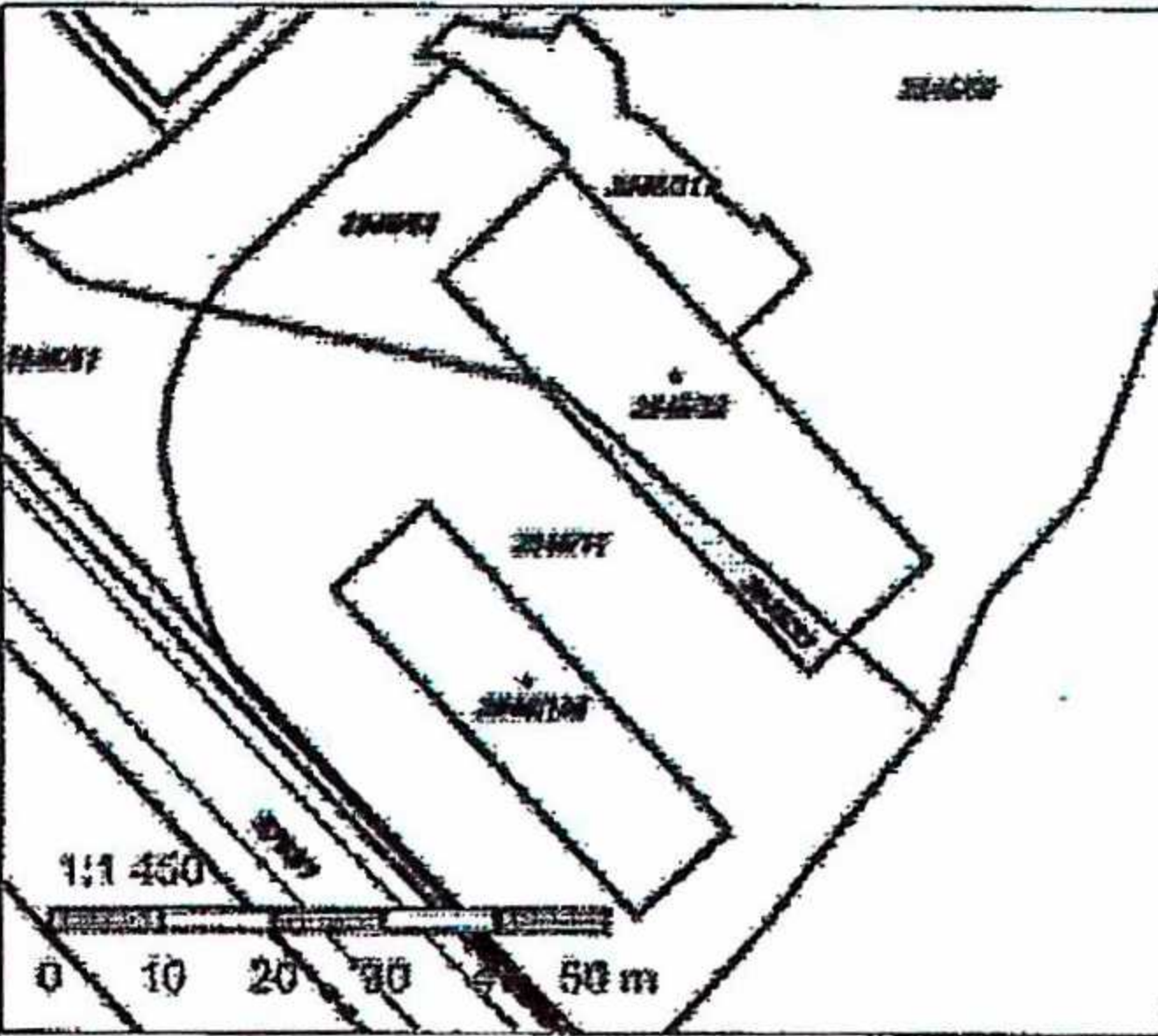
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.02.2016 14:00:00.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>2845/33</u>	
Obec:	<u>Praha [554782]</u>	
Katastrální území:	<u>Záběhlíce [732117]</u>	
Číslo LV:	<u>15039</u>	
Výměra [m ²]:	92	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 3137</u>	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
DATAWAY, s.r.o., Michelská 18/12a, Michle, 14000 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.02.2016 14:00:00.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.0 build 0

