

Smluvní strany:

53

Městský úřad Rudná	Cj.
Došlo 2.5.2023	03410
Přílohy 2	Č.dor.zásilk
Zpracovatel HC	

Město Rudná

IČ: 00233773
Sídlo: Masarykova 94/53, 252 19 Rudná
Zastoupena Janem Dejmem, DiS, místostarostou

- dále jen jako „**Propachtovatel**“ na straně jedné

a

Obchodní firma: **Technické služby Rudná a.s.**

Sídlo: Poštovní 133/4, 252 19 Rudná

IČ: 616 73 056

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3726

Zastoupená panem Lubomírem Kocmanem, předsedou představenstva

- dále jen jako „**Provozovatel**“ na straně druhé

uzavřely dnešního dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2332 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění a ustanovením § 8 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění tuto

Pachtovní smlouvu a smlouvu o provozování čistírny odpadních vod Rudná a inženýrských sítí

I.

Úvodní prohlášení

1. Propachtovatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Čistírny odpadních vod v městě Rudná, ul. K Čistírně, coby souboru (1) nemovitého majetku charakteru technické vybavenosti zapsaného v katastru nemovitostí, a to budovy bez čp/če – tech. vybavenosti umístěné na pozemku parc. č. 496, budovy bez čp/če – tech. vybavenosti umístěné na pozemku parc. č. 497, budovy bez čp/če – tech. vybavenosti umístěné na pozemku parc. č. 499, budovy bez čp/če – tech. vybavenosti umístěné na pozemku parc. č. 936, pozemku parc. č. 496 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 85 m², pozemku parc. č. 497 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 565 m², pozemku parc. č. 498 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m², pozemku parc. č. 499 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 55 m², pozemku parc. č. 936 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 53 m², pozemku parc. č. 202/9 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 5028 m², to vše vedeno na LV č. 10001 pro katastrální území Hořelice, obec Rudná, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ, dále (2) nemovitého majetku, který se neneviduje v katastru nemovitostí, jakož i (3) movitých věcí a (4) technologií umístěných na výše uvedených pozemcích (dále jen „**ČOV Rudná**“). ČOV Rudná je blíže specifikována ve znaleckém posudku č. N40746/10, který tvoří volnou přílohu této smlouvy jako její **Příloha č. 1**, zpracovaném společností EQUITA Consulting s.r.o., IČ: 257 61 421, se sídlem Praha 1, Nové Město, Truhlářská 1108/3, PSČ 110 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 67860. Obě

smluvní strany prohlašují, že se s obsahem znaleckého posudku seznámily před podpisem této smlouvy.

2. Propachtovatel dále prohlašuje, že je výlučným vlastníkem splaškové kanalizace v ulicích Rybničná, Zemědělská, Tylova a Šamonilova v městě Rudná, jejíž užívání bylo povoleno kolaudačním souhlasem ze dne 31. 5. 2011, č. j. ŽP/MEUC-020378/2011/V/Krs-KS, vydaným Městským úřadem Černošice, odbor životního prostředí, oddělení vodního hospodářství (dále jen „inženýrské sítě“) Kolaudační souhlas tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy.
3. Stanoví-li tato smlouva právo či povinnost týkající se ČOV Rudná, rozumí se tím rovněž inženýrské sítě dle předchozího odstavce.
4. Provozovatel prohlašuje, že je právnickou osobou zřízenou Propachtovatelem coby jediným akcionářem, která je vlastníkem a provozovatelem vodovodů a kanalizací ve městě Rudná. Provozovatel prohlašuje, že je v souladu s příslušnými právními předpisy oprávněn provozovat vodovody, kanalizace a související infrastrukturu včetně čistírny odpadních vod.
5. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu, aby tak vytvořily podmínky, za kterých bude ČOV Rudná svěřena Provozovateli do užívání, Provozovatel bude povinen se o ČOV Rudná na svůj náklad a odpovědnost starat, zabezpečovat na náklady Propachtovatele veškeré nutné opravy a revize, udržovat ji i jinak v provozuschopném stavu, svým jménem a na svůj náklad v souladu se svým podnikatelským oprávněním je provozovat.
6. Účelem pachtu dle této smlouvy je zabezpečování veřejných potřeb v městě Rudná, zejména zajištění řádného provozování, správy, údržby a užívání ČOV Rudná. Propachtovatel souhlasí s účelem pachtu specifikovaným v předchozím odstavci a zavazuje se poskytnout Provozovateli potřebnou součinnost při naplnění účelu pachtu.

II.

Ukončení platnosti stávající Smlouvy o nájmu a předání ČOV Rudná

1. Smluvní strany konstatují, že:
 - (i) mezi sebou dne 29. prosince 2011 uzavřely Smlouvu o nájmu a provozování čistírny odpadních vod a kanalizace pro veřejnou potřebu, jejímž předmětem je provozování ČOV Rudná a v této smlouvě specifikovaných inženýrských sítí (dále jen „**Smlouva o nájmu**“),
 - (ii) práva a povinnosti vymezená Smlouvou o nájmu byla sjednána v souladu s požadavky s dotačních podmínek Státního fondu životního prostředí (dále jen „**SFŽP**“) v rámci realizace intenzifikace ČOV Rudná;
 - (iii) povinnost Propachtovatele dodržovat dotační podmínky SFŽP zanikla v roce 2022 po uplynutí deseti let od ukončení realizace intenzifikace ČOV Rudná;
 - (iv) smluvní strany mají zájem na nové úpravě vzájemných práv a povinností při provozování ČOV Rudná reflektující aktuální požadavky obou smluvních stran.
2. S ohledem na skutečnosti uvedené v předchozím odstavci smluvní strany **ruší Smlouvu o nájmu**, a to ke dni účinnosti této smlouvy.

3. Provozovateli se ponechává ČOV Rudná v užívání, neboť Provozovatel bude kontinuálně provozovat ČOV Rudná na podkladě této smlouvy; o předání ČOV Rudná proto smluvní strany nepořizují předávací protokol. Smluvní strany vůči sobě neuplatňují žádné neuspokojené pohledávky z titulu Smlouvy o nájmu. Propachtovatel se zavazuje Provozovateli poskytovat veškeré podklady nezbytné pro řádné užívání a provozování ČOV Rudná.

III.

Předmět smlouvy

1. Propachtovatel touto smlouvou přenechává Provozovateli za úplatu k užívání ČOV Rudná, aby ji za podmínek stanovených touto smlouvou na svůj náklad a odpovědnost provozoval. Provozováním se rozumí souhrn činností k zabezpečení odvádění a čištění odpadních vod.
2. Provozovatel se zavazuje za užívání ČOV Rudná hradit Propachtovateli pacht ve výši a za podmínek stanovených v čl. IV této smlouvy.
3. Propachtovatel není oprávněn dát ČOV Rudná do užívání třetí osobě, ani jinak umožnit třetí osobě její užívání bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele.

IV.

Pachtovné

1. Celkové roční pachtovné je stanovené dohodou smluvních stran ve výši **2.400.000,- Kč** (slovy: dva miliony čtyři sta tisíc korun českých).
2. Pachtovné je splatné měsíčně, vždy ve výši 1/12 (jedné dvanáctiny) ročního pachtovného podle odst. 1. tohoto článku, do každého 15. dne kalendářního měsíce, za který se pachtovné hradí, a to bezhotovostním převodem na účet Propachtovatele č. 60038-388165329/0800, vedený u České spořitelny, a.s. Dnem úhrady pachtovného se rozumí den, kdy byla předmětná částka připsána na bankovní účet Propachtovatele.
3. V pachtovném nejsou zahrnuty zálohy na úhrady za plnění spojená s užíváním ČOV Rudná a vyúčtování těchto záloh. Tyto úhrady se zavazuje Provozovatel hradit přímo poskytovatelům jednotlivých služeb.
4. Pachtovné ve výši dle odst. 1. tohoto článku je platné pro období **od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023**. Výši pachtovného na každý další kalendářní rok trvání pachtovního vztahu dle této smlouvy je Propachtovatel povinen oznámit Provozovateli písemně vždy nejpozději do **30. listopadu** příslušného kalendářního roku, a to spolu s kalkulací pachtovného a případnými dalšími podklady potřebnými pro zpracování kalkulace vodného a stočného; Propachtovatel výši pachtovného stanoví v souladu s právními předpisy. Pokud tak Propachtovatel ve stanovené lhůtě neučiní, uplatní se pro výši ročního pachtovného pro nadcházející kalendářní rok výše pachtovného za stávající kalendářní rok. O nové výši ročního pachtovného určeného v režimu podle tohoto odstavce sepíší a podepíší smluvní strany nejpozději do **31. prosince** toho kterého kalendářního roku vždy očíslovaný dodatek k této smlouvě, kterým se na nadcházející kalendářní rok aktualizuje znění odst. 1 tohoto článku.
5. Propachtovatel bere na vědomí, že včasné oznámení výše pachtovného dle předchozího odstavce je nezbytné pro řádné zpracování kalkulace vodného a stočného pro nadcházející rok.

V.
Doba pachtu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do dne **31. prosince 2027**; ustanovení § 2338 občanského zákoníku se nepoužije.
2. Smluvní strany prohlašují, že:
 - (i) Propachtovatel zamýšlí realizovat novou intenzifikaci ČOV Rudná; intenzifikace bude financována za pomoci dotačních prostředků,
 - (ii) smluvní strany předpokládají, že budoucí dotační podmínky stanoví podrobné požadavky na obsah pachtovní/provozovatelské smlouvy a podrobné podmínky provozování ČOV Rudná,
 - (iii) s ohledem na shora uvedené smluvní strany předpokládají, že tato pachtovní smlouva bude před uplynutím sjednané doby trvání nahrazena novou smlouvou, případně že tato smlouva bude doplněna v souladu s budoucími požadavky dotačních podmínek.
3. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět **bez udání důvodu** s výpovědní dobou v délce **šesti (6) kalendářních měsíců**. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně
4. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět při **podstatném porušení této smlouvy** druhou smluvní stranou v případě, že smluvní strana, která podstatným způsobem poruší tuto smlouvu, neodstraní závadný stav ani v dodatečně přiměřené lhůtě, která jí bude písemně poskytnuta. Za přiměřenou dodatečnou lhůtu pro odstranění závadného stavu se považuje lhůta alespoň jednoho (1) kalendářního měsíce. Výpovědní doba činí **jeden (1) kalendářní měsíc** a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Za podstatné porušení této smlouvy na straně Provozovatele se považuje:
 - a) prodlení Provozovatele s úhradou pachtovného dle této smlouvy po dobu delší než 6 měsíců;
 - b) opakované či dlouhodobé neplnění povinností Provozovatelem; za dlouhodobé neplnění povinností Provozovatele se považuje neplnění povinností po dobu minimálně dvou (2) měsíců;
 - c) že Provozovatel přenechá ČOV Rudná nebo její část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele;
 - d) prohlášení konkursu na majetek Provozovatele.
6. Za podstatné porušení této smlouvy na straně Propachtovatele se považuje prodlení Propachtovatele s úhradou realizovaných oprav ČOV Rudná dle čl. VIII. odst. 3. této smlouvy po dobu delší než 3 měsíce.
7. Bude-li Provozovateli odňato oprávnění k provozování ČOV Rudná a neodstraní-li Provozovatel tento závadný stav ani v dodatečně lhůtě jednoho (1) kalendářního měsíce, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit, a to písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně, které bude obsahovat též důvod odstoupení. Odstoupení je účinné okamžikem doručení písemného oznámení druhé smluvní straně. Odstoupením

zanikání práva a povinnosti smluvních stran z této smlouvy k okamžiku účinnosti odstoupení. Odstoupení se však nedotýká nároků, o nichž tak stanoví zákon nebo práv na peněžitá plnění, která vznikla do účinnosti odstoupení od této smlouvy.

8. Nejpozději ve lhůtě jeden (1) měsíc po skončení pachtu dle této smlouvy předá Provozovatel Propachtovateli ČOV Rudná, o čemž bude smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol. Součástí předávacího protokolu bude vedle položkového seznamu předávaného majetku také zápis o stavu předávaného majetku, jakož i veškeré dokumenty nezbytné k provozování ČOV Rudná.

VI.

Práva a povinnosti Propachtovatele

1. Propachtovatel je povinen zajistit Provozovateli nerušené užívání ČOV Rudná po celou dobu trvání této smlouvy a je povinen předat ČOV Rudná Provozovateli ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Propachtovatel je oprávněn:
 - a) po předchozím písemném upozornění Provozovatele předem určenou osobou vstupovat do objektů ČOV Rudná za účelem kontroly plnění povinností Provozovatele z této smlouvy vyplývajících;
 - b) požadovat v přiměřených lhůtách a přiměřeným způsobem odstranění zjištěných závad zaviněných Provozovatelem v souvislosti s výkonem činnosti dle této smlouvy;
 - c) požadovat odstranění stavu, který by byl v rozporu s touto smlouvou, rozhodnutími státních či správních orgánů nebo obecně závaznými právními předpisy, a to ve lhůtách stanovených příslušnými orgány státní správy nebo v přiměřených lhůtách dohodnutých smluvními stranami.
3. Propachtovatel se zavazuje:
 - a) písemně oznamovat Provozovateli bezodkladně a podle povahy věci s dostatečným předstihem všechny skutečnosti, které by mohly mít nebo mají vliv na plnění této smlouvy;
 - b) zdržet se bez výslovného písemného souhlasu Provozovatele uzavírání jakékoli smlouvy s třetí osobou, která by se dotýkala práv a povinností Provozovatele z této smlouvy, nedohodnou-li se v konkrétním případě smluvní strany jinak;
 - c) v případě potřeby zajistit za účelem řádného výkonu činností Provozovatele dle této smlouvy povolení ke vstupu na nemovitosti třetích osob;
 - d) nezasahovat do chodu a odborného řízení při provozování ČOV Rudná bez souhlasu Provozovatele;
 - e) že nebude od Provozovatele ve své územní působnosti účtovat a vymáhat poplatky za zábor veřejného prostranství v souvislosti s prováděním překopů silnic, chodníků a jiných prostranství, pokud tento zábor bude prováděn v souvislosti s likvidacemi havárií nebo prováděním plánovaných akcí souvisejících s výkonem činností dle této smlouvy za podmínky, že bude povrch komunikace uveden do původního stavu;
 - f) po obdržení údajů od Provozovatele vyvěsit příslušné informace na úřední desce městského úřadu bezodkladně, nejpozději však do 2 pracovních dnů, a to na dobu stanovenou obecně závaznými předpisy, nejméně však na dobu 15 kalendářních dnů.

4. Propachtovatel touto smlouvou výslovně zmocňuje Provozovatele k výkonu práv a povinností vlastníka souvisejících s vlastnictvím čistírny odpadních vod a kanalizace ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění, tj. zejména dávat příslušná závazná stanoviska k žádostem o umožnění souhlasu třetím osobám připojení na kanalizační řad, pokud to umožní kapacitní a další technické podmínky.
5. Propachtovatel touto smlouvou výslovně zmocňuje Provozovatele k výkonu oprávnění vlastníka kanalizace uzavřít písemnou smlouvu o odvádění odpadních vod s odběrateli. Provozovatel je oprávněn účtovat, vybírat, jakož i vymáhat svým jménem, na svůj účet a na své náklady stočné. Smluvní strany se dohodly, že úplata za odvádění odpadních vod (dále jen jako „**stočné**“) stanovena v souladu s právními předpisy bude hrazena přímo Provozovateli coby úplata za službu spojenou s odváděním, čištěním a zneškodňováním odpadních vod. Provozovatel je oprávněn rovněž vymáhat náhradu za ztráty vzniklé neoprávněným vypouštěním odpadních vod do kanalizace, tato náhrada je příjmem Provozovatele.
6. Propachtovatel zmocňuje Provozovatele k uzavření smluv s odběrateli o měření odváděných odpadních vod.
7. Propachtovatel zmocňuje Provozovatele k oprávnění udělovat písemný souhlas s činnostmi v ochranném pásmu kanalizační stoky ve smyslu ust. § 23 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění.
8. Propachtovatel je oprávněn provést zásah do ČOV Rudná pouze po předchozím projednání s Provozovatelem a na základě jeho předchozího písemného souhlasu.

VII.

Práva a povinnosti Provozovatele

1. Provozovatel se zavazuje udržovat ČOV Rudná v řádném stavu a nést běžné náklady spojené s jejím řádným užíváním a provozováním. Smluvní strany prohlašují, že provozováním ČOV Rudná nejsou opravy, rekonstrukce, modernizace a technické zhodnocení majetku, pokud se smluvní strany v konkrétním případě písemně nedohodnou jinak.
2. Provozovatel se zavazuje, že bude užívat ČOV Rudná v souladu s účelem pachtu specifikovaným v článku I. této smlouvy.
3. Provozovatel se zavazuje vést po dobu trvání této smlouvy pro Propachtovatele na své náklady majetkovou a provozní evidenci ČOV Rudná, kterou tvoří cenová kalkulace, provozní deník a dále provozní řády vedené podle zvláštních právních předpisů. Vybrané údaje z provozní evidence, stanovené prováděcím právním předpisem, je povinen Provozovatel předávat Propachtovateli na vyžádání.
4. Provozovatel se zavazuje, že bude provozovat ČOV Rudná v souladu s právními předpisy a podmínkami stanovenými touto smlouvou a rozhodnutími správních úřadů.
5. Provozovatel se dále zavazuje:
 - a) předávat Propachtovateli vždy do 31. října příslušného kalendářního roku požadavky na investice do ČOV Rudná na následující rok, nedohodnou-li se smluvní strany v konkrétním případě jinak;

- b) že umožní po předchozím písemném upozornění přístup k ČOV Rudná osobám, které jsou oprávněny provádět kontrolu kvalitního a plynulého provozování ČOV Rudná a jejího technického stavu nebo činit jiná nezbytná opatření ke zjištění plnění povinností stanovených obecně závaznými právními předpisy;
6. Provozovatel se zavazuje, že jakýkoli zásah do ČOV Rudná provede pouze se souhlasem Propachtovatele. Za zásah se přitom nepovažuje jednak připojení odběratelů na kanalizační síť a dále udržovací práce a odstraňování havárií, které bezprostředně souvisí se zachováním provozuschopnosti ČOV Rudná. Pokud se Propachtovatel k žádosti Provozovatele o udělení souhlasu nevyjádří do třiceti (30) dnů ode dne doručení žádosti, platí, že souhlas byl udělen.
 7. Provozovatel nese odpovědnost za škodu vzniklou na ČOV Rudná poškozením, ztrátou nebo zničením.
 8. Provozovatel je povinen sjednat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při provozování ČOV Rudná. Výše pojistného odpovědnosti za škodu je nákladem, který je provozovatel oprávněn zahrnout do ceny stočného.
 9. Po skončení pachtu je Provozovatel povinen vrátit ČOV Rudná ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a s případnými úpravami, které provedl se souhlasem Propachtovatele.

VIII.

Investice Propachtovatele, opravy a technické zhodnocení Provozovatele

1. Provozovatel předkládá průběžně Propachtovateli finanční plán na pořízení nového movitého a nemovitého majetku určeného k plnění účelu této smlouvy (plán investic), popř. podklady pro zpracování plánu finanční obnovy pro technické zhodnocení stávajícího majetku. Propachtovatel je povinen podat do třiceti (30) dnů po předložení těchto materiálů písemné vyjádření, ve kterém budou uvedeny odsouhlasené prostředky na pořízení movitého a nemovitého majetku. Majitelem nově pořízeného movitého a nemovitého majetku se stává Propachtovatel a na tento majetek se vztahují všechna ustanovení této smlouvy.
2. Realizaci odsouhlaseného plánu investic a plánu finanční obnovy zajišťuje pro Propachtovatele Provozovatel, přičemž musí být dodrženy předem stanovené podmínky dozoru Propachtovatele nad prováděním těchto prací, nedohodnou-li se smluvní strany v konkrétním případě jinak.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškeré nutné opravy ČOV Rudná jdoucí nad rámec běžné údržby budou hrazeny Propachtovatelem. Realizaci nutných oprav zabezpečuje pro Propachtovatele Provozovatel. Potřebu provedení nutných oprav oznámí Provozovatel Propachtovateli písemně bez zbytečného odkladu poté, co tato potřeba vyvstane. Součástí písemného oznámení bude soupis nutných prací a cenová kalkulace navrhované opravy. Propachtovatel je povinen se k oznámení navrhované opravy písemně vyjádřit nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne jeho doručení, jinak platí, že s navrhovanou opravou včetně její cenové kalkulace souhlasí. Provozovatel není povinen vyčkat vyjádření Propachtovatele k navrhované opravě dle předchozí věty a je oprávněn opravu bezodkladně provést v případě, že navrhovaná oprava nesnese odkladu a hrozí vznik škody na ČOV Rudná, případně neočekávané přerušení provozování ČOV Rudná či její části. Do jednoho měsíce od dokončení realizace opravy je Provozovatel povinen předložit Propachtovateli soupis skutečně provedených prací a jejich vyúčtování. Propachtovatel je povinen realizovanou

opravu Provozovateli uhradit ve lhůtě jednoho (1) měsíce od obdržení vyúčtování dle předchozí věty.

4. Smluvní strany se dále dohodly, že případné technické zhodnocení ČOV Rudná provedené na náklady Provozovatele (tedy mimo režim investic dle odst. 1 tohoto článku) je Provozovatel oprávněn provést pouze na základě předchozí písemné dohody s Propachtovatelem, jejíž součástí bude odsouhlasená projektová dokumentace a cenová kalkulace technického zhodnocení (dále jen „Technické zhodnocení“). Technické zhodnocení musí být provedeno k tomu oprávněnými a profesně způsobilými subjekty. Provozovatel je povinen zajistit v případě potřeby veškeré podklady a povolení vyžadované stavebními předpisy. Provozovatel je povinen písemně informovat Propachtovatele o všech důležitých skutečnostech, které budou souviset se stavebními pracemi.
5. Do jednoho měsíce od dokončení realizace Technického zhodnocení dle předchozího odstavce je Provozovatel povinen předložit Propachtovateli soupis skutečně provedených prací a jejich vyúčtování. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po předložení soupisu a vyúčtování uzavřít dodatek k této smlouvě, jehož obsahem bude konstatování o realizaci Technického zhodnocení ke konkrétnímu dni, přesné vyčíslení nákladů na Technické zhodnocení, způsob odepisování Technického zhodnocení, souhlas smluvních stran s předloženým soupisem a s vyúčtováním nákladů, jakož i dohoda stran o budoucím vypořádání Technického zhodnocení. Dodatek bude tvořit nedílnou součást této smlouvy. Soupis provedených prací a jejich vyúčtování bude přílohou dodatku.
6. Technickým zhodnocením se pro účely této smlouvy rozumí výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace ČOV Rudná. Nástavbou se rozumí změna dokončené stavby, kterou se stavba zvyšuje. Přístavbou se rozumí změna dokončené stavby, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou. Stavební úpravou se rozumí změna dokončené stavby, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Rekonstrukcí se rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů. Modernizací se pro účely této smlouvy rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jim není znám důvod, který by bránil v uzavření této smlouvy, případně přivodil její neplatnost. Pokud by se ukázalo, že prohlášení obsažená v tomto článku nejsou pravdivá, zavazují se smluvní strany vždy na své náklady odstranit závadný stav.
2. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory, které mezi nimi v souvislosti s realizací této smlouvy vzniknou, smírnou cestou.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou vyhotoveních obdrží každý z jejích účastníků.
4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemně číslovanými dodatky k této smlouvě, a to po vzájemné dohodě obou smluvních stran.

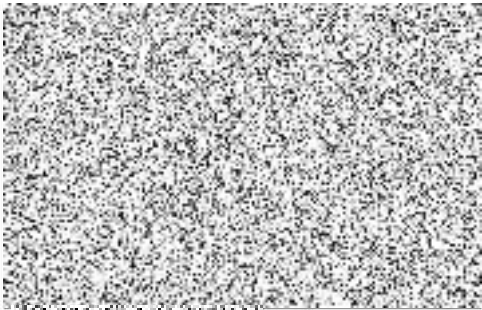
5. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními platných právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, a zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.
6. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce.
7. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu si přečetli a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
8. Tato smlouva byla schválena usnesením rady města UR-81-10/23 ze dne 3. 4. 2023. V souladu s ust. § 39 odst. 3 obecního zřízení není nutné zveřejňovat záměr města Rudná propachtovat ČOV Rudná Provozovateli vyvěšením na úřední desce městského úřadu za podmínek stanovených v ust. § 39 odst. 1 obecního zřízení, neboť se jedná o pacht majetku právnické osobě zřízené městem Rudná.

Přílohy:

- Kopie znaleckého posudku č. N40746/10 zpracovaného společností EQUITA Consulting s.r.o.
– volná příloha č. 1
- Kolaudační souhlas – příloha č. 2

Propachtovatel:

V Rudné dne 11. 4. 2023



Město Rudná
Jan Dejm, DiS, místostarosta

Provozovatel:

V Rudné dne 11. 4. 2023



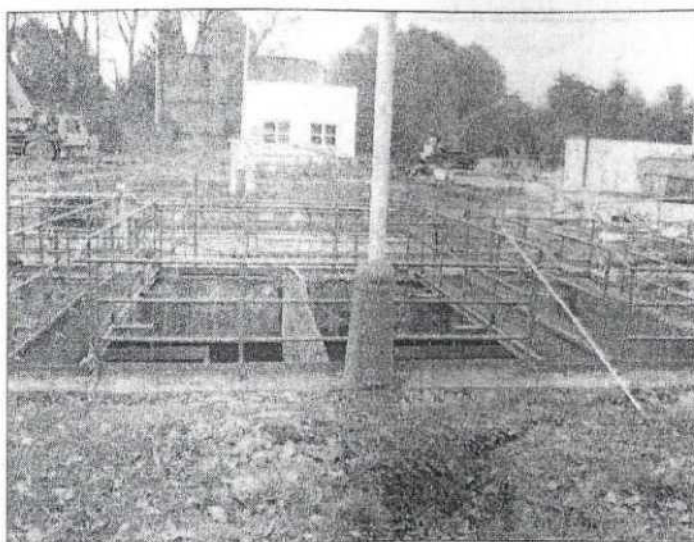
Technické služby Rudná a.s.
Lubomír Kocman, předseda představenstva



**ZNALECKÝ POSUDEK
č. N40746/10**

O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ

**SOUBOR NEMOVITÉHO MAJETKU
CHARAKTERU TECHNICKÉ VYBAVENOSTI
V OBCI RUDNÁ, UL. K ČISTÍRNĚ**



OBJEDNATEL:

TECHNICKÉ SLUŽBY RUDNÁ A.S.
MASARYKOVA 105
252 19 RUDNÁ

ZNALECKÝ ÚKOL:

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ JAKO PODKLAD PRO ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍ
HODNOTY

DATUM OCENĚNÍ:

15. ŘÍJNA 2010

POSUDEK VYPRACOVAL:

EQUITA CONSULTING S.R.O.
ZNALECKÝ ÚSTAV
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1

POSUDEK JE PŘEDÁN OBJEDNATELI VE TŘECH VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V ŘÍJNU AŽ PROSINCI 2010

VYHOTOVENÍ Č. 3

OBSAH

1	ZNALECKÝ ÚKOL	3
2	NÁLEZ	3
2.1	PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2	PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
2.3	PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	4
2.4	PRÁVNÍ STAV	5
3	METODY	6
3.1	KATEGORIE HODNOTY	6
3.1.1	TRŽNÍ HODNOTA	6
3.1.2	NETRŽNÍ HODNOTY	8
3.1.3	VYBRANÁ HODNOTA	8
3.2	OBEZNÉ METODY OCENĚNÍ	9
3.2.1	NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP	9
3.2.2	VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP	9
3.2.3	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP	10
4	OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	11
4.1	POPIS AREÁLU ČOV	11
4.1.1	BUDOVA DÍLEN NA STAVEBNÍ PARCELE Č. 496	11
4.1.2	BUDOVA TECH. VYBAVENÍ NA STAVEBNÍ PARCELE Č. 936	11
4.1.3	VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	12
4.1.4	DEKANTAČNÍ ODSTŘEDIVKA DO250	12
4.2	POSTUPY OCEŇOVÁNÍ	13
4.2.1	METODA VĚCNÉ HODNOTY	13
4.2.2	OCENĚNÍ STROJNÍHO ZAŘÍZENÍ	13
5	ZÁVĚR	15
5.1	REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	15
5.2	VÝSLEDNÁ HODNOTA	15
6	PŘÍLOHY	16
	ZNALECKÁ DOLOŽKA	25

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit hodnotu na základě tržních principů pro potřeby objednatele nemovitosti za účelem vyjednávání o koupi, resp. prodeji.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění je dále uvedený nemovitý majetek v Rudné u Prahy:

- budova na stavební parcele č. 496,
- budova na stavební parcele č. 936,
- technická vybavenost na stavební parcele č. 499,
- technická vybavenost na stavební parcele č. 497,
- stavební parcela č. 496 o výměře 85 m²,
- stavební parcela č. 497 o výměře 565 m²,
- stavební parcela č. 498 o výměře 19 m²,
- stavební parcela č. 499 o výměře 55 m²,
- stavební parcela č. 936 o výměře 53 m²,
- pozemková parcela č. 202/9 o výměře 5 028 m²,

zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. 10 001, k.ú. Hořelice, obec Rudná, okres Praha – západ,

Předmětem ocenění je dále **dekantační odstředivka DO250** včetně příslušenství umístěná v budově na st.p.č. 936.

Součástí předmětu ocenění jsou dále stavby nezapsané v katastru nemovitostí tvořící příslušenství nebo součástí uvedených nemovitostí.

Poloha a stručný popis

Předmětem ocenění je soubor staveb a pozemků, které jsou využívány pro účely vodního hospodářství na území obce Rudná, okres Praha – západ. Jedná se o areál čističky odpadních vod (dále jen ČOV) v obci Rudná v ulici K čistírně, včetně instalované technologie a dekantační odstředivky (DO z roku 2005).

Majetek je součástí vodovodní a kanalizační sítě v obci Rudná a je provozován společností Technické služby Rudná a.s.

Vzhledem k opotřebení ČOV (fyzickému i morálnímu) probíhá v areálu ČOV k datu ocenění intenzifikace mechanicko-biologické ČOV na kapacitu 9200 EO a bude vytvořen předpoklad k připojení 70 EO. Na ČOV Rudná bude možno do po provedených úpravách a rozšíření možno odstranit navíc znečištění cca 2,9 t/rok CHSKCr a cca 1,36 t/rok NL. Projekt je spolufinancován Evropskou unií – Fondem soudržnosti a Státním fondem životního prostředí ČR v rámci Operačního programu Životního prostředí. Předmětem ocenění jsou pouze původní stavby bez úprav prováděných v souvislosti s intenzifikací (upřesněno zástupci objednatele).

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem dne 30.11.2010, LV č. 10001, k.ú. Hořelice, obec Rudná, okres Praha – západ,
- fotokopie Kolaudačního rozhodnutí č.j. Vod.235-2873/05/KR-ČI „dekantační odstředivka pro ČOV Rudná, k.ú. Hořelice – kolaudace vodních děl“ ze dne 26.9.2005 vydaného odborem životního prostředí Městský úřad Černošice,
- fotokopie návrhu provozního řádu ČOV Rudná u Prahy – kalové hospodářství ze dne 3.8.2005, zpracované společností ENVITES, spol. s r.o.,
- informace o pořizovacích cenách strojů a technologie,

- část výkresové projektové dokumentace k objektům ČOV z roku 1987 (půdorysy, řezy, technologie).

Pro vypracování posudku byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- obchodní rejstřík a sbírka listin www.justice.cz
- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- dálkový přístup do katastru nemovitostí

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 15. října 2010 za účasti zástupce provozovatele pana Chmela.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kap. 1. Znalecký úkol. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek nenahrazuje z hlediska stavebnětechnického stavu „Stavebnětechnické posouzení budovy včetně statiky“.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1.1 Zadání úkolu.

2.4 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných budov a pozemků uvedených na LV č. 10001 je bezvadné a úplné a náleží Městu Rudná, Masarykova 94, Rudná 252 19, Rudná u Prahy, IČ 00233773.

Ostatní oceňovaný majetek není, vzhledem ke svému charakteru – technologie v souladu s platnými zákony, evidován v popisných ani grafických informacích katastrálního operátu. Dle sdělení objednatele je tento majetek ve vlastnictví Města Rudná.

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných staveb byly objednatelem předloženy fotokopie kolaudačních rozhodnutí na užívání dekantační odstředivky. K souboru nemovitostí ČOV nebyla objednatelem předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných staveb je bez závažnějších závad.

Na oceňovaných pozemcích se nachází stavby (budova na st.p.č. 498 a další stavby na parcele č. 202/9), které nejsou předmětem ocenění, ale budou po dokončení stavebních prací v rámci intenzifikace a rozšíření ČOV součástí technologického procesu čištění odpadních vod.

Zástavní a jiná věcná práva

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí a stavebních děl není podle výpisu z katastru nemovitostí a informací sdělených zástupci objednatele omezeno žádným zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby.

Nájemní vztahy k nebytovým prostorům

Znalec neměl při ocenění k dispozici žádné informace o uzavřených nájemních smlouvách. Znalci je známo, že oceňovaný majetek je provozován společností Technické služby Rudná, a.s. Podmínky užívání mu známy nejsou. Pro účely tohoto ocenění znalec předpokládá, že případné nájemní vztahy neovlivní hodnotu majetku.

3 METODY

3.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. Tržní hodnota
2. Netržní hodnoty

3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka ..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"...k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"...mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat

nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"...dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"...v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"...po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupi na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku ..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota aktiva bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi

prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřazovaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."

Z definice lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. majetku, s kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty. Existuje však velmi mnoho typů majetků, věcí či práv, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu. To ovšem neznamená, že majetek v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cena obvyklá stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku. Kategorie tržní hodnoty je ve své definici nadřazená kategorii ceny obvyklé.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota) není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžitě vklady, přeměny společnosti). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

Hodnota využití

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investiční hodnota

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

Speciální hodnota

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Jak již bylo v kap. 3.1.1. zmíněno, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. majetku, se kterým se běžně obchoduje a lze ji analýzou trhu odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Existuje však velmi mnoho typů majetků, věcí či práv, s nimiž se běžně neobchoduje, kde trh není natolik rozvinutý, a proto je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné.

V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu. To ovšem neznamená, že majetek v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cena obvyklá stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku. Kategorie tržní hodnoty je ve své definici nadřazená kategorii ceny obvyklé.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

Hodnota oceňovaného souboru majetku byla stanovena na základě tržních principů a postupů.

3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- * nákladový,
- * výnosový,
- * porovnávací.

3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitosti se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činností vycházejících z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitosti.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu se porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 POPIS AREÁLU ČOV

Předmětem ocenění je ČOV definovaná v předmětu ocenění a zapsaná na LV č. 10001 v k.ú. Hořelice, která zajišťuje čištění komunálních odpadních vod přiváděných z obce Rudná a Drahelčic. Jedná se o mechanicko-biologickou ČOV. Vypouštění odpadních vod do recipientů se řídí zákony České republiky konkrétně Zákonem o vodách a Zákonem o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu. Povolení k vypouštění vydává Vodoprávní úřad.

ČOV, převáděné stavby a zabudovaná technologie jsou ke dni ocenění funkční. Součástí oceňovaného celku jsou dvě budovy (budova dílen a budova technického vybavení), dále provzdušňovací nádrže a nádrže věžové zásobní, venkovní úpravy (oplocení, osvětlení, IS, atd.) a technologie umístěná v oceňovaných stavbách (odstředivka, čerpadla, elektrorozvodna, dmychadla apod.).

4.1.1 BUDOVA DÍLEN NA STAVEBNÍ PARCELE Č. 496

Objekt dílen, resp. provozní objekt je využíván jako provozní objekt čistírny odpadních vod. Jedná se o přízemní budovu obdélníkového půdorysu, která je rozdělena na 4 části sloužící jako garáž, sklad, ve kterém je umístěn kompresor pro mamutku v lapáku písku. Třetí část je určena obsluze a jsou zde zároveň umístěny rozvaděče pro provoz ČOV. Poslední 4. trakt je určen pro potřeby personálu jako šatna s hygienickým vybavením, sprchou a WC.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je provedena z pórobetonového zdiva tl. 500 mm pro obvodové zdivo a pro střední zdivo v tl. 300 mm. Střecha (strop) je zhotovena ze železobetonových desek PZD 238 – 30/330 uložených v 5% spádu s živичnou střešní krytinou. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu tl. 0,6 mm (atika, okap, vnější parapety, podokapní žlab a odpadové roury.) Okna jsou ocelová a dřevěná. Dveře vnitřní i vnější jsou dřevěné v ocelových zárubních. Vrata jsou ocelová. Podlahu v garáži a ve skladu tvoří cementový potěr tl. 50 mm. V ostatních místnostech je dlažba do cementové mazaniny tl. 40 mm. Omítky vnější jsou břizolitové, škrábané v jednobarevném provedení. Omítky vnitřní jsou v garáži a ve skladu vápenné hrubé, v ostatních místnostech jsou omítky vápenné hladké. Obklady vnitřní jsou v šatně, na WC a ve sprše. Vnější obklady představují obklad soklu do výšky cca 30 cm. Rozvody elektro 220V, 380V, slaboproudu, EPS, hromosvod. Objekt je vytápěn elektricky (akumulační kamna). Větrání je zajištěno přirozené dveřmi a okny. Objekt je napojen na vodovod a kanalizaci.

Technický stav

Celkový stav objektu odpovídá stáří stavby a způsobu užívání.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle odborného odhadu znalce a dostupných podkladů je stavba užívána od roku 1988.

4.1.2 BUDOVA TECH. VYBAVENÍ NA STAVEBNÍ PARCELE Č. 936

Objekt tech. vybavení je využíván jako technické zázemí ČOV. Jedná se o přízemní budovu obdélníkového půdorysu. Budova je využívána jako dílna a nachází se v ní rozvody elektro a dále je zde umístěna dekantáční odstředivka (viz popis níže).

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je provedena z pórobetonového zdiva tl. 500 mm. Střecha (strop) je zhotovena ze železobetonových desek PZD 238 – 30/330 uložených v 5% spádu s živичnou střešní krytinou. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu tl. 0,6 mm (atika, okap, vnější parapety, podokapní žlab a odpadové roury.) Okna jsou plastová. Dveře vnitřní i vnější jsou dřevěné v ocelových zárubních. Podlahu v garáži a ve skladu tvoří cementový potěr tl. 50 mm. Omítky vnější jsou břizolitové, škrábané v jednobarevném provedení. Omítky vnitřní jsou v garáži a ve skladu vápenné hrubé. Rozvody elektro 220V, 380V, slaboproudu, EPS, hromosvod. Objekt

je vytápěn elektricky (akumulační kamna). Větrání je zajištěno přirozené dveřmi a okny. Objekt je napojen na vodovod a kanalizaci.

Technický stav

Celkový stav objektu odpovídá stáří stavby a způsobu užívání.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle odborného odhadu znalce a dostupných podkladů je starba užívána od roku 1988.

4.1.3 VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- oplocení – délka 267 m, DN, materiál - drátěné pletivo, r. 1988
- pilíře elektro – 3 ks, materiál – CP, r. 1988
- venkovní osvětlení – 5 ks, pouliční lampy, r. 1988
- nádrž na st. 497 – 2 741,35 m³, materiál - ŽB, r. 1988 – vedle aktivních nádrží jsou osazena aerační dmychadla (2ks) a čerpadla
- nádrž na st. 202/9 – 438,34 m³, materiál - ŽB, r. 1988
- nádrže věžové – 679,71 m³, r. 1988
- IS v areálu ČOV – r. 1988

4.1.4 DEKANTAČNÍ ODSTŘEDIVKA DO250

Součástí předmětu ocenění je dále dekantační odstředivka DO250 umístění v budově na stavební parcele č. 936 včetně:

- Stanice rozmíchání polymerního flokulantu
- Podávacího čerpadla kalu typu MONO,
- Dávkovacího čerpadla typu MONO,
- Ovládacího panelu – řídicího elektrorozvaděče,
- Indukčního průtokoměru,
- Potrubních systémů v objektu,
- Venkovního vedení tj.: přívodu kalu – PE D110 a PE D63, celkem 19 m,
Přívodu vody – PE D50, 23 m,
Sdruženého odpadního potrubí – PVC D160, 17 m.

Jak vyplývá z kolaudačního rozhodnutí ze dne 26.9.2005 byla odstředivka včetně popsaných částí uvedena a schválena k trvalému užívání v září 2005. Stavba byla realizována v souladu s projektovou dokumentací schválenou ve vodoprávním řízení s drobnými změnami, které nepodléhají stavebnímu povolení (plnicí čerpadlo původně SIGMA, nyní MONO CE041, dvě šoupata DN 40 a DN 100 s elektropohonem zaměněna za bezpřírubové klapky DN40 a DN 100 s elektropohonem MaR Produkt).

Zařízení je navrženo a vyrobeno s přihlédnutím k současnému stavu techniky a i materiálovým možnostem. Řešení přihlíží k zajištění bezpečnosti práce v daných technologických podmínkách provozu při čerpání, zahušťování a odvodňování komunálních kalů a jejich ekonomickém a ekologickém zneškodňování. Zařízení je určeno pro průběžné oddělování pevných a suspendovaných částic ze suspenzí. Zařízení dosahuje vysokého stupně oddělování pevných částic ze suspenze, vykazuje vysoké odvodnění pevného podílu a nízký obsah pevných částic v centrátu. Zařízení je určeno výlučně pro filtraci kalu bez abrazivních částic. Kal nesmí obsahovat ostrohranné předměty větší jak 3 mm. Přítomnost abrazivních částic a ostrohranných předmětů způsobuje rychlé opotřebování čerpadel.

Popis technologie:

Zahuštěný kal z kalojemu je čerpán vřetenovým čerpadlem přímo na dekantační odstředivku. Těsně před vstupem do odstředivky ke do potrubí dávkován polymerní fakulant. Odstředivou silou je přes perforovanou vstupní část šneku kal odstředěn do vnějšího bubnu. Pevné částice se usazují na plášti bubnu, kde dochází k jejich odvodnění a dále k vyhrnování do výstupu pevných částic. Kapalina odchází na protilehlém konci odstředivky výstupem centrátu. Tím je možno regulovat délku odvodňovací zóny, která je rozhodující pro jakost odvodnění pevné fáze. Odvodněné částice samovolně padají na transportní návěs.

4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

4.2.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

Vzhledem k charakteru majetku, který slouží jako technická vybavenost obce a provozu obecního vodovodu a kanalizace, byla pro stanovení výsledné hodnoty použita metoda nákladová/věcná.

Reprodukční cena

Reprodukční cena pro jednotlivé stavby byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno®, případně cenového předpisu č. 456/2008 o oceňování majetku (s ohledem na aktuální index změny cen staveb). Cenová úroveň 10/2010 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů ve stejném období předchozího roku. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd. (v průměrné výši pro oceňovaný majetek 15%).

Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Výsledek věcné hodnoty může být pak snížen o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovitosti (nebo může být zahrnut do výše opotřebení).

Příloha č. 1

Výpočet reprodukční ceny a věcné hodnoty staveb, jeho vstupy i výsledky jsou uvedeny v příloze č. 1

Pozemky

Pro potřeby stanovení věcné hodnoty nemovitostí, souboru staveb a pozemků, se hodnota oceňovaných pozemků zjišťuje jako by byly nezastavěné.

Hodnota pozemků ČOV byla stanovena na základě porovnání dosažitelných cen stavebních pozemků v dané lokalitě s přihlédnutím k pozitivním i negativním faktorům ovlivňujícím hodnotu oceňovaného pozemku:

- atraktivita lokality, orientace ke světovým stranám, tvar pozemku a jeho velikost dopravní dostupnost,
- využitelnost pozemku – inženýrské sítě, možnost a intenzita zastavění (dle územního plánu),
- omezující vlivy – věcná břemena, ochranná pásma, stavební uzávěra, ekologické zátěže atd.

Ceny stavebních pozemků v Rudné se pohybují od 1.800,- Kč/m² na okraji obce, do 4.000,- Kč/m² v centru obce. Vzhledem k určení pozemku s funkčním využitím pro technickou vybavenost (na pozemcích ČS s vodojemem) byla výsledná hodnota pozemku stanovena na 1.000,- Kč/m².

4.2.2 OCEŇENÍ STROJNÍHO ZAŘÍZENÍ

Ocenění nákladovým přístupem - Znalecký standard č. VIII

Při ocenění použil Znalec postupu dle Znaleckého standardu č. VIII v úpravě podle aktualizace z roku 2005. Tento postup je v České republice všeobecně uznávaným standardem pro oceňování movitých věcí. Je publikován Ústavem soudního inženýrství v Brně. Ocenění je provedeno k datu odčizení, tj. k měsíci prosinci roku 2004.

Hodnota oceňovaného majetku je stanovena na základě následujících kroků:

a. Identifikace a ohodnocení technického stavu

Určení technické hodnoty je provedeno podle základní amortizaci a stupně opotřebení. Rovněž je přihlédnuto k prodejnosti oceňovaného eventuálně podobného zařízení.

Technická hodnota TH (v %):

$$TH(\%) = \frac{VTH * (100 - ZA) * (100 \pm PS)}{10^4}$$

kde:

- VTH je výchozí technická hodnota, která činí zpravidla 100% u nových strojů a zařízení a 90% u strojů a zařízení po GO,
 ZA je základní amortizace,
 PS je přírážka (+) nebo srážka (-) dle zjištěného technického stavu.

Při určení technické hodnoty je stanovena základní amortizace, která vyjadřuje snížení technické životnosti stroje nebo zařízení v % podle zařazení oceňovaných položek do jednotlivých skupin základní technické životnosti v letech. Snížení je určeno podle definovaných amortizačních křivek nebo amortizačních stupnic v závislosti na stáří nebo době a intenzitě používání stroje nebo zařízení.

Přírážky a srážky při hodnocení technického stavu stroje nebo zařízení se stanoví na zpravidla základě jeho prohlídky, ověření a vyzkoušení funkčnosti a hodnocení technického stavu. Přírážkou se ohodnotí zvýšení užitné hodnoty po provedené opravě nebo při minimálním používání stroje nebo zařízení. Srážkou se hodnotí porucha některého dílu, vyšší opotřebení, nedostatečná údržba, deformace, koroze apod.

b. Výpočet časové ceny

Časová cena (CČ v Kč):

$$CČ = \frac{CN * K_1 * K_2 * K_3 * TH}{100}$$

kde:

- CN nabývací cena stroje nebo zařízení v Kč,
 K₁ index změny cen pro výrobce průmyslových produktů (podle databáze ČSÚ), odpovídající cenové hladině toho roku, ke kterému se ocenění provádí a zohledňuje i předpokládaný cenový nárůst či pokles,
 K₂ index technického vývoje v oblasti stroje nebo zařízení,
 K₃ index morálního zastarání nebo opotřebení,
 TH technická hodnota v %.

c. Výpočet obvyklé ceny

Cena obvyklá (COB v Kč):

$$COB = CČ * KP$$

kde:

- KP koeficient prodejnosti

Koeficient prodejnosti (KP) je stanoven odhadcem na základě kvalifikovaného odhadu podle zkušeností s ohledem na uplatnění posuzovaného zařízení na trhu v daném čase a místě. V případě tohoto ocenění byl použit koeficient prodejnosti roven 1.

Příloha č. 1

Přehled a ocenění zcizeného strojního zařízení v cenové úrovni k měsíci prosinci roku 2004 je uvedeno v příloze č. 1.

5 ZÁVĚR

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Název objektu	reprodukční cena	věcná hodnota
	Kč	Kč
Hlavní stavby	1 888 342	849 754
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	34 405 640	13 066 356
Pozemky	5 804 800	5 804 800
Stroje a technologie	5 362 000	3 614 370
Celkem ČOV	47 460 782	23 335 279

5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA

VÝSLEDNÁ TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ UVEDENÝCH V KAP. 2.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ
23.335 tis. Kč (SLOVY: DVACETŘÍMILIONŮ TŘISTATŘICET PĚTISÍČ KORUN ČESKÝCH)

Poznámka

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz. definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

Převod oceňovaného majetku mezi prodávajícím a kupujícím může v některých případech být zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Město Rudná není plátcem DPH.

Upozornění

Znalec neměl při ocenění k dispozici žádné informace o uzavřených nájemních smlouvách. Znalci je známo, že oceňovaný majetek je provozován společností Technické služby Rudná, a.s. Podmínky užívání mu známy nejsou. Pro účely tohoto ocenění znalec předpokládá, že případné nájemní vztahy neovlivní hodnotu majetku.

Na oceňovaných pozemcích se nachází stavby (budova na st.p.č. 498 a další stavby na parcele č. 202/9), které nejsou předmětem ocenění, ale budou po dokončení stavebních prací v rámci intenzifikace a rozšíření ČOV součástí technologického procesu čištění odpadních vod.

Metodické postupy

Jedná se o typ majetku, se kterým se běžně neobchoduje, kde trh není natolik rozvinutý, a proto je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. Tržním oceněním není určena absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému oceňovanému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

Ocenění bylo provedeno na základě nákladové metody, resp. věcné. Běžně užívané metody porovnávací a výnosovou nebylo možno pro daný typ majetku použít. U porovnávací metody není na trhu nabízen srovnatelný majetek, u výnosové metody nelze adekvátně stanovit výši možných výnosů plynoucích z pronájmu ani z provozu. Jako nejvýhodnější se jeví použití metody nákladové, kdy obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Vzhledem ke stáří a opotřebení majetku byla

stanovena reprodukční cena, která byla následně snížena o opotřebení způsobené vlivem stáří a technickým stavem staveb (potrubí) včetně morálního opotřebení staveb (zohledněn vývoj technologií s ohledem na současný stav majetku). Hodnota pozemků byla stanovena samostatně na základě porovnání a přičtena k souboru. Informace o stáří a technickém stavu jednotlivých částí majetku – potrubí (vzhledem k podzemnímu vedení), předal znalci zástupce objednatele pan Chmel. Technologické vybavení ČOV (odstředivka, čerpadla a rozvody v areálu ČOV) byly oceněny rovněž nákladovým způsobem se zohledněním stáří a opotřebení a s přihlédnutím k faktu, že se jedná o funkční technologii schopnou provozu. Většina rozvodů a technologií kromě odstředivky byla v nákladové hodnotě zohledněna v jednotkové ceně. Jednotkové ceny byly čerpány z cenové základny RTS Brno a dále byly konfrontovány se skutečnými cenami stavebních děl ze seznamu objektů ze sborníků rozpočtových ukazatelů r. 2009.

Převody předmětu ocenění

Objednatel neposkytl znalci dostatek informací o způsobu a podmínkách nabytí oceňovaných nemovitostí a znalec předpokládá, že veškerý majetek vybudoval na své náklady současný vlastník Město Rudná.

Prodejnost

Jedná se o specifický typ majetku sloužící veřejnému zájmu – svod, čištění a likvidace zásobních vod; v případě vodovodní sítě distribuci vody pitné. Prodej samotný bude pravděpodobně omezen na určitou skupinu investorů podnikající v dané oblasti. Znalec se domnívá, že Ti jako obezřetní investoři by neplatili za aktivum více než částku, za kterou by ho mohli nahradit novým. Prodejnost v rámci těchto podmínek předpokládá znalec dobrou.

6 PŘÍLOHY

PŘÍLOHA	Č. 1:	VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY STAVEB, POZEMKŮ, STROJŮ A TECHNOLOGIE
PŘÍLOHA	Č. 2:	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
PŘÍLOHA	Č. 3:	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
PŘÍLOHA	Č. 4:	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
PŘÍLOHA	Č. 5:	FOTOGRAFIE

CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m²	podlažní plocha m²	konstrukční výška m	obestavěný prostor m³	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení	rozestavěnost
Budova dílen	st. 496	1	84,8	61,2	4,2	356,1	1988	22		55%	-
Budova tech. vybavení	st. 936	1	50,4	37,2	3,5	176,3	1988	22		55%	-
CELKEM	-	-	135,2	98,4	-	532,4	-	-		-	-

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m³	koefficient vybavení (0,7 - 1,2)	obestavěný prostor m³	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Budova dílen	812.61.1	4 135	0,70	356	1 030 784	51 539	123 694	1 206 017	663 309	0	542 708
Budova tech. vybavení	812.61.1	4 135	0,80	176	583 184	29 159	69 982	682 325	375 279	0	307 046
CELKEM	-	-	-	-	1 613 967	80 698	193 676	1 888 342	1 038 588	0	849 754

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A VENKOVNÍCH ÚPRAV

Název objektu	měrná jednotka (MJ)	množství MJ	materiál	stáří roky	opotřebení	JKSO	cena za jednotku Kč/MJ	reprodukční cena Kč	opotřebení, nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Oplocení	m2	453,90	drátěné pletivo		30%	815,23.4	556,6	295 568	88 671	206 898
Přílze elektro	m3	3,95	zdívo CP		50%	828,19.0	6 263,5	28 947	14 473	14 473
Osvětlení	ks	5,00			50%		35 000,0	204 750	102 375	102 375
Nádrž na st. 497	m3	2 741,35	beton	22	65%	814,16	7 800,0	25 017 595	16 261 437	8 756 158
Nádrž na 202/9	m3	438,34	beton	22	55%	825,79.2	4 500,0	2 307 860	1 269 323	1 038 537
Nádrže věžové na st. 499	m3	679,71	ZN 140	22	55%	814,2	8 000,0	5 362 086	3 499 147	2 862 939
IS rozvody v areálu ČOV			10% z RC	22	55%			188 834	103 859	84 975
CELKEM	-	-	-	-	-	-	-	34 405 640	21 339 285	13 066 356

Strojní zařízení a technologie nezahrnutá v RC staveb

Název	počet	datum pořízení	pořizovací hodnota (Kč)	CN Kč	ZA %	PS %	TH %	CČ (Kč)	KP	COB (Kč)
vodárna Darling	1	2005	10 000	10000	60%	0,0	40%	4 000	1,0	4 000
dmychadla- aerátory	2	2007	1 300 000	1300000	27%	0,0	73%	949 000	1,0	949 000
čerpadlo B0 GFHU-220-60	2	2005	150 000	150000	41%	0,0	59%	88 500	1,0	88 500
čerpadlo 32 GFTU	2	2005	35 000	35000	41%	0,0	59%	20 650	1,0	20 650
systém odšťedivky	1	2006	3 867 000	3867000	34%	0,0	66%	2 552 220	1,0	2 552 220

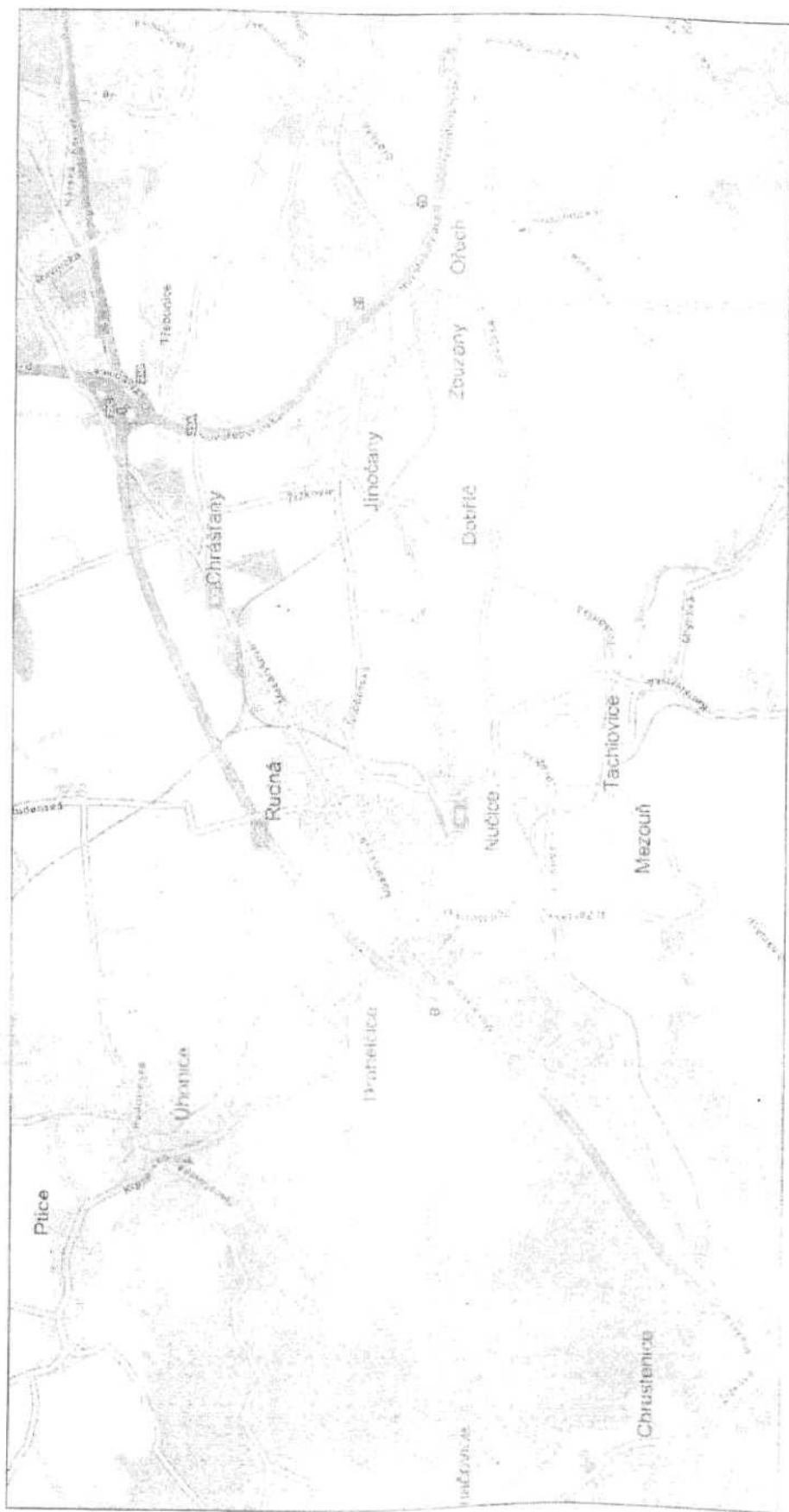
VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

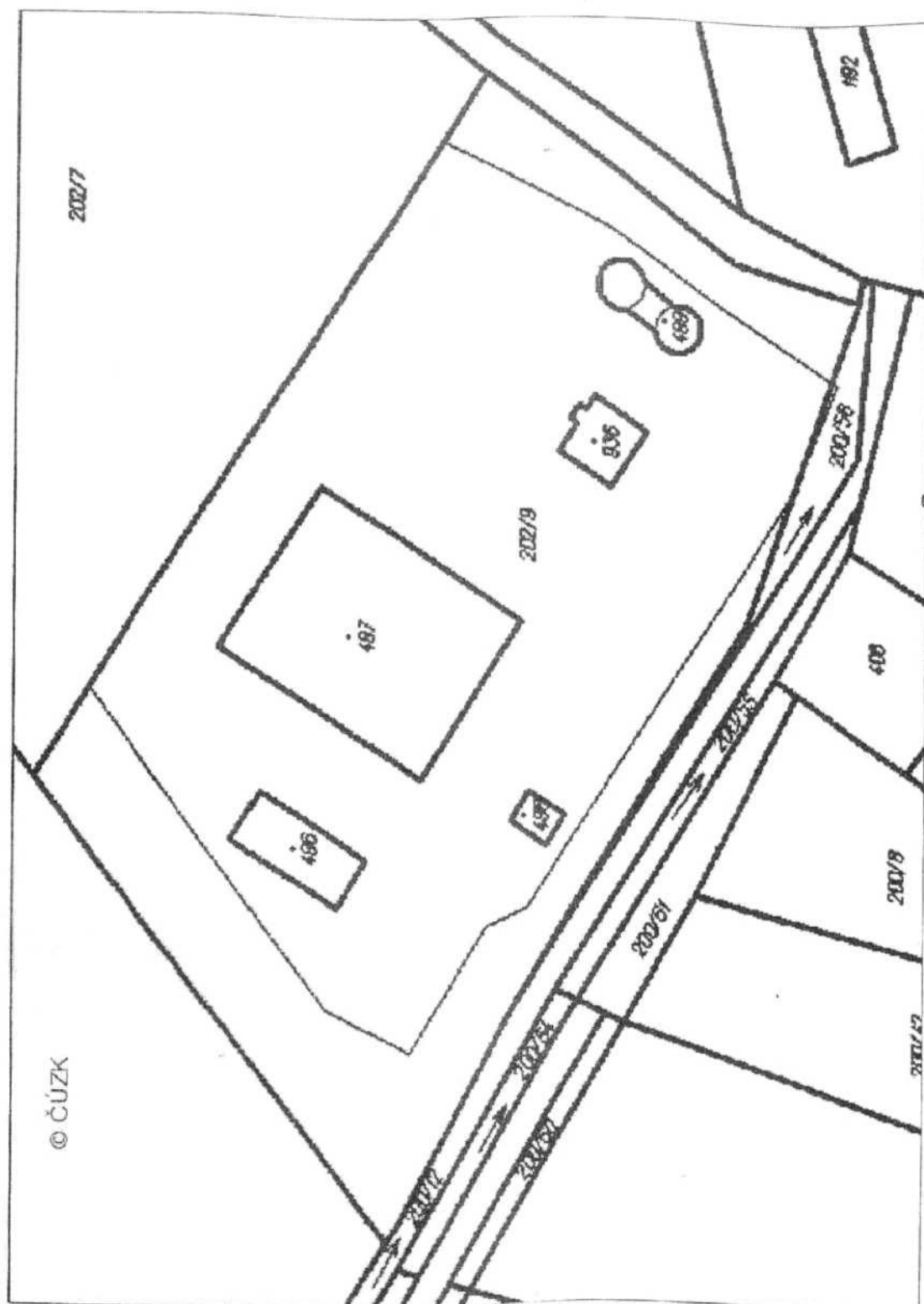
zdroj informací: internet, realitní inzerce

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
st. 496	Budova dílen - provozní budova ČOV	85	1 000	84 800	k.ú. Hořelice, obec Rudná, okres Praha - západ, LV č. 10001, vlastník: Město Rudná
st. 497	Nádrže provzdušňovací, dosazovací	565	1 000	565 000	
202/9	ostatní plocha	5 028	1 000	5 028 000	
st. 936	budova tech. vybavení	53	1 000	53 000	
st. 499	zásobní nádrže na kal	55	1 000	55 000	
st. 498	Budova, která není předmětem ocenění	19	1 000	19 000	
CELKEM		5 805	-	5 804 800	-

REKAPITULACE HODNOT

Název objektu	reprodukční cena	věcná hodnota
	Kč	Kč
Hlavní stavby	1 888 342	849 754
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	34 405 640	13 066 356
Pozemky	5 804 800	5 804 800
Stroje a technologie	5 362 000	3 614 370
Celkem ČOV	47 460 782	23 335 279





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2010 12:41:54

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 531723 Rudná

at.území: 743321 Hořelice

List vlastnictví: 10001

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

Vlastník, jiný oprávněný

identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Město Rudná, Masarykova 94, Rudná, 252 19 Rudná u Prahy 00233773

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 496	85	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 497	565	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 498	19	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 499	55	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 936	53	zastavěná plocha a nádvoří		
202/9	5028	ostatní plocha	jiná plocha	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
bez čp/če	tech.vyb	St. 496
bez čp/če	tech.vyb	St. 497
bez čp/če	tech.vyb	St. 498
bez čp/če	tech.vyb	St. 499
bez čp/če	tech.vyb	St. 936

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 499

Z-29899/2009-210

Nabývací tituly a jiné prohlášení zápisu

stina

Rozhodnutí 2875/1992

POLVZ:37/1995

Z-2900037/1995-210

Pro: Město Rudná, Masarykova 94, Rudná, 252 19 Rudná u Prahy

RČ/IČO: 00233773

Směnná smlouva V13 1111/1997 ze dne 11.3.1997, právní účinky vkladu ke dni 2.4.1997

POLVZ:10/1998

Z-2900010/1998-210

Pro: Město Rudná, Masarykova 94, Rudná, 252 19 Rudná u Prahy

RČ/IČO: 00233773

Kolaudační rozhodnutí Č.j.04794/05-Š ze dne 27.09.2005. Právní moc ke dni 19.10.2005.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2010 12:41:54

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 531723 Rudná

Kat.území: 743321 Hořelice

List vlastnictví: 10001

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

Listina

Pro: Město Rudná, Masarykova 94, Rudná, 252 19 Rudná u Prahy

Z-24407/2005-210

ŘC/ICO: 00233773

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:

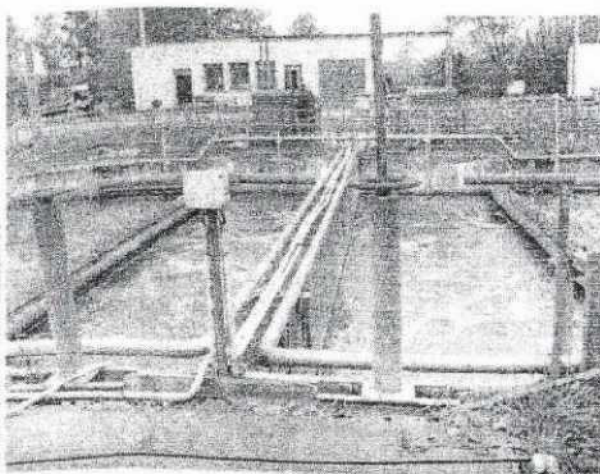
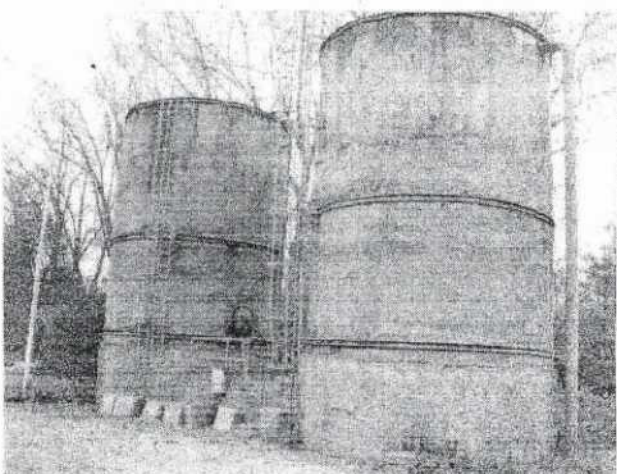
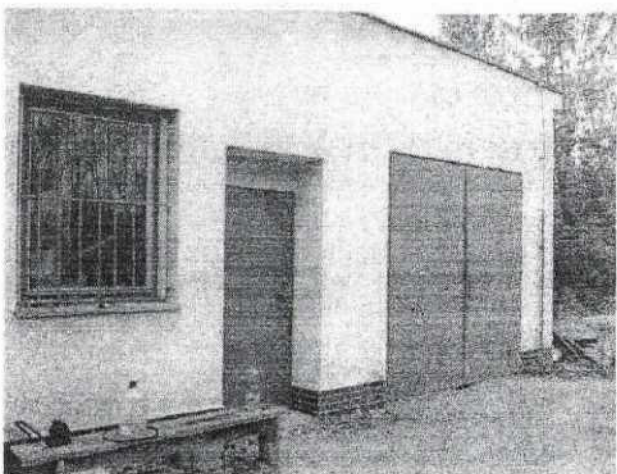
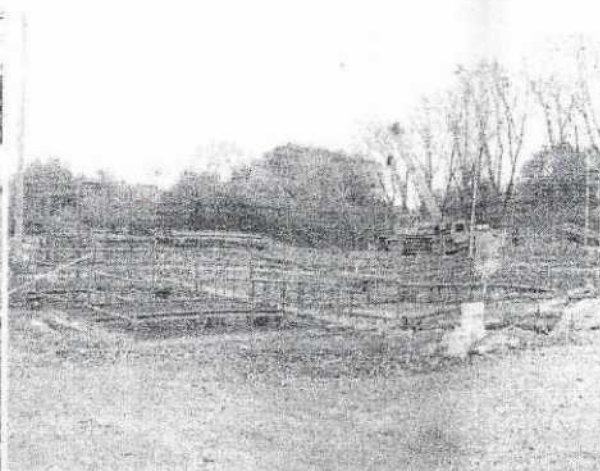
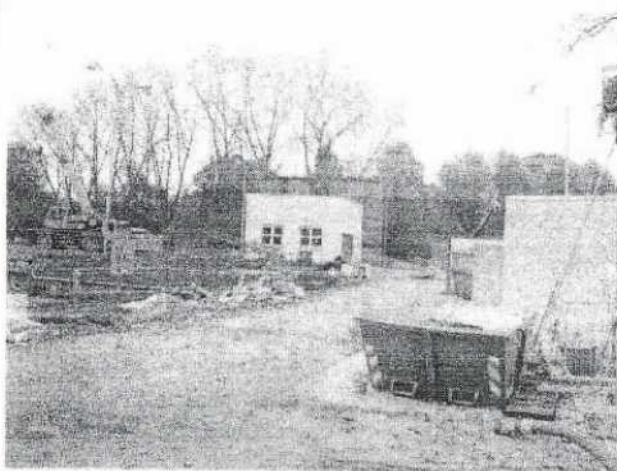
Vyhotoveno: 30.11.2010 13:19:12

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým
přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N40746/10 znaleckého deníku a obsahuje 25 listů.

Posudek vyhotovil:

EQUITA Consulting s.r.o.

Znalecký ústav

Truhlářská 3/1108

110 00, Praha 1 - Nové Město

tel.: +420 224 815 521

e-mail: equita@equita.cz

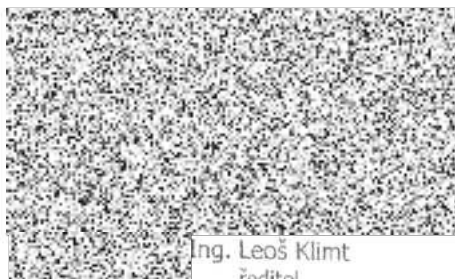
<http://www.equita.cz>

Posudek připravili:

Ing. Miroslava Valtová

Ing. Stanislav Bílek

V Praze dne 2. prosince 2010



Ing. Leoš Klímt

ředitel

EQUITA Consulting s.r.o.

Michale c. 2

Městský úřad Rudná Stavební úřad

Masarykova 94, 252 19 Rudná, tel. 311 652 337, fax 311 652 381

Č.j.: 06917/11/V
Sp.zn.: 02452/11/V
Vyřizuje: Ing. Adéla Vodičková
Tel.: 311 652 338
E-mail: sta9@rudnamesto.cz

Rudná, dne 17.10.2011

Vypraveno 18.10.2011

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY

z důvodu chybného vymezení pozemků tento dokument nahrazuje kolaudační souhlas
č.j.03486/11/V ze dne 23.5.2011

Městský úřad Rudná, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. g/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 11.4.2011 podal stavebník

Město Rudná, IČ 00233773, Masarykova č.p. 94, 252 19 Rudná

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 12 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

kolaudační souhlas,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby

**Stavební nadzemní objekty (bez zařízení a technologií)
na stavbě "ČOV Rudná - intenzifikace a rozšíření"
Rudná**

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 496, 1073, 1074, 1075, 1076, parc. č. 202/9 v katastrálním území Hořelice, dle geometrického plánu č.1266-13/2011 zpracovaného Ing. Michalem Skořepou pod č.22/2011 ze dne 3.5.2011. Stavba byla provedena podle stavebního povolení ze dne 18.9.2007 č.j. 04948/07-Š.

Vymezení účelu užívání stavby:

- na pozemku st.p.1075 v k.ú.Hořelice, jednopodlažní jednoduchá stavba obdélníkového půdorysu o rozm. cca 3,6 x 6m,
- na pozemku st.p.496 v k.ú.Hořelice, přístavba skladu k původnímu skladovému objektu, jednopodlažní objekt, půdorysné rozm.přístavby cca 6,1 x 6m,
- na pozemku st.p.1076 v k.ú.Hořelice, jednopodlažní jednoduchá stavba ke skladovým účelům, obdélníkový půdorys o rozm. cca 2,26 x 3,94 m,
- původní objekt na pozemku st.p.498 v k.ú.Hořelice byl odstraněn,
- komunikace areálová, navazující na stávající areálovou komunikaci, š.cca 3,7m, plocha celkem cca 250,35 m²,
- na pozemcích st.p. 1073 a 1074 je umístěno technické vybavení – nádrže, které jsou součástí technologie ČOV,
- elektroinstalace silnoproud + MaR (řízení).

Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 28. dubna 2011 (čtvrtek) s tímto výsledkem:

- *stavba je schopna užívání.*

Údaje o zkušebním provozu:

- *pro stavební nadzemní objekty nebyl stanoven.*

Odůvodnění:

Dne 11.4.2011 podal stavebník žádost o kolaudační souhlas na výše uvedenou stavbu. Stavební úřad provedl dne 28. dubna 2011 (čtvrtek) závěrečnou kontrolní prohlídku stavby, při které podle § 122 odst. 3 stavebního zákona nezjistil závady bránící jejímu bezpečnému užívání ani rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů k užívání stavby a shledal též, že skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

Stavební úřad proto vydal kolaudační souhlas s užíváním stavby. Kolaudační souhlas byl vydán dne 23.5.2011 pod č.j.03486/11/V, avšak v tomto dokumentu byly uvedeny původní čísla parcel, bez návaznosti na aktuální geometrický plán. Vydáním tohoto dokumentu došlo k nápravě této skutečnosti a tento dokument plně nahrazuje původní kolaudační souhlas.

Stanoviska sdělili:

- *Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Havlíčkova 174, Řevnice vyjádření ze dne 28.4.2011,*
- *Krajská hygienická stanice Středočeského kraje vyjádření č.j.KHSSC 23812/2011 ze dne 23.5.2011.*

Poučení:

Kolaudační souhlas není podle § 122 odst. 4 stavebního zákona správním rozhodnutím a nelze se proto proti němu odvolat.



Ing. Adéla Vodičková
referent stavebního úřadu

Obdrží:

Město Rudná, Masarykova 94, Rudná

dotčené orgány státní správy (doporučeně)

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, krajské ředitelství, pracoviště Řevnice, Havlíčkova č.p. 174, 252 30 Řevnice

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Na Vyhlídce č.p. 12, 190 00 Praha 9 Prosek