



Stejnopis č.: ...7...

KUPNÍ SMLOUVA

Smlouva č. KUX/35/04/019751/2023

uzavřená níže uvedeného, dne, měsíce a roku
dle § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“),
(dále jen „smlouva“ nebo „kupní smlouva“)

mezi

Marcel Kabát



(dále jen „prodávající“)

a

Hlavním městem Prahou

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupeným Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem MHMP

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

Bankovní spojení:



(dále jen „kupující“)

(oba dále také jako „smluvní strany“)

I.

1. Proávající prohlašuje, že je ke dni podpisu výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:
 - **pozemku parc. č. 564**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 630 m², jehož **součástí je stavba č.p. 234**, objekt k bydlení **na adrese Vladimírova 234/8, 140 00 Praha 4 – Nusle**, katastrální území Nusle, obec Praha, zapsaných na **LV č. 650**, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.

2. Předmětem koupě dle této smlouvy jsou následující nemovité věci:
- **pozemek parc. č. 564**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 630 m², jehož součástí je stavba č.p. 234, objekt k bydlení na adrese **Vladimírova 234/8, 140 00 Praha 4 – Nusle**, katastrální území Nusle, obec Praha, zapsaných na LV č. 650, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha
(vše dále jen „**předmět koupě**“).
3. Předmět koupě uvedený v odst. 2 tohoto článku a jeho stav je popsán v ocenění obvyklé ceny nemovitosti ze dne 12.10. 2023 vypracované Ing. Ivanem Zachem, se sídlem Mladých 228, 150 00 Praha 5, jenž je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**Ocenění**“).

II.

1. Předmětem této smlouvy je závazek prodávajícího umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 2 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, odevzdat jej kupujícímu a závazek kupujícího převzít předmět koupě a zaplatit za něj kupní cenu sjednanou v této smlouvě.

III.

1. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné nemovitosti mají právní vady bránící jejich převodu, konkrétně:
- i. **zástavní právo smluvní**

(dále jako „**právní vada**“)

zřízené jako věcné právo k předmětným nemovitostem na základě Zástavní smlouvy k nemovitosti č. ZN 1604/08/LCD, uzavřené dne 30. 6. 2008 mezi prodávajícím, předchozím vlastníkem nemovitosti a Českou spořitelnou, a.s.,

sjednávají smluvní strany pro vyplacení kupní ceny jako odkládací podmínku dle ust. § 548, odst. 2, o.z., že prodávající do 6 měsíců od podpisu této smlouvy zajistí odstranění výše specifikovaných právních vad, přičemž **pokud a dokud tato právní vada v uvedené lhůtě odstraněna nebude, pak nesmí být kupní cena vyplacena z úschovy.**
2. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné nemovitosti jsou zatíženy právy třetích osob i právy prodávajícího bránícími neomezenému užívání předmětných nemovitostí kupujícím, konkrétně:
- i. práva užívat byty v předmětných nemovitostech, a to na základě nájemních smluv nebo ujednání o bezúplatném užívání nebo ujednání obdobných,
 - ii. práva užívat nebytové prostory v předmětných nemovitostech, a to na základě nájemních smluv nebo ujednání o bezúplatném užívání nebo ujednání obdobných,
 - iii. práva přihlásit adresu předmětných nemovitostí jako adresu místa trvalého pobytu nebo adresu sídla,

(všechna tato zatížení pod body i)-iii) dále souhrnně jako „**zatížení**“

to vše na základě ujednání mezi prodávajícím a třetími osobami,

sjednávají smluvní strany pro vyplacení kupní ceny jako odkládací podmínku dle ust. § 548, odst. 2, o.z., že prodávající do 6 měsíců od podpisu této smlouvy zajistí odstranění výše specifikovaných zatížení, přičemž pokud a dokud tato zatížení v uvedené lhůtě odstraněna nebudou, pak nelze kupní cenu vyplatit z úschovy.



3. Prodávající se zavazuje vyvinout veškeré úsilí, jež je po něm možno spravedlivě požadovat, k splnění odkládacích podmínek vymezených v odst. 1 a 2 tohoto článku. Pro případ, že by ve lhůtě stanovené v odst. 1 a 2 tohoto článku nedošlo ke splnění odkládacích podmínek, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč, slovy pět set tisíc korun českých, již je prodávající povinen zaplatit do 30 dnů ode dne doručení výzvy kupujícího na účet kupujícího uvedený v záhlaví smlouvy. Pro případ, že nedojde ke splnění odkládacích podmínek vymezených v odst. 1 a 2 tohoto článku má kupující dále právo odstoupit od této kupní smlouvy, čímž není dotčeno jeho právo na zaplacení smluvní pokuty ani právo na náhradu škody.

IV.

1. Prodávající prohlašuje a zaručuje, že:

- a) po odstranění právní vady a zatížení vymezených výše v čl. III. již na předmětu koupě nevážnou a nebudou vážnou žádné dluhy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti, které by bránily nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s tímto majetkem, ani žádná práva třetích osob, které by bylo třeba touto smlouvou zvlášť vypořádat, ani jiné právní vady, zejména věcná břemena, předkupní, zástavní, zadržovací nebo jiná zajišťovací práva třetích osob ani jiné právní závazky bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují prodávající prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k předmětu koupě nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto a rovněž, že právní vztahy k předmětu koupě nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné,
- b) že v době ode dne uzavření této smlouvy do dne, k němuž nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího na základě této smlouvy do veřejného seznamu, předmět koupě nezczizí ani nezatíží právem třetích osob,
- c) po odstranění právní vady a zatížení vymezených výše v čl. III. již neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně předmětu koupě zakládaly práva uvedená v písm. a) tohoto odstavce a prodávající neučinil žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva předmětu koupě na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku; žádná třetí osoba nebude převodem předmětu koupě na kupujícího dotčena ve svém právu a nebudou oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této kupní smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,
- d) po odstranění právní vady a zatížení vymezených výše v čl. III. si není vědom, že by si třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (zejména nárok na právo vlastnické, či právo odpovídajícímu věcnému břemenu) ve vztahu k předmětu koupě, vyplývající zejména z restitučních, rehabilitačních a jiných obdobných předpisů, a nemá vědomost o tom, že by existoval jakýkoliv důvod zahájení nebo vedení soudního, správního nebo jiného řízení před orgánem veřejné moci, rozhodcem, arbitrem nebo podobným orgánem ohledně předmětu koupě nebo prodávajícího, které by mohlo ohrozit zájmy kupujícího související s touto smlouvou,

- e) si není vědom, že by ke dni uzavření této smlouvy vůči prodávajícímu bylo vedeno soudní, správní, rozhodčí, exekuční, insolvenční nebo jiné řízení před jakýmkoli orgánem veřejné moci, statním či samosprávným orgánem, rozhodčím soudem nebo rozhodcem, týkající se případných finančních nebo jiných závazků prodávajícího, které by mohlo negativně ovlivnit právní titul prodávajícího k předmětu koupě či převod vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího, a ani nemá vědomost o tom, že by zahájení takového řízení v blízké budoucnosti hrozilo, stejně tak si není vědom, že by běžely spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před příslušným katastrálním úřadem týkající se předmětu koupě, které by mohly negativně ovlivnit právní titul prodávajícího k předmětu koupě, a ani si není vědom, že by bylo vydáno rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně jako takový,
 - f) nemá žádné splatné a neuhrazené závazky nebo daňové nedoplatky ve vztahu ke správcům daně, které by vedly nebo mohly vést ke vzniku zástavního práva na předmětu koupě, nebo jiného zatížení předmětu koupě či k jeho postizení výkonem rozhodnutí,
 - g) disponuje všemi oprávněními, povoleními či souhlasy příslušných orgánů nezbytnými k uzavření této kupní smlouvy a k provedení právního jednání, které má být učiněno na základě této smlouvy, je-li jich třeba,
 - h) si je vědom toho, že předmět koupě trpí faktickými a právními vadami, které jsou popsány v právním stanovisku ze dne 24.10.2023 a technickém posudku s názvem Technická Due Diligence z 3.11.2023; z Technické Due Diligence pak vyplývá, které faktické vady předmětu koupě vyžadují opravu, aby byla konkrétní část předmětu koupě zcela způsobilá k řádnému užívání,
 - i) podpis a plnění této smlouvy ze strany prodávajícího nebude mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoliv ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož je prodávající stranou nebo adresátem.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení prodávajícího uvedených v písm. a), c) až i) odst. 1 tohoto článku ukáže nepravdivé nebo prodávající nedodrží svůj závazek v písm. b) odst. 1 tohoto článku, sjednávají smluvní strany pro prodávajícího smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč, slovy pět set tisíc korun českých, již je povinen zaplatit do 30 dnů ode dne doručení výzvy kupujícího na účet kupujícího uvedený v záhlaví smlouvy; pro takovýto případ má kupující dále právo odstoupit od této kupní smlouvy, čímž není dotčeno jeho právo na zaplacení smluvní pokuty a právo na náhradu škody.
3. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se současným fyzickým a právním stavem předmětu koupě a předmět koupě kupuje a přejímá ve stavu, v jakém se nachází.

V.

1. Kupní cena za nemovité věci stanovená na základě dohody s prodávajícím činí **113.000.000,- Kč** (slovy: jedno sto třináct milionů korun českých) /dále jen „kupní cena“/. Převod nemovitých věcí je osvobozen od DPH podle § 56 odst. 3 zákona o DPH.
2. Kupující se zavazuje složit kupní cenu uvedenou v odst. 1 tohoto článku do úschovy na deponovaný účet dle dohody smluvních stran, a to do 30 dnů od podpisu této smlouvy. Podmínky výplaty složené kupní ceny z úschovy budou ujednány ve smlouvě o úschově, avšak při dodržení odkládacích podmínek stanovených v této kupní smlouvě.
3. Vzhledem k existenci právních vad vymezených níže v čl. III. a bránících ke dni podpisu této smlouvy v převzetí předmětu koupě, jakož i v jeho plném užívání kupujícím, sjednávají smluvní strany dle ust. § 548,

odst. 2, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, pro výplatu kupní ceny odkládací podmínky vymezené níže v čl. III.



VI.

1. Vlastnické právo k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 1. podle této smlouvy nabude kupující vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, přičemž smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu může být podán po prokazatelném složení celé kupní ceny do úschovy, nikoli však dříve, než dojde k odstranění právních vad specifikovaných v čl. III. této smlouvy. Návrh na vklad je oprávněna podat kterákoli ze smluvních stran, ledaže ve smlouvě o úschově smluvní strany sjednaly, že návrh na vklad podá třetí osoba.
2. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ponese kupující.
3. Vlastnické právo k předmětu koupě přechází dnem právních účinků vkladu práva do veřejného seznamu. Tímto dnem na kupujícího přecházejí veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím a užíváním nemovité věci.
4. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva či předkupního práva dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.

VII.

1. Prodávající předá kupujícímu, v zastoupení správce TRADE CENTRE PRAHA a.s., se sídlem Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2, IČO: 00409316 (dále jen jako „správce“) předmět koupě protokolárně do 30-ti pracovních dnů ode dne doručení vyrozumění Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, o provedení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 1 do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího.
2. Smluvní strany ujednávají, že den protokolárního předání stanoví společnou dohodou, a pouze pro případ, že k takovéto dohodě nedojde, smluvní strany sjednávají, že prodávající je povinen předat předmět koupě správci 30. den ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva; případně-li 30. den na den pracovního volna nebo na den pracovního klidu, je dnem protokolárního předání nejbližší následující pracovní den.
3. Dnem protokolárního předání předmětu koupě dle odst. 1 tohoto článku přechází na kupujícího nebezpečí jeho nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení jeho stavu.
4. K předání předmětu koupě je prodávající povinen poskytnout kupujícímu veškerou potřebnou součinnost.
5. Pro případ prodlení s protokolárním předáním předmětu koupě sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení.

VIII.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávajícího nebo kupujícího uvedenou v této smlouvě. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

IX.

1. Smluvní strany souhlasí, aby na základě této kupní smlouvy katastrální úřad pro Prahu rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto kupující potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. 9/24 ze dne 14.12.2023.
3. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, a ostatními účinnými právními předpisy.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejích částí.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I.-IX. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí kupující.
8. Tato kupní smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných výtiscích o sedmi stranách textu a třech přílohách, z nichž jeden obdrží prodávající, pět kupující a jeden bude kupujícím doručen Katastrálnímu úřadu pro hl. m. Prahu k řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 1. této smlouvy.
9. Autorizace se provede otiskem razítka hlavního města Prahy v pravém horním rohu každé strany textu.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv dle odst. 7. tohoto článku.



11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly a že touto smlouvou projevily svoji vážnou a svobodnou vůli. Smlouva se nepřičí dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy: příloha č. 1 – ocenění obvyklé ceny ze dne 12.10.2023
příloha č. 2 - Technická Due Diligence ze dne z 3.11.2023
příloha č. 3 – Výpis z LV č. 650

V Praze dne: 15.1.2024

V Praze dne: 15/1/2024

prodává
.....
Marcel Kabát

.....

Ověření - legalizace

Ověření - legalizace

ZNALECKÝ POSUDEK č. 6353 – 98 / 23**obvyklé ceně –****stavby čp. 234 na pozemku pč. 564 a pozemku pč. 564****na katastrálním území Nusle, obec Praha, okres Hlavní město Praha**

Zadavatel posudku: TRADE CENTRE PRAHA, a.s., Blanická 1008/28.
120 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny pro převod

Předpis pro ocenění: Ocenění je provedeno podle zákona č. 151 / 1997 Sb. o
oceňování majetku v platném znění a vyhl. č. 441/2013 Sb. ve
znění vyhl. č. 337/2022 Sb.

Znalecký posudek podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Vypracoval: Ing. Ivan Zach
Mladých 228
150 00 Praha 5
Tel. 723/305772
zach.ivan@volny.cz

Září 2023
Počet vyhotovení: 3
Počet stran: 6
Počet příloh: 4

Vlastník:



Podklady pro vypracování posudku:

1. Prohlídka nemovitosti dne 28.8.2023
2. Informace objednatele – seznam nájemného
3. Realitní server S reality
4. Ocenění nemovitosti B.I.R.T z července 2022
5. Platná cenová vyhláška
6. Vyjádření projektanta Ing. Pavla Sitteka

N á l e z

Předmětem ocenění je. stavba čp. 234/8 ve Vladimírově ulici v Praze 4 – Nuslích na rozhraní Prahy 4 a Prahy 10.

Stavba stará cca 120 roků, v posledních 30 letech prošla kompletní rekonstrukcí. Stavba se skládá z uličního objektu a dvorního objektu. Uliční část vždy využívaná k bydlení, dvorní část byla využívána ke komerčním účelům, v současnosti před rekolaudací na ubytovnu a nebytové prostory. Předpokládané náklady nutných úprav (zejména nového nespalného schodiště) dle vyjádření projektanta cca 2.000.000,- Kč.

Nemovitost se nachází v širším centru města, s dobrým spojením tramvaji i metrem C do centra. Pozemek zastavěn stavbou v rozsahu cca 2/3, na dvoře kromě manipulačního prostoru dále 6 parkovacích míst pro osobní automobily.

Objekt založen na základových pasech, svislé konstrukce zděné 60 – 45cm, stropy trémové, střecha šikmá a sedlová s plechovou krytinou.

Dispozice uliční části

- | | |
|-------|---|
| 1. PP | prádelna, sklad |
| 1. NP | průjezd, recepce a zázemí, pokoj a zázemí |
| 2. NP | chodby, pokoje, zázemí, balkon |
| 3. NP | chodby, pokoje, zázemí, balkon |
| 4. NP | chodby, pokoje, zázemí, balkon |
| 5. NP | pokoje, kotelna, chodby, úklid, sklady |

Celkem 792,56 m²

Dispozice dvorní části

1. PP sklad
1. NP jídelna, kuchyně, pokoje, nebytové prostory
(v předpokládaném rozsahu bytové prostory 74m², nebytové prostory 87m²)
2. NP. nebytové prostory a pokoje před rekolaudací po odstranění závad,
zejména výměny spального schodiště (v předpokládaném rozsahu bytové prostory 97m², nebytové prostory 77m²)

Celkem 375 m² z toho bytové prostory v rozsahu 171m²

Celkem 792,56 + 375 = **1.167,56 m²**

Přehled srovnatelných staveb (které jsou v současnosti nabízeny na Praze 4 nebo Praze 10)

Lokalita: Krč

Popis: Administrativní budova po kompletní rekonstrukci. Objekt poblíž stanice metra Kačerov. Budova se skládá ze suterénu a 3 nadzemních podlaží. Další možnosti užití nemovitosti – penzion, bytový dům.

Užitná plocha: 320m² Nabízená cena: 31.000.000,- Kč

Lokalita: Braník

Popis: Bytový dům o 3 nadzemních podlažích a upraveném podkroví. Dům před rekonstrukcí. V současnosti kompletně pronajat. Využití možné jako ubytovna, kanceláře nebo bytový dům.

Užitná plocha: 361m² Nabízená cena: 32.000.000,- Kč

Lokalita: Strašnice

Popis: Bytový dům o 4 nadzemních podlažích s 10 bytovými jednotkami. Dům dobře udržovaný po rekonstrukci, a upraveném podkroví. Dům před rekonstrukcí. Velmi dobré dopravní možnosti – metra trasa A, tramvaj, autobus.

Užitná plocha: 408m² Nabízená cena: 46.156.000,- Kč

Posudek

Posudek vypracován dvěma obvyklými metodami – metodou výnosovou a porovnávací.

Metoda výnosová

Stavba čp. 234 na pozemku pč. 564

Cena bude zjištěna diskontací výnosu oceňovaného aktiva. Obvyklé nájemné považuji za nájemné, které je hrazeno v současné době. Předpokládám, že výše nájemného byla stanovena objektivně a kolektivně s péčí řádného hospodáře, které v sobě obsahuje všechna specifika předmětu pronájmu. Dále předpokládám, že nájemné v dvorní části bude shodné pro ubytovnu i nebytové prostory.

Pozemek pč. 564 bude oceněn zvlášť.

Výpočet celkového ročního nájemného

513.000 Kč měsíčně x 12 měsíců = 6.156.000,- Kč

Jelikož veškeré náklady pronájmu přejímá nájemce, výši nákladů (v podstatě pouze pojištění a daň z nemovitých věcí) stanovuji na 5%.

Nájem po odečtu nutných nákladů 6.156.000 x 0,95 5.848.200 Kč

Objekt v současné době slouží jako ubytovna, rovněž ale může být upraven zpětně na bytový dům. Míru kapitalizace tedy stanovuji interpolací mezi mírou kapitalizace bytových domů a domů určenými pro ubytování.

$7,5 + 4,5 = 12 / 2 = 6\%$

Diskontace 0,06

5.848.200,- / 0,06

97.470.000 Kč

Obvyklou cenu pozemku pč. 564 stanovuji na 25.000 Kč za m².

Výsledná cena pozemku

25.000,- x 630m² = 15.750.000,- Kč

Rekapitulace:

1. Dům čp. 234	97.470.000,- Kč
2. Pozemek pč. 564	15.750.000,- Kč
Celkem	<u>113.220.000,- Kč</u>

Metoda porovnávací

Porovnání byly na realitním serveru vybrány 3 činžovní domy, které se v současné době nabízejí k prodeji na Praze 4 a Praze 10 (v Nuslích v současnosti žádný podobný objekt není nabízen). Vzhledem k výbornému spojení do centra a dobrému technickému stavu domu výslednou cenu upravím koeficientem 1.10.

Užitná (podlahová) plocha **1.165,93 m².**

Porovnávaný vzorek	Užitná plocha (m ²)	Požadovaná cena (Kč)
1. Praha 4 - Krč	320	31.000.000,-
2. Praha 4 - Braník	361	32.000.000,-
3. Praha 4 - Krč	408	46.156.000,-

Průměrná požadovaná cena za m²:

$$(31.000.000 + 32.000.000 + 46.156.000) / (320 + 361 + 408) = 109.156.000 / 1.089 =$$

100.235,50 Kč

Úprava + 10%

$$100.235,50 \times 1,10 = 110.258,57 \text{ Kč}$$

Výsledná cena budovy $110.258,57 \times 1.167,56 \text{ m}^2 =$ **128.733.900,- Kč**

Zaokrouhleno **128.733.900,- Kč**

REKAPITULACE

<u>1. Výpočet výnosovou metodou</u>	<u>113.220.000,- Kč</u>
<u>2. Výpočet porovnávací metodou</u>	<u>128.733.490,- Kč</u>
<u>Výslednou cenu stanovuji na</u>	<u>115.000.000,- Kč</u>

Po odečtu 2.000.000,- Kč (předpokládané náklady na nutné úpravy před kolaudací)

vychází výsledná cena na **115.000.000 – 2.000.000 =**

113.000.000,- Kč

Slovy: stotřináctmilionů korunčeských

Takto stanovená cena je stanovena podle platného zákona o oceňování majetku.

Posudek vypracován dne 12.10. 2023.

Ing. Ivan Zach
Mladých 228
155 00 Praha 5



Znalecká doložka


Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.12.2001 č.j. Spr 7133/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6353 - 98 / 23 znaleckého deníku.



Zobrazit 17 fotografií

Prodej činžovního domu 361 m²

Branická, Praha 4 - Braník  Panorama

32 000 000 Kč (88 643 Kč za m²)



MIMORÁDNĚ
NECHOSPODÁRNA

Nabízíme k prodeji činžovní dům o čtyřech podlažích, sklep není. Dům je před rekonstrukcí. V současné době je dům plně obsazen nájemníky a jsou zde dva pronajaté nebytové prostory, které jsou přístupné z ulice. Tyto je možno také přestavět na bytové jednotky. V bytových jednotkách jsou nájemní smlouvy s výpovědní lhůtou. Smlouvy uzavřeny vždy na rok. Za domem je menší zahrada. V domě nově udělané elektrické rozvody. Na střeše je nová střešní krytina. K vytápění a ohřevu vody je použita elektrická energie a plyn, který je v domě rozveden.

Využití domu v současném stavu by bylo vhodné jako ubytovna, kanceláře nebo ponechat stávající stav a dále využívat jako nájemní bytové jednotky. Všechna občanská vybavenost v dosahu, přímo před dům jezdí autobus MHD. Veškeré dotazy k nemovitosti Vám při prohlídce domu zodpoví přímo majitel.

Na domě neváznou žádné závazky a prodává se jako nemovitost. K zakoupení lze využít hypoteční úvěr. Uvedená cena je konečná, neplatíte žádnou provizi za zprostředkování.

Rozměry:

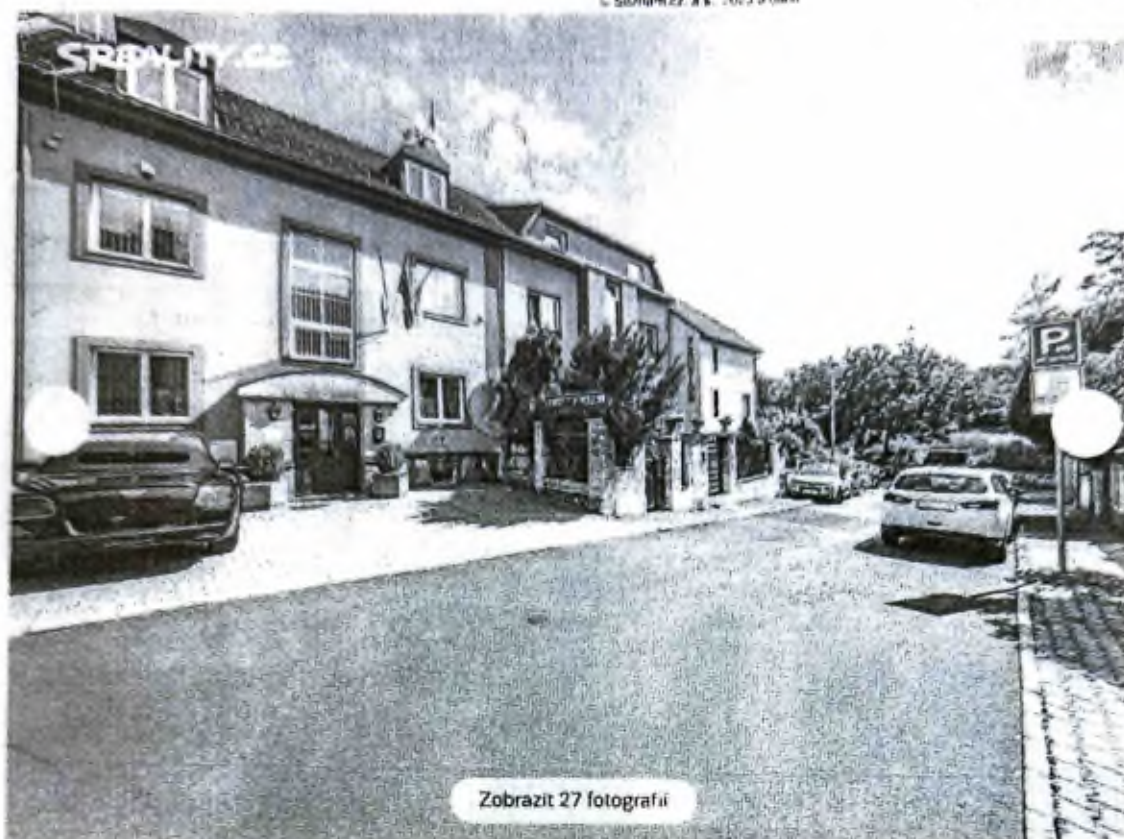
1.NP: 2x nebytový prostor, celkem 80,98 m²

2.NP: 1x byt 2+1 / 58 m² a 1+1 / 42 m²

3.NP: 1x byt 2+1 / 58 m² a 1+1 / 42 m²

Podkrovi: 80 m² - také využito k bydlení

Zahrada: 82 m² - za domem ve vnitrobloku



Zobrazit 27 fotografií

Prodej činžovního domu 320 m²

Praha 4 - Krč Panorama

31 000 000 Kč (96 875 Kč za m²)



MIMOŘADNÉ
NEHOSPODÁRNA

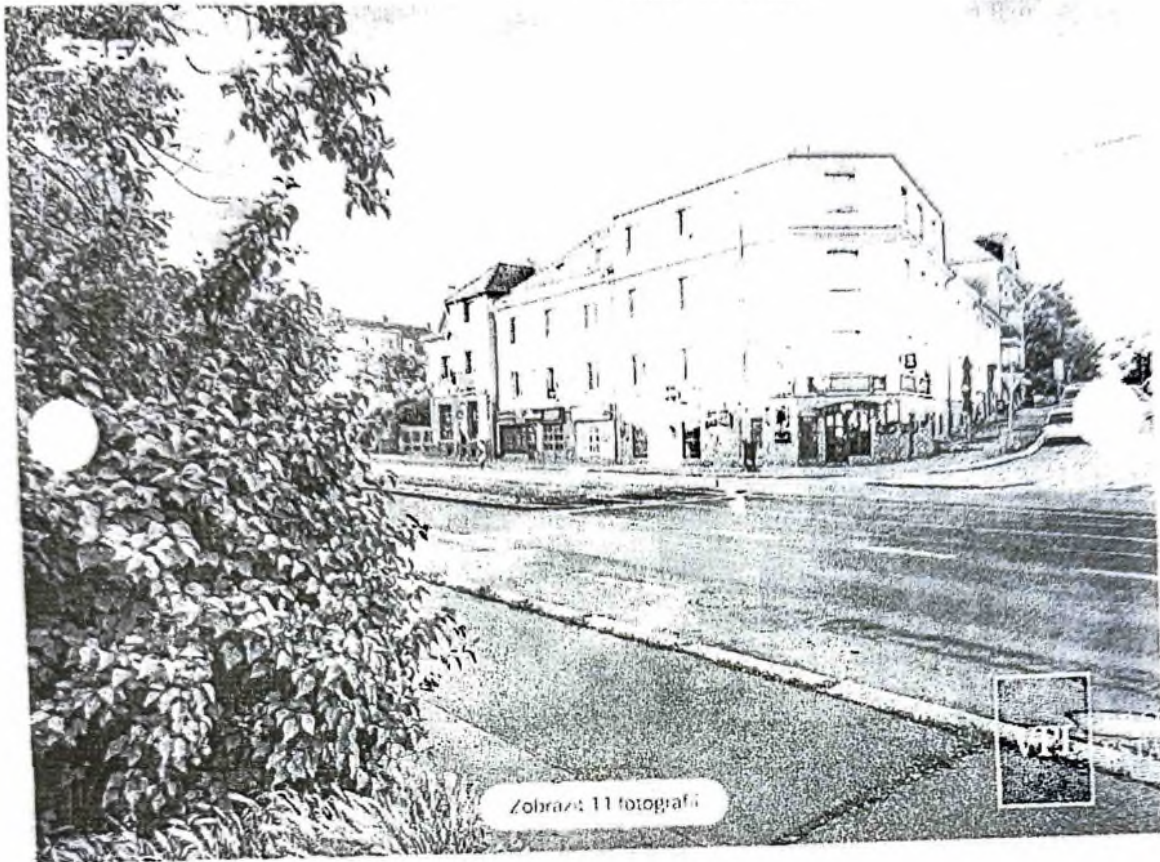
Prodej domu po kompletní rekonstrukci. Objekt se nachází vedle stanice metra „Kaččrov“. Zastavěná plocha a nádvoří 197 m² včetně zpevněné plochy před budovu o rozměře 48 m² a terasy ve

Zavolat

a se skládá ze čtyř
ěno technické

zázemí, sociální zařízení a místnosti užívané v současné době jako sklady. V 1-3.NP budovy jsou kancelářské místnosti, sociální zařízení, kuchyňské linky, zasedací místnost. Půda domu (ŠxDxV:3,7x9,5x1,99m) je zateplená, pochozí, má střešní okna, zkosný strop, nebyla počítána do PP objektu. Nemovitost je vhodná jako sídlo společnosti. Další možnosti využití – přestavba na bytové jednotky nebo penzion.

Celková cena	31 000 000 Kč za nemovitost	Parkování	3
Cena za m ²	96 875 Kč	Datum nastěhování	ihned
Poznámka k ceně	včetně právního servisu, plus provize RK	Rok rekonstrukce	2020
ID zakázky	840655	Voda	Dálkový vodovod
Aktuální cena	Včera	Topení	Lokální plynové, Ustřední dálkové
Stavba	Cihlová	Odpaň	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Po rekonstrukci	Elektrina	120V, 230V
Umístění objektu	Centrum obce	Doprava	Silnice, MHD



Zobrazit 11 fotografií

Prodej činžovního domu 408 m²

Průběžná, Praha 10 - Strašnice - Panorama

46 156 000 Kč (113 127 Kč za m²)

DI MĚNĚ USPORNA

5 bytových jednotek, rozdělených prohlášením vlastníka, které tvoří 1/3 činžovního domu v pražských Strašnicích. Rezidence Průběžná 11/4, to je klidný, čtyřpatrový dům s pouhými deseti jednotkami, které nabízí příjemné bydlení na dosah centra. Čistá podlahová plocha 5-ti bytů je 408m² a 5-ti sklepních jednotek 14 8m².

Dům je dle prohlášení vlastníka rozdělen na bytové jednotky a ke každé jednotce je také přidělena sklepní kóje, která je také zvlášť rozdělena v rámci katastru nemovitosti.

Rozpis bytových jednotek

- byt č. 1 v 2 NP s disp. 2+1 (3+kk) o podlahové ploše 59,2m² a sklepa 2,3m²
- byt č. 2 v 2 NP s disp. 3+1 (4+kk) o podlahové ploše 98,9m² a sklepa 3,4m²
- byt č. 3 v 2 NP s disp. 3+1 (4+kk) o podlahové ploše 90,8m² a sklepa 3,2m²
- byt č. 4 v 4 NP s disp. 3+1 (4+kk) o podlahové ploše 94,1m² a sklepa 4,0m²
- byt č. 5 v 4 NP s disp. 2+1 (3+kk) o podlahové ploše 65,1m² a sklepa 1,9m²

Celý dům je udržovaný a prošel postupně rekonstrukcí. Má nová okna, novou fasádu, střešní krytinu, rozvody elektřiny. Každá jednotka má svůj vlastní elektranáměr a plynoměr. Ohřev vody a vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel.

Strašnice jsou oblíbenou lokalitou s dostatkem zeleně i sportovním vyzněním. V blízkosti je veskerá občanská vybavenost – škola, školka, obchody, sportoviště. Vyborna dopravní dostupnost do centra. U domu je zastávka tramvaje Staré Strašnice, metro A Strašnicka do 10 min chuze.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2022 10:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 650

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

vlastnické právo

Kabát Marcel, [REDACTED]

nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

564

630

zastavěná plocha a
nádvoří

ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam, pam.zóna
- budova, pozemek v
památkové zóně

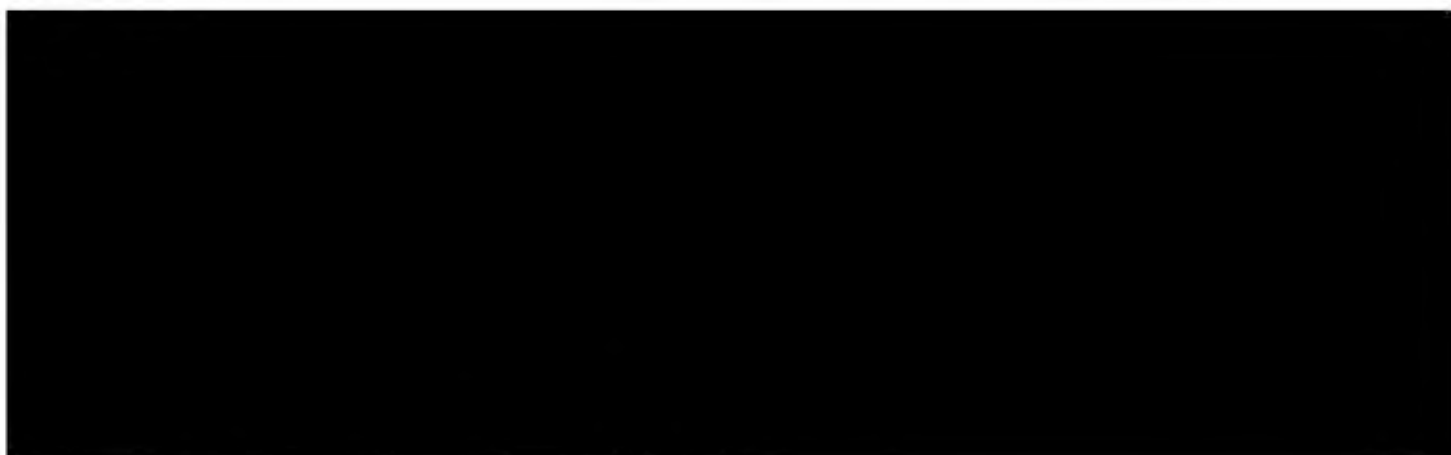
Součástí je stavba: Nusle, č.p. 234, byt.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 564

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

ap vztahu



Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Smlouva kupní ze dne 30.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.07.2008.

V-36944/2008-101

Pro: Kabát Marcel [REDACTED]

RČ/ÍČO: 660914/0120

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



WA







Dům krátkodobého ubytování

**ul. Vladimírova 234/8
Praha 4 - Nusle**

**TECHNICKÁ DUE DILIGENCE
1. aktualizace**

B.I.R.T.
GROUP

LISTOPAD 2023

Dům krátkodobého ubytování Vladimírova

**ul. Vladimírova 234/8
Praha 4 - Nusle**

**1.aktualizace
TECHNICKÉ DUE DILIGENCE
byla zpracována na základě znalosti
projektu a úrovni vstupních údajů
k říjnu 2023**

Kolektiv autorů:

Ing. Pavel Vorlíček

Tomáš Bárta

Ing. Pavlína Mikanová Levá

Jana Serbusová

OBSAH:

1.	ÚVOD	1
2.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	2
2.1	LOKALITA	2
2.2	DOPRAVNÍ DOSTUPNOST	3
2.3	VLASTNICTVÍ POZEMKU A STAVEB	3
3.	FUNKČNÍ VYUŽITÍ NEMOVITOSTI	5
3.1	FUNKČNÍ VYUŽITÍ NEMOVITOSTI	5
3.2	INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	8
3.2.1	<i>Vodovod a kanalizace</i>	8
3.2.2	<i>Plyn a vytápění</i>	8
3.2.3	<i>Elektrická energie</i>	9
3.3	POŽÁRNÍ ZABEZPEČENÍ	10
3.4	VLIV STAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	10
3.5	ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ	11
3.6	POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI	11
3.7	STAVEBNĚ – PRÁVNÍ STAV	11
3.8	KONSTRUKČNÍ A MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ STAVBY	12
3.9	KONTROLY A REVIZE	14
4.	ZÁVĚRY, DOPORUČENÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK	16
4.1	ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ	16
4.2	VYHODNOCENÍ RIZIK	19
5.	PŘÍLOHY	21

1. ÚVOD

Technická Due Diligence domu krátkodobého ubytování v ul. Vladimírova 234/8 v Praze 4 ve vlastnictví pana Marcela Kabáta byla původně zpracována společností B.I.R.T. GROUP, a.s. na základě objednávky č. 141/22/99 vystavené společností TRADE CENTRE PRAHA a.s., Blanická 1008/28, Praha 2 ze dne 26. 5. 2022. Aktualizace Technické Due Diligence byla zadána elektronicky dne 20.10.2023 panem Martinem Černým, realitním administrátorem společnosti TRADE CENTRE PRAHA a.s..

Předkládaná aktualizace Technické Due Diligence se týká nemovitosti uvedené na LV 650, k.ú. Nusle, pozemku č. parc. 564, k.ú. Nusle včetně stavby, č.p. 234/8, vedené v KN jako bytový dům. Objekt je využíván převážně k přechodnému (krátkodobému) ubytování v různých standardech.

Aktualizace vychází z původního textu včetně příloh, z obhlídky nemovitosti provedené dne 24.10.2023 za přítomnosti pana Jana Pacnera, zástupce vlastníka nemovitosti a z podkladů poskytnutých pro aktualizaci.

Protože se jedná o aktualizaci původní TDD a za uplynulé období nejsou v souvislosti s nemovitostí evidovány významné změny v jejím stavu, byly původní texty ponechány a pouze v případě zjištěných změn jsou v texty upraveny, případně doplněny.

Předkládaná práce odpovídá stavu poznání a dokumentace objektu k datu zpracování, tj. k 3. listopadu 2023.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1 Lokalita

Nemovitost se nachází v jižní části širšího centra Prahy v ulici Vladimírova, v blízkosti křižovatky ulic Táborská, Nuselská a Vladimírova, cca 250 m jihovýchodně od náměstí Bratří Synků. Součástí nemovitosti je pozemek obdélníkového tvaru, zhruba ze 2/3 zastavěný objektem bydlení. Původní (uliční) objekt byl vybudován pravděpodobně okolo roku 1900. První v archivu dochovaná zmínka je z roku 1909, kdy byla ve dvoře obytného domu zřízena kovářská dílna s kolnou, co pravděpodobně souviselo s původním využitím, kdy ve dvoře byly ustájeny koně. Původní dům vznikl jako součást v té době vznikající blokové zástavby ve čtvrti. Původní domovní blok již byl částečně sanován a směrem do ulice Nuselská byl vybudován moderní bytový dům, který již nerespektoval původní uspořádání. Domy v bezprostředním okolí jsou využívány k některé z obytných funkcí.



Severní, východní a jižní hranici pozemku tvoří sousední pozemky s bytovými objekty, západní hranici pak tvoří pozemek s ulicí Vladimírova.

2.2 Dopravní dostupnost

Nemovitost je velmi dobře přístupná. Ulice 5. května, která je hlavní průjezdní komunikací centrem města ve směru sever – jih, je od nemovitosti vzdálena méně jak 1 km. Ulicí Nuselská a Tábořská jsou vedeny tramvajové linky 3, 6, 11, 13, 14, 18, 19, 21 a 24. V blízkosti (cca 1,2 km) jsou stanice metra Vyšehrad (trasa C). V blízkosti nemovitosti jsou rovněž zastávky autobusů MHD.

Parkování v okolí je možné v ulici na vyhrazených modrých zónách (rezidenční parkování). Parkování na vlastním pozemku je možné pouze velmi omezeně (5 stání).

Ulice Vladimírova je jednosměrná směrem k severu, od ulice Svatoslavova do ulice Tábořské, resp. Nuselské.

2.3 Vlastnictví pozemku a staveb

Informace o vlastnictví byly získány z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 31. 10. 2023. Vlastnická práva jsou zapsána na LV 650 v katastrálním území Nusle na pana Marcela Kabáta, Nušlova 2293/51, Praha 5 - Stodůlky.

Objekt je aktuálně jako celek pronajatý a využíváný pro přechodné ubytování.

Tabulka č. 1 Vlastnictví pozemků a staveb

Č. parcely	Výměra (m ²)	Druh pozemku/způsob využití	součástí je stavba	Omezení vlast. práva/ způsob ochrany	Poznámka
564	630	zastavěná plocha a nádvoří	Čp 234, bytový dům	zástavní právo smluvní a související zápisy	budova, pozemek v památkové zóně
Celkem výměra pozemků náležejících k nemovitosti				630 m ²	

Zástavní právo smluvní – ve prospěch České spořitelny, a.s., Olbrachtova 1929/62, Praha 4 - Krč, zapsáno pro parc. 564. Právní účinky tohoto zápisu jsou platné ke dni 8. 7. 2008.



K datu vydání 1. aktualizace je objekt pronajat smlouvou o pronájmu na dobu určitou od 21.6.2023 do 21.12.2023. Nájemcem je TRADE CENTRE PRAHA a.s., nájemní smlouva byla uzavřena na základě objednávky č. OBJ/62/02/010761/2023 vystavené společnosti TRADE CENTRE PRAHA a.s. Hlavním městem Prahou dne 20.6.2023.

3. FUNKČNÍ VYUŽITÍ NEMOVITOSTI

3.1 Funkční využití nemovitosti

Původní nemovitost byla s největší pravděpodobností od počátku vybudovaná jako soubor několika staveb. Uliční objekt byl určen primárně k bydlení, v úrovni 1. NP byly pravděpodobně obchodní prostory. Dvorní objekt byl původně využíván jako stáje a zázemí pro ně, později byla ve dvoře zřízena kovářská dílna, následně dvorní objekty sloužily jako živnostenské provozy. Oproti současnému stavu byl dvůr zastavěn intenzivněji. Od roku 1993 byl celý objekt postupně rekonstruován na ubytovnu (dnes hostel).

Nejstarším dochovaným dokumentem je povolení z roku 1906, kdy je povoleno zřízení kovářské dílny ve dvoře již tehdy stojícího domu. Původní kolaudační rozhodnutí, resp. dokument toto rozhodnutí nahrazující nebyl předložen, novější, dílčí stavebně právní rozhodnutí však tento předpoklad potvrzují.

Přístup k nemovitosti je z veřejné komunikace, ulice Vladimírova. Vstup do objektu je přímo z chodníku a je řešen jako průjezd do dvora. Z průjezdu jsou dva vstupy do objektu, další samostatné vstupy mají i dvorní objekty. Původně měl objekt kromě vjezdu i samostatný vstup o levé straně průjezdu (pravděpodobně v souvislosti s obchodními prostorami) v úrovni 1. NP, do dnešní doby však tento vstup nebyl zachován.

Uliční trakt

Vstup do objektu průjezdem společně s vjezdem na dvůr. Z průjezdu dva vstupy do objektu, vlevo recepce se zázemím a schodištěm do vyšších pater, vpravo kancelářské prostory, plynoměr a provozní zázemí. Ze schodišťového prostoru je vstup do suterénu, který je jedinou místností využívanou jako prádelna. Tento suterén není jen pod objektem ale z větší části pod dvorem. Částečně podsklepené je i část domu vpravo od průjezdu, vchod však má z dvorního objektu.

Ve 2. NP až 4. NP jsou dispozice obdobné. Vždy s centrální chodbou rovnoběžnou s uliční čarou, směrem do ulice jsou 4 pokoje s předsíní, do dvora je pokoj jediný. Dále se na straně do dvora nachází čajová kuchyňka, hygienické zázemí, které je pro všechny pokoje na patře společné a balkon.

V 5. NP, původně podkroví, jsou do ulice pouze 3 pokoje, každý s vlastním hygienickým zázemím, směrem do dvora je pak umístěna kotelna včetně zázemí, sklad a strojovna vzduchotechniky.

Zastavěná plocha je odhadována na 210 m², obestavěný prostor na 4 357 m³.

Dvorní trakt

Dvorní trakt je přístupný pouze ze dvora několika vstupy. V úrovni 1. NP jsou v jeho jižní části prostory s hygienickým zázemím, v jeho východní části provoz původní jídelny s přípravnou. Z ní je vstup do třetího podzemního prostoru, který je rovněž pod dvorem (stejně jako prádelna). V prostoru, kde dvorní trakt navazuje na uliční trakt, je i vstup do suterénu pod uličním traktem, který se nachází vpravo od vjezdu do dvora. V úrovni 1. NP se nachází i kotelná, která slouží k vytápění a přípravě TUV pro dvorní trakt.

Ve 2. NP jsou umístěny další prostory s hygienickým zázemím. V jižní části je dispozice podobná v obou podlažích, podélná chodba při jižní fasádě objektu vede napříč celým objektem a z ní jsou přístupné jednotlivé místnosti. Ve východní části dvorního křídla je nad jídelnou chodba směrem do dvora a z ní jsou přístupny další místnosti.

Zastavěná plocha dvorního traktu je odhadována na 212 m², obestavěný prostor na 1 455 m³.

V současné době je celá nemovitost primárně využívána ke krátkodobé formě bydlení. Zatímco uliční objekt má charakter ubytovny (většinou větší místnosti o více lůžkách se společným hygienickým zázemím na podlaží), dvorní objekt má dispozičně charakter ubytování v penzionu či hotelu nižší kategorie (hygienická zařízení jsou součástí pokojů, dispozice a standard ale odpovídají vestavbě do prostor určených k jinému využití, limitní je např. světlá výška pokojů nad jídelnou). Celkem objekt disponuje 30 pokoji pro ubytování. Součástí dvorního objektu je i prostor pro jídelnu s přípravnou, která umožňuje podávání např. snídaní.

Základní údaje o velikosti, a současném využití objektů jsou uvedeny v následující tabulce a popisech. Údaje vycházejí z dobové dokumentace a z dokumentace z roku 1993, tedy z doby, kdy původně bytový objekt byl adaptován na ubytovnu. Výměry 1. NP a 2. NP dvorního traktu vychází ze zprávy Ing. Pavla Sitteka.

Tabulka č. 2 Kapacity nemovitosti - uliční trakt

Podlaží	funkce	Podlahová plocha	Využití
		(m ²)	
1.PP	prádelna	33,2	Jedna místnost pod dvorem využívaná jako prádelna, světlá výška 2,15 m
	sklad	15,63	Prostor vpravo od vjezdu přístup ze dvora
1.NP	průjezd	34,7	Vjezd/vchod do objektu a do dvora

Podlaží	funkce	Podlahová plocha	Využití
		(m ²)	
	recepce a zázemí	56,54	Včetně hygienického zázemí a chodby ke schodišti
	pokoje a zázemí	54,01	Včetně místnosti s plynoměry a předsíní
2.NP	chodby	30,57	
	pokoje	87,7	
	zázemí	24,13	Kuchyňka, hygienické zázemí, úklidová komora
	balkon	5,5	
3.NP	chodby	30,57	
	pokoje	89,37	
	zázemí	24,95	Kuchyňka, hygienické zázemí, úklidová komora
	balkon	5,5	
4.NP	chodby	30,59	
	pokoje	90,46	
	zázemí	25,34	Kuchyňka, hygienické zázemí, úklidová komora
	balkon	5,5	
5.NP	pokoje	73,52	Včetně vlastního hygienického zázemí
	kotelna	31,84	Včetně zázemí a strojovny vzduchotechniky
	chodby	30,42	
	úklid a sklady	12,52	
CELKEM		792,56	

Tabulka č. 3 Kapacity nemovitosti - dvorní trakt

Podlaží	funkce	Podlahová plocha	Využití
		(m ²)	
1.PP	sklad	27,6	Jedna místnost pod dvorem přístupná z jídelny, nevyužitá
1.NP	bez rozlišení	161,0	Údaj ze zprávy Ing. Pavla Sitteka
2.NP	bez rozlišení	174,0	Údaj ze zprávy Ing. Pavla Sitteka
CELKEM		362,6	

Výměry podlahových ploch dvorního traktu byly oproti původní TDD zpřesněny (viz. příloha).

Celková zastavěná plocha objektu je 422 m², podlahová plocha 1 155,16 m² (původně 1 165,93 m²), obestavěný prostor 5 812 m³.

3.2 Inženýrské sítě

3.2.1 Vodovod a kanalizace

Přípojka vody je z ulice Vladimírova, vodoměr je umístěn v 1. NP v místnosti u původní recepce po levé straně průjezdu. Vnitřní vodovod tvoří ležatý rozvod, svislý rozvod (stoupací potrubí), připojovací potrubí, armatury a příslušenství. Ležatý rozvod kanalizace je veden na úrovni 1. NP, v případě odkanalizování podzemních podlaží je nutné splaškové vody přečerpávat.

Dokumentace k provedení rozvodů vody nebyla doložena.

Měření spotřeby vody

Měření probíhá pomocí hlavního vodoměru umístěného na přípojce v úrovni 1.NP. Vodoměr je společný pro celou nemovitost.

Příprava teplé vody

Způsob přípravy teplé vody je zásobníkový, zvláště pro uliční a zvláště pro dvorní trakt. Technologicky je nepřímý, vodu ohřívá topná voda, která odebírá teplo z kotle a předává ho prostřednictvím výměníku do vody v zásobníku. Ohřev vody zajišťují jak pro vytápění, tak pro přípravu TUV plynové kotle. Nemovitost má dvě kotelny, uliční trakt v úrovni 5. NP (2 kotle) a dvorní trakt v úrovni 1. NP v jižní části dvorního traktu (1 kotel).

Splašková kanalizace

Odpadové potrubí je svedeno do veřejné kanalizace.

Dokumentace k provedení rozvodů kanalizace nebyla doložena.

Dešťová kanalizace

Odvodňování střechy je řešeno pomocí podokapních žlabů. Odpadové potrubí je vedeno po uliční a dvorní fasádě, následně se napojuje na sdruženou vnitřní kanalizaci.

Dokumentace k provedení rozvodů dešťové kanalizace nebyla doložena.

Aktuálně je objekt pronajat. Smlouva o dodávce vody nebyla předložena, podle získaných informací je uzavřena vlastníkem nemovitosti, nájemcem jsou hrazeny zálohy a konečné vyúčtování bude provedeno při ukončení nájmu.

3.2.2 Plyn a vytápění

Přípojka plynu je vedena z ulice Vladimírova do úrovně 1. NP. Plyn je využíván v objektových plynových kotelnách. Měření plynu je osazeno v samostatné místnosti, která je součástí

prostor na pravé straně vjezdu do dvora. Osazeny jsou dva plynoměry, pro každou kotelnu samostatný. Kotelna pro uliční trakt je v 5. NP a je osazena dvěma plynovými kotli. Kotelna pro dvorní trakt je umístěna v 1. NP uličního traktu, vpravo při vstupu do objektu a je osazena jediným plynovým kotlem.

Dodavatelem plynu je společnost Pražská plynárenská, a.s., č. smlouvy 3000353273 a č. smlouvy 3000353270, obě ze dne 5.10.2020.

Doklady o revizích a kontrolách plynovodu nebyly doloženy.

K dodatku byly doloženy:

- Protokol o pravidelné odborné prohlídce plynového zařízení dle požadavků výrobce 3 ks teplovodních kotlů VIADRUS G42 ECO ze dne 13.11.2022 zpracované společností KV plyn servis s.r.o., IČO 07690037 s výsledkem že zařízení vyhovují technickým požadavkům výrobce na provoz a ustanovení příslušných norem.;
- Zprávy o provedení povinné roční kontroly a čištění spalinové cesty č. 5074/22/P ze dne 1.12. 2022, zpracované panem Františkem Poláčkem, IČO 12372803. Závěr servisní kontroly je bez závad. Kontrola ale proběhla pouze v 5. NP,

Podle získaných informací je uzavřena smlouva o dodávkách plynu vlastníkem nemovitosti, nájemcem jsou hrazeny zálohy a konečné vyúčtování bude provedeno při ukončení nájmu.

3.2.3 Elektrická energie

Objekt je napojený na veřejnou síť přípojkou vyvedenou v prostoru domovního elektroměru, který je umístěn v místnosti ve dvorním traktu bezprostředně za průjezdem v úrovni 1. NP.

Rozvod elektrické energie je pravděpodobně původní z období rekonstrukce objektu v roce 1993.

Dokumentace k provedení rozvodů nebyla předložena.

K dispozici byla poskytnuta Zpráva o revizi elektrického zařízení – ev.ozn. PRE01020 ze dne 2. 3.2020 zpracovaná revizním technikem panem Jiřím Pikem, ev. č. 13507/5/19/R-EZ-E2A týkající se elektrické instalace společných prostor a vnitřní elektroinstalace v ulici Vladimírova 234/8, Praha 4 budova I, budova II, sklad garáží s výsledkem že zařízení je schopné bezpečného provozu. Doporučen příští termín revize v 02/2023;

Zpráva o pravidelné revizi hromosvodu, zpracovaná panem Jiřím Urbánkem ev. č. 1866/8/15/R-EZ-E3A ze dne 21.1.2019 se zjištěnou závadou na jímacím zařízení dvorní přístavby, jejíž odstranění bylo potvrzeno dílčí zprávou o revizi hromosvodu ze dne 19. 5. 2019, zpracovanou stejným technikem s výsledkem, že hromosvod je schopen bezpečného provozu.

Podle získaných informací je uzavřena smlouva o dodávkách elektrické energie vlastníkem nemovitosti, nájemcem jsou hrazeny zálohy a konečné vyúčtování bude provedeno při ukončení nájmu.

3.3 Požární zabezpečení

Z hlediska požárního zabezpečení není objekt vybaven žádným automatickým zařízením. Je vybaven 11 hasícími přístroji a 3 hydranty.

Předložen byl zápis o kontrole hasících přístrojů 5/2023, list č.45 z 30.8.2023 zpracovaná revizním technikem, panem Janem Sedláčkem, oprávnění 16301 s výsledkem, že stav všech hasících přístrojů byl dobrý.

Byla předložena zpráva o kontrole odběrného místa požární vody, zpracovaná Petrem Schönfeldem, oprávnění Z-OZO-266/2018 z 4.7.2023 s výsledkem, že soustava není v rozporu s platnými normami a předpisy, následná kontrola by měla být provedena do 31.7.2024.

Žádná další dokumentace týkající se požárního zabezpečení nebyla předložena.

3.4 Vliv stavby na životní prostředí

Dle dostupných informací v rámci nemovitosti nejsou známy žádné ekologické zátěže (kontaminované horninové prostředí, povrchové nebo podzemní vody), které by vyžadovaly sanace.

Materiály, které byly použity k výstavbě, případně k rekonstrukci nemovitosti, pravděpodobně neobsahují žádné rizikové látky.

Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen.

3.5 Odpadové hospodářství

Svoz komunálního odpadu pravděpodobně zajišťuje vlastník objektu, žádný doklad k této skutečnosti ale nebyl předložen.

3.6 Pojištění nemovitosti

K pojištění nemovitosti nebyl předložen žádný doklad.

3.7 Stavebně – právní stav

Vzhledem ke stáří objektu a provedených úpravách už v roce 1994 lze předpokládat, že objekt, jeho uliční část, byl původně zkolaudován jako bytový dům. Původní kolaudační rozhodnutí, resp. dokument, který by toto rozhodnutí nahrazoval se v archivu vyhledat nepodařilo.

Částečným průkazem o souladu užívání objektu se stavebně právními předpisy jsou následující dokumenty:

Rozhodnutí – kolaudační rozhodnutí, vydané dne 4.2.1994 odborem stavebně dopravním Obvodního úřadu v Praze 4 – Nuslích pod č.j. OSD/251/93-Pop, kterým se povolují změny stavby domu č.p. 234,k.ú. Nusle spočívající v provedení rekonstrukce obytného domu se vznikem ubytovny, provedení půdní vestavby a vybudování vodovodní přípojky a plynového topení. Dále se tímto rozhodnutím povoluje užívání rekonstruované dvorní přístavby vyjma skladu nacházejícího se ve 2. NP. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 7.3.1994.

Z rozhodnutí vyplývá, že dvorní objekt byl kolaudován jako administrativní se skladovým zázemím.

Vnitřní sdělení – kolaudovaný stav domu č.p. 234, Praha Nusle z 28.6.2010, č.j. OST/10/68/HOLC, ve kterém je potvrzená platnost výše uvedeného rozhodnutí a zároveň potvrzuje, že po roce 2000 do data vydání sdělení nebyla podána žádná žádost o stavební povolení týkající se tohoto objektu.

Z uvedeného vyplývá, že zatímco uliční objekt je užíván v souladu s kolaudačním rozhodnutím, k úpravám dvorního traktu nejsou k dispozici žádné stavebně právní dokumenty, které by povolovaly změnu jeho funkce využití z administrativní na funkci přechodného ubytování.

Jako další z podkladů pro aktualizaci TDD byla k dispozici zpráva Ing. Pavla Sitteka, který prohlašuje, že na základě provedení zaměření přístavby ve vnitrobloku objektu č.p. 234 na parc. č. 564 v k.ú. Nusle je technicky možné objekt dvorního traktu rekolaudovat na obytnou funkci, ovšem ne celoplošně. Z celkových 335 m² podlahových ploch v 1. NP a 2. NP předpokládá 171 m² obytných ploch a 164 m² nebytových ploch. Podle jeho vyjádření jsou k rekolaudaci nutné stavební úpravy spočívající v dílčích dispozičních úpravách, přestavbě schodiště a prosvětlení části prostor. Náklady na tyto úpravy odhaduje na 2 mil. Kč. Kromě zmíněné zprávy nebyla dána k dispozici žádná jiná dokumentace.

Z uvedeného vyplývá, že v případě požadavku na rekolaudaci části dvorního traktu na obytnou funkci bude nutné nejdříve vypracovat projektovou dokumentaci k popsáním úpravám, vzhledem k rozsahu pravděpodobně zažádat o stavební povolení a po realizaci úpravy zkolaudovat současně se změnou funkce části ploch. Náklady na projekční práce a administraci záměru lze odhadovat na nižší sta tisíc Kč, dobu realizace 1 až 2 roky. Zrealizováním popsání záměru bude zvětšena podlahová plocha nemovitosti spadající do obytné funkce o 171 m² z původních 451 m² na 622 m².

3.8 Konstrukční a materiálové řešení stavby

Protože k objektu neexistuje žádná aktuální úplná stavebně technická dokumentace a v archivu jsou dochovány pouze fragmenty původní dokumentace a část dokumentace k rekonstrukci z roku 1993, je následný popis proveden pouze orientačně.

Základy

Základy domu jsou tvořeny základovými pasy pod nosnými a obvodovými zdmi.

Hydroizolace, protiradonová opatření

Hydroizolace byla provedena v rámci rekonstrukce v roce 1993, o protiradonových opatřeních není k dispozici žádný záznam.

Svislé konstrukce

Původní obvodové stěny a původní vnitřní nosné stěny jsou zděné z plných pálených cihel, nově provedené příčky jsou z podélně děrovaných cihel nebo cihelných bloků. Nosný systém je tvořen obvodovými a vnitřními nosnými stěnami.

V rámci stavebních úprav v roce 1993 nebylo do nosné konstrukce zasahováno.

Vodorovné konstrukce

Lze předpokládat, že v uličním traktu bude nad 1.NP až 4.NP původní dřevěný trámový strop, nad 5.NP bude původní trámový strop vyztužený ocelovými I profily z důvodu zřízení půdní nástavby. Ve dvorním traktu pravděpodobně nosnou konstrukci stropu tvoří ocelové nosníky.

Střecha

Stávající střešní konstrukce nad 5.NP je tvořená šikmou sedlovou střechou s částečně keramickou střešní krytinou (do ulice), částečně s plechovou střešní krytinou (do dvora). Nad dvorním traktem je zřízena pultová střecha o mírném sklonu krytá plechovou krytinou.

Schodiště

Stávající schodiště ve společných prostorech uličního traktu je původní, včetně sestupného ramene do té části suterénu, která je využívána jako prádelna. Ve dvorním traktu jsou 3 jednoramenná schodiště, vedoucí jednak do suterénu pod uličním traktem, do suterénu pod jídelnou a do 2. NP (v prostoru nároží jižního a východního křídla dvorního traktu). Objekt není vybaven výtahem.

Tepelné izolace

Pravděpodobně jsou zatepleny pouze střešní konstrukce obou traktů, lze odhadovat že v době rekonstrukce byla používána zpravidla minerální vlna.

Výplně otvorů - vnější

Uliční trakt je kompletně vybaven plastovými okny ve všech podlažích jak směrem do ulice, tak směrem do dvora.

Dvorní trakt je osazen dřevěnými okny. V úrovni 1. NP jsou téměř všechna okna dvorního traktu osazena mříží.

Výplně otvorů - vnitřní

Osazené dveře jsou z většiny voštinové, hladké, osazené do ocelových zárubní, výjimečně dýhované, hladké. Schodišťový prostor uličního traktu je oddělen prosklenou stěnou v plastovém rámu.

Ve dvorním traktu se lze setkat i s dveřmi polstrovanými, či částečně prosklenými.

Vnitřní povrchy

Stěny jsou z většiny opatřeny omítkou a malbou. V hygienických místnostech se nachází keramická dlažba různého provedení a standardu. V technických místnostech se nachází keramická dlažba.

Vnější povrchy

Jako vnější povrchová úprava je použita tenkovrstvá fasádní omítka, která je opatřena otěruvzdorným nátěrem vhodným do venkovních prostor.

Celkový stavebně technický stav objektu je dobrý. Interiéry byly za uplynulé období částečně zrenovovány, (nová výmalba, obnova poškozených nátěrů, výměna poškozených součástí vybavení, jako jsou kliky, vodovodní baterie či zařizovací předměty). Opravy se netýkaly fasády. Z uliční strany jsou patrna menší poškození způsobené povětrnostními vlivy, z dvorní strany jsou na fasádě uličního traktu patrné stopy po poškozené střešní konstrukci a zatékání vody do fasády. Podle informací získaných při prohlídce byla střecha opravena a fasáda vyspravena, zjištěné nedostatky jsou spíše kosmetického charakteru. Tomu odpovídá i skutečnost, že za uplynulé období se poškození fasády nezhoršuje.

3.9 Kontroly a revize

V předchozích kapitolách byly citovány jednotlivé dokumenty podle své technické příslušnosti. V této kapitole je uvedena pouze jejich rekapitulace.

Protokol o pravidelní odborné prohlídce plynového zařízení dle požadavků výrobce 3 ks teplovodních kotlů VIADRUS G42 ECO ze dne 13.11.2022 zpracované společností KV plyn servis s.r.o., IČO 07690037 s výsledkem že **zařízení vyhovují** technickým požadavkům výrobce na provoz a ustanovení příslušných norem.

Zprávy o provedení povinné roční kontroly a čištění spalinové cesty č. 5074/22/P ze dne 1.12. 2022, zpracované panem Františkem Poláčkem, IČO 12372803. Závěr servisní kontroly je **bez závad**. Kontrola ale proběhla **pouze v 5. NP**.

Zpráva o revizi elektrického zařízení – ev.ozn. PRE01020 ze dne 2. 3.2020 zpracovaná revizním technikem panem Jiřím Píkem, ev. č. 13507/5/19/R-EZ-E2A týkající se elektrické instalace společných prostor a vnitřní elektroinstalace v ulici Vladimírova 234/8, Praha 4 budova I, budova II, sklad garáž s výsledkem že **zařízení je schopné bezpečného provozu**. Doporučen příští termín revize v 02/2023.

Zpráva o pravidelné revizi hromosvodu, zpracovaná panem Jiřím Urbánkem ev. č. 1866/8/15/R-EZ-E3A ze dne 21.1.2019 se zjištěnou závadou na jímácím zařízení dvorní přístavby, jejíž odstranění bylo potvrzeno dílčí zprávou o revizi hromosvodu ze dne 19. 5. 2019, zpracovanou stejným technikem s výsledkem, že hromosvod **je schopen bezpečného provozu**.

Zápis o kontrole hasících přístrojů 5/2023, list č.45 z 30.8.2023 zpracovaná revizním technikem, panem Janem Sedláčkem, oprávnění 16301 s výsledkem, že **stav všech hasících přístrojů byl dobrý**.

Zpráva o kontrole odběrného místa požární vody, zpracovaná Petrem Schönfeldem, oprávnění Z-OZO-266/2018 z 4.7.2023 s výsledkem, že **soustava není v rozporu s platnými normami a předpisy**, následná kontrola by měla být provedena do 31.7.2024.

4. ZÁVĚRY, DOPORUČENÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK

4.1 Závěry a doporučení

1.aktualizace původní Technické Due Diligence nemovitosti adresou Vladimírova 234/8, Praha 4 - Nusle ve vlastnictví pana Marcela Kabáta byla zpracována společností B.I.R.T. GROUP, a.s. na základě elektronické objednávky z 20.10.2023 a navazuje tak na původní analýzu vypracovanou na základě objednávky č. 141/22/99 vystavené společností TRADE CENTRE PRAHA a.s., Blanická 1008/28, Praha 2, ze dne 26. 5. 2022.

Nemovitost je situována poblíž křižovatky ulic Nuselská, Vladimírova a Táborská, v k.ú. Nusle. Nemovitost tvoří jediný pozemek parc. č. 564, který je zastavěn stavbou č.p. 234, vedeným jako bytový dům. Objekt pochází pravděpodobně z roku 1928, původně byl budovaný jako objekt bydlení (uliční část) v kombinaci s komerčním využitím (dvorní část, původní stáje). V současné době je uliční trakt užíván pro přechodné ubytování, dvorní trakt jako provozní a administrativní zázemí objektu. Nemovitost je lokalitou a technickým provedením k využití ve stávající funkci vhodná.

Dopravní dostupnost nemovitosti je dobrá, ulice Táborská přímo navazuje na ulici 5. května, které je součástí Pražské magistrály. Zároveň jsou po ní vedeny linky tramvaje se zastávkou vzdálenou cca 60 m od nemovitosti. Dostupnost metra je méně příznivá, stanice metra linky C Vyšehrad je vzdálena cca 1 km.

Přístupová komunikace k nemovitosti je veřejná, jedná se o jednosměrnou ulici Vladimírova směrem k severu, k ulici Táborská, resp. Nuselská. Parkování je možné na ulici za podmínek rezidenčního parkování v Praze 3. Ve dvoře je možné parkovat.

Na pozemku a stavbě, která je jeho součástí, vázne zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny, a.s., Olbrachtova 1929/62, Praha 4 - Krč, zapsáno pro parc. č. 564. Právní účinky všech tohoto zápisu jsou platné ke dni 8. 7. 2008.

V současné době jen nemovitost využívána na základě smlouvy o nájmu mezi vlastníkem nemovitosti a TRADE CENTRE PRAHA a.s. a je využívána k přechodnému ubytování. K této funkci je i provozně z části uzpůsobena (uliční trakt). Smlouva je uzavřena na dobu určitou do 21.12.2023.

Celková zastavěná plocha staveb je 423 m², celková podlahová plocha je 1 155 m², obestavěný prostor všech staveb je odhadován na 5 812 m³.

Větší část plochy pozemku o výměře 564 m² je zastavěná (cca 423 m²), část pozemku tvoří dvůr s možností parkování pro až 5 osobních automobilů (cca 141 m²).

Budova je napojena na splaškovou kanalizaci, veřejný vodovod, plyn a el. energii. Přípojky plynu, elektrické energie, vodovodu a splaškové kanalizace jsou vedeny z veřejných sítí v ul. Vladimírova.

Spotřeby vody a elektrické energie mají domovní měření, spotřeba plynu je měřena dvěma plynoměry, pro každou kotelnu samostatně.

Technický stav vodovodních a kanalizačních rozvodů je dobrý, stavba nevykazuje známky jejich omezené funkčnosti. K rozvodům plynu není dostupná žádná revizní zpráva (ani úvodní před uvedením do provozu). Rozvody elektrické energie jsou pravidelně revidovány, stejně jako plynové zařízení a spalínové cesty. Některé revizní a kontrolní zprávy však již expirovaly. Po jejich doplnění a aktualizaci s kladným výsledkem bude možné technické vybavení objektu jako celku hodnotit jako bezrizikové.

Z hlediska požárního zabezpečení jsou v nemovitosti osazeny hasící přístroje a 3 požární hydranty. Jak hasící přístroje, tak hydranty mají platnou revizi. Ostatní požární dokumentace (minimálně směrnice pro zajištění PO, požární poplachová směrnice, záznam o školení PO vstupní a periodické, pravidelná preventivní protipožární prohlídka) nebyla doložena. Při prohlídce bylo zjištěno, že chodby jsou osazeny požárním řádem se schémata únikových cest.

Objekt nemá zpracovaný průkaz energetické náročnosti.

Nebyly doloženy podmínky odvozu a likvidace komunálního odpadu.

Nebylo doloženo pojištění objektu.

Podle dostupných informací jsou smlouvy týkající se odběrů energií, likvidace odpadu i pojištění nemovitosti uzavřeny vlastníkem a následně jsou přeúčtovávány nájemci formou záloh s tím, že závěrečné vyúčtování bude provedeno po ukončení nájmu. Tyto skutečnosti ale nebyly doloženy žádnými doklady, absence těchto podkladů je ale vnímána pouze jako mírné riziko.

Technický stav objektu je dobrý, odpovídá datu provedené přestavby (1993), průběžně prováděné údržbě a funkci, ke které je využíván. Technický stav objektu jako celku vzhledem ke stáří rekonstrukce lze hodnotit jako mírně rizikový. V souvislosti s nájemní smlouvou byly provedeny částečné úpravy interiérů nemovitosti, byly provedeny a opraveny výmalby a

nátěry, byly vyměněny zařizovací předměty a baterie v těch případech, kdy byly viditelně poškozeny.

Největším rizikem ve využití objektu v jeho současném rozsahu jsou přetrvávající nedostatky ve stavebně právní dokumentaci. Z dostupných informací byl objekt rekolaudován v roce 1994 na ubytovnu, ovšem pouze ve své uliční části. Dvorní trakt byl v rámci přestavby nemovitosti a její rekonstrukce rovněž stavebně upravován, nicméně na ubytovnu byl z původně bytového domu rekolaudován pouze uliční trakt, dvorní trakt byl z původních dílen rekolaudován na administrativně skladovou funkci. V archivu stavebního úřadu ani v podkladech poskytnutých vlastníkem nemovitosti se nepodařilo dohledat, kdy byly prostory ve dvorní části objektu dále přestavěny (původní kanceláře byly doplněny o hygienická zázemí) a na základě jakých povolení tak bylo učiněno.

I k datu vydání 1. aktualizace Technické Due Dilligence zůstává stavebně právní situace nezměněna. Jediným krokem, směřujícím k případné rekolaudaci dvorního traktu na funkci ubytovací je vyjádření Ing. Pavla Sitteka, který na základě zaměření objektu (to však jako takové nebylo součástí podkladů 1. aktualizace) prohlašuje, že dvorní trakt by bylo možné z části rekolaudovat na některou z forem ubytování, vyžádalo by si to však stavební úpravy spočívající zejména v úpravě schodiště do 2. NP a úprav prosvětlení některých prostor. Ve zmíněném vyjádření jsou náklady na takové úpravy odhadovány na cca 2 mil. Kč a ani tak nebude možné dvorní trakt využívat k obytné funkci celý, ale pouze v rozsahu 171 m² z celkových 335 m², tedy pouze něco málo přes ½ podlahových ploch, kterými dvorní trakt aktuálně disponuje.

Z technického hlediska je prakticky celý objekt využitelný okamžitě, což dokladuje i jeho současné využití. Ze stavebně právního pak lze uliční část využívat k některé z vhodných forem přechodného ubytování, dvorní část pak k administrativně provozním funkcím s tím, že dodatečné změny v dispozicích dvorní části nemovitosti bude nutné legalizovat po konzultaci se stavebním úřadem. To při zachování původní funkce (administrativně provozní) není vnímáno jako velké riziko. Při změně funkce na některou z forem bydlení lze předpokládat nutnost investic do dvorního objektu v rozsahu cca 2 mil. Kč, přičemž ani tento náklad neumožní využití dvorního traktu k ubytování v celém rozsahu, ale zhruba z ½ užitných ploch. Do prověření možností rekolaudace na příslušném stavebním úřadě a do vypracování dokumentace pro stavební povolení je tato skutečnost vnímána jako vysoké riziko.

Vzhledem ke zjištěnému stavebně technickému stavu lze odhadovat bezproblémové využívání objektu při zachování rozsahu běžné údržby po dobu 5 až 8 let.

Doporučuje se:

- doplnit provozní revize spalinových cest kotelny v 1. NP
- naplánovat provozní revize plynového zařízení, platnost stávajících do 13.11.2023
- aktualizovat revizní zprávy elektroinstalace
- předložit požární dokumentaci
- doložit aktuální zaměření objektu (zejména dvorního traktu)
- ověřit možnosti přestavby dvorního traktu se změnou funkce na bydlení, jednat s příslušným stavebním úřadem o možnostech legalizace této funkce, případně projednat se stavebním úřadem podmínky legalizace zjištěných změn při zachování stávající funkce (administrativa, sklady)

4.2 Vyhodnocení rizik

Nemovitost jako celek lze hodnotit jako mírně rizikovou, resp. v případě nedodání chybějících dokladů jako nemovitost s rizikem využití. Rizika využití lze rozdělit do dvou kategorií na technická a stavebně právní.

Budou-li doplněny výše uvedené technické dokumenty s výsledkem, že provoz revidovaných zařízení je bezpečný, potom bude možné hodnotit nemovitost jako MÍRNĚ RIZIKOVOU za předpokladu, že k ubytovací funkci bude využíván pouze uliční trakt a dvorní trakt bude využíván jako kanceláře a sklady. Mírné riziko představuje zejména stáří objektu, resp. stáří provedené rekonstrukce a určité nesrovnalosti v dispozicích dvorního traktu, které bude nutné i při zachování jeho původní funkce formálně vyřešit. V případě, že nějaké závady budou zjištěny, pak toto hodnocení bude platit až po jejich odstranění.

Stejně tak, jak bylo uvedeno v původní Technické Due Diligence, v případě budoucího využití celé nemovitosti k ubytovací funkci, tedy včetně dvorního traktu, potom je nutné nemovitost hodnotit jako RIZIKOVOU i po předložení kladných revizních a kontrolních zpráv, a to až do okamžiku, kdy bude doloženo stavebně právní rozhodnutí (případně obdobný dokument), který využití dvorního traktu k ubytovací funkci zlegalizuje. Tímto rozhodnutím bude dán i rozsah, v jakém jej lze k této funkci využít.

V rámci zpracování TDD nebyla zjištěna žádná skutečnost, která by dávala důvod předpokládat, že některé ze sledovaných parametrů nemovitosti by z technického hlediska neprošly revizní nebo servisní kontrolou tak, aby bylo nutné nemovitost hodnotit se zvýšeným rizikem využití a hůře.

Naopak pravděpodobnost dosažení kladného rozhodnutí o rekolaudaci dvorního křídla z administrativně skladové funkce na funkci přechodného bydlení (byť v omezeném rozsahu a bez ohledu na formu) v jeho současném technickém a dispozičním provedení je i s ohledem na poskytnuté vyjádření prakticky nulová. Bude-li tedy podmínkou budoucí využití nemovitosti k nějaké formě přechodného bydlení v plném rozsahu, potom je třeba nemovitost do doby rekolaudace dvorního křídla hodnotit jako rizikovou. Dodatečná rekolaudace dvorního traktu je s největší pravděpodobností možná, může být ale pro vlastníka rizikem technickým (rozsah získaných ploch pro bydlení) i finančním (náklady na úpravy).

Za B.I.R.T. GROUP, a.s. Ing. Pavel Vorlíček

V Praze, dne 3. 11. 2023

5. PŘÍLOHY

Přílohy 1. aktualizace Technické Due Diligence jsou omezeny pouze na nově získané dokumenty, ostatní jsou k tištěné verzi původní práce přiloženy pouze v elektronické podobě na flash disku.

Příloha č. 1 List vlastnictví

Příloha č. 2 Revizní zprávy a kontroly

Příloha č.3 Vyjádření k rekolaudaci dvorního traktu



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2022 10:15:02

Okres:

Kat.území: 728161 Nusle

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 650

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Kabát Marcel,

Podíl

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

564

Výměra [m²] Druh pozemku

630 zastavěná plocha a
nádvoří

Způsob využití

Způsob ochrany

ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam, pam. zóna
- budova, pozemek v
památkové zóně

Součástí je stavba: Nusle, č.p. 234, byt.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 564

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
Typ vztahu

o [Redacted]

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.07.2008.

Pro: Kabát Marcel,

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.07.2022 10:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 650

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 18.07.2022 10:28:47

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Zpráva o

REVIZI HROMOSVODU

dle ČSN 331500,
ČSN 341390 účinnost od 1.4.1970, ČSN 332000-5-54 ed. 3 r.2012

fotodokumentace : ano
evid.č.f. : 3/19

pravidelná

Revize provedena : 21. leden 2019
Revize napsána : 22. leden 2019
Revize odevzdána : 23. leden 2019

Revizní technik :

Revidovaný objekt :

Datum, druh poslední předložené revize : nepředložena
Projektová a výkresová dokumentace : uložena u zadavatele

Měření zemních odporů provedeno kalibrovaným přístrojem EARTH 2/3 MI 2126 v.č. 12200459, kalibrační list č. 12200459

CELKOVÝ POSUDEK

Montáž vnějšího hromosvodu provedena dle norem platných v době uvedení hromosvodu do provozu
- ČSN 34 1390 a ČSN 33 2000-5-54,
hromosvod dle výše uvedených norem schopen bezpečného provozu :

ANO

po doplnění jímací soustavy

Zjištěné závady : viz popis na str.2

Termín odstranění závad : xxx


Počet příloh : 0
Počet stran : 2
Počet vyhotovení : 2
Rozdělovník : 1x revizní technik
1x správa, objekt

Upozornění na platnou novou normu ČSN EN 62 305, kde je instalace hromosvodu s novými hledisky instalace - počtem svodů, velikostech zemních odporů, metodou ochranných prostor, vnitřní ochranou objektu před přepětím, nové termíny provádění revizí.

Podpisem a převzetím vyjadřuji souhlas a porozumnění s obsahem a závěry této revizní zprávy.



Počasí v posledních třech dnech : oblačno jasno
Okolní půda : dvoř dvorek, asfalt

Poř. číslo	Popis objektu, hromosvodu, zemničů	Počet		Druh materiálu	Zemnič	
		jímačů	svodů		č.	Ω
1	Vladimírova 8/234 Praha 4 	pj	3	FeZn 8mm FeZn 10mm	1 2 3	3,1 2,6 5,8
	druh objektu : obytný stavební materiál : cihla krytina : tašky, plech střecha : sedlová, plochá jímací soustava : hřebenová výška objektu : do 30m					

Popis soustavy :

Obytný, cihla, v zástavbě, střecha hlavní budovy sedlová, krytina tašky, jímací soustava hřebenová, svody vedeny vně objektu do dvora strojeně, v dolní části opatřeny mechanickou ochranou, druh ani uložení zemničů nezjištěn, původní. Dvorní přístavba střecha plochá, krytina plech.
Zjištěné závady : Dvorní přístavbu opatřit jímací soustavou, doplnit pomocné jímače na kovových částech střechy, propojit jímací soustavu se sousedním objektem tak, aby tvořily celek.
Nákres, nebo foto hromosvodové soustavy ke dni provádění revize : 21. leden 2019



Požadované úkony (prohlídka, srovnání stavu hromosvodu s předchozí revizní zprávou, měření a zjištění případných závad) provedeny.

Doporučený termín další pravidelné revize pro provozovatele objektu dle ČSN 331500 :

a) Dle prostředí

b) Dle druhu prostoru se zvýšeným rizikem ohrožení osob - rekreační střediska, školy, MŠ, jesle, hotely a jiná ubytovací zařízení (BD4, BA2) : 3 roky, prostory ke shromažďování více než 200 osob (BD3, BD4) : 2 roky,

c) Dle ochrany před účinky atmosférické a statické elektřiny - prostory s nebezpečím výbuchu nebo požáru (BE2, BE3, CA2) : 2 roky, ostatní : 5 let

REVIZI HROMOSVODU

dle ČSN 331500,
ČSN 341390 účinnost od 1.4.1970, ČSN 332000-5-54 ed. 3 r.2012

fotodokumentace : ano
evid.č.f. : 44/19

dílčí

Revize provedena : 19. květen 2019
Revize napsána : 19. květen 2019
Revize odevzdána : 20. květen 2019

Revizní technik : Jiří Urbánek, ev.č. osvědčení 1866/8/15/R-EZ-E3A
Nová Čtvrť 603, Chrast 538 51 IČO - 18428142
E-mail : oremo158@seznam.cz tel. : 603 851 381

Revidovaný objekt : Vladimírova 8/234 Praha 4

Datum, druh poslední předložené revize : 21.1.2019 pravidelná
Projektová a výkresová dokumentace : 1 uložena u zadavatele

Měření zemních odporů provedeno kalibrovaným přístrojem EARTH 2/3 MI 2126 u.č. 12200459, kalibrační list č. 12200459

CELKOVÝ POSUDEK

Předmětem této dílčí revize je posouzení odstranění zjištěných závad při revizi č. 3/19 z 21.1.2019.
Montáž vnějšího hromosvodu provedena dle norem platných v době uvedení hromosvodu do provozu
- ČSN 34 1390 a ČSN 33 2000-5-54,
hromosvod dle výše uvedených norem schopen bezpečného provozu :

ANO

Zjištěné závady : xxx

Termín odstranění závad : xxx

Počet příloh : 0
Počet stran : 2
Počet vyhotovení : 2
Rozdělovník : 1x revizní technik
1x správa, objekt

Upozornění na platnou novou normu ČSN EN 62 305, kde je instalace hromosvodu s novými hledisky instalace - počtem svodů, velikostech zemních odporů, metodou ochranných prostor, vnitřní ochranou objektu před přepětím, nové termíny provádění revizí.

Podpisem a převzetím vyjadřuji souhlas a porozumění s obsahem a závěry této revizní zprávy.



Počasí v posledních třech dnech : oblačno
Okolní půda : dvoř dvorek, asfalt

Poř. číslo	Popis objektu, hromosvodu, zemničů	Počet		Druh materiálu	Zemnič	
		jímačů	svodů		č.	Ω
1	Vladimírova 8/234 Praha 4	pj	3	FeZn 8mm FeZn 10mm	1 2 3	3,1 2,6 5,8
	druh objektu : obytný					
	stavební materiál : cihla					
	krytina : tašky, plech					
	střeška : sedlová, plochá					
	jímací soustava : hřebenová					
	výška objektu : do 30m					

Popis soustavy :

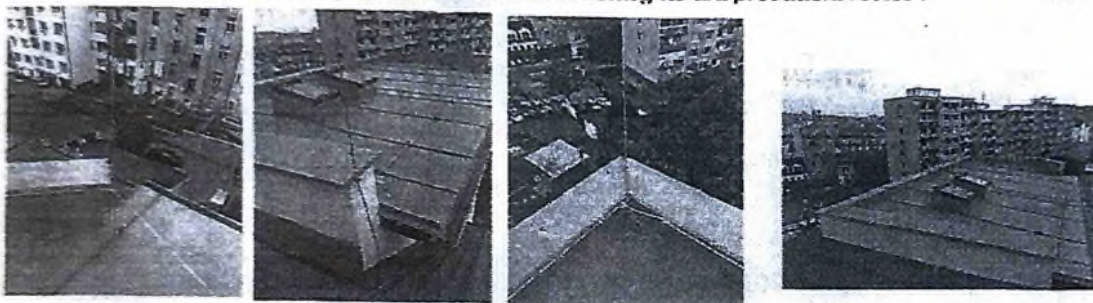
Obytný, cihla, v zástavbě, střeška hlavní budovy sedlová, krytina tašky, jímací soustava hřebenová, svody vedeny vně objektu do dvora strojeně, v dolní části opatřeny mechanickou ochranou, druh ani uložení zemničů nezjištěn, původní. Dvorní přístavba střeška plochá, krytina plech.

Zjištěné závady : Dvorní přístavbu opatřit jímací soustavou, doplnit pomocné jímače na kovových částech střešky, propojit jímací soustavu se sousedním objektem tak, aby tvořily celek - **ODSTRANĚNY**.

Předmětem této dílčí revize je posouzení odstranění zjištěných závad při revizi č. 3/19 z 21.1.2019.

Nákres, nebo foto hromosvodové soustavy ke dni provádění revize :

19. květen 2019



Požadované úkony (prohlídka, srovnání stavu hromosvodu s předchozí revizní zprávou, měření a zjištění případných závad) provedeny.

Doporučený termín další pravidelné revize pro provozovatele objektu dle ČSN 331500 :

a) Dle prostředí

b) Dle druhu prostoru se zvýšeným rizikem ohrožení osob - rekreační střediska, školy, MŠ, jesle, hotely a jiná ubytovací zařízení (BD4, BA2) : 3 roky, prostory ke shromažďování více než 200 osob (BD3, BD4) : 2 roky,

c) Dle ochrany před účinky atmosférické a statické elektřiny - prostory s nebezpečím výbuchu nebo požáru (BE2, BE3, CA2) : 2 roky, ostatní : 5 let.

Zpráva o revizi elektrického zařízení

Ev.ozn. - PRE01020

Revize provedena dle : ČSN 33 1500, čl. 3. - pravidelná
ČSN 33 2000-6 ed.2 čl.6.5- pravidelná

Začátek revize : 10.2.2020

Datum zpracování :

Konec revize : 17.2.2020

20.2.2020

Doporučený termín příští revize - nejpozději v roce 2023

Revidovaný objekt

Provozovatel

Hostel Luxury budova I, budova II, sklad garáž

Vladimírova 234/8

Praha 4-Nusle 140 00

Marcel Kabát

Vladimírova 234/8

140 00 Praha 4-Nusle

Předmět

Byla provedena pravidelná revize elektroinstalace společných prostor a vnitřní elektroinstalace v ulici Vladimírova 234/8 Praha 4 Nusle Hostel Luxury první sekce budova I, budova II, sklad garáž distribuce nn PREdis

Provedl

Jiří Pik U Strouhy 82 Svěmyslice 25091, E.v.č.: 13507/5/19/R-EZ-E2A

Použité měřicí přístroje

Eurotest XE MI 3102BT, v.č.:15030900, kalibrační list: KL208/2018, platná kalibrace do 08/2021

Gigatest, v.č.:5651, platnost kalibrace do 12/2021



Celkové hodnocení

Elektrické zařízení výše jmenovaného objektu bylo řádně odzkoušeno, změřeno a prohlednuto dle citovaných ČSN.

Revidované elektrické zařízení je schopné bezpečného provozu.

Počet výtisků: 2 Počet příloh: 6 Rozdělovník : 1x RTEZ 1x provozovatel

Provozovatel svým podpisem potvrzuje převzetí této zprávy v počtu vyhotovení dle rozdělovníku. Dále potvrzuje, že vzal obsah této zprávy na vědomí a byl seznámen s jejími výsledky.

.....
Podpis provozovatele

2.3.2020
.....
Datum předání zprávy

.....
Podpis revizního technika

Hodnocení

Zpráva PRE01020, zpracoval Jiří Pík U Strouhy 82 Svěmyslice 25091, dne 20.2.2020

Doporučení:

- výměnu bodového osvětlení na chodbách za LED.
- instalaci nouzového osvětlení unikových cest
- revizi elektrospotřebičů dle ČSN 331600 ed.2.
- celkovou rekonstrukci elektroinstalace dle platných norem ČSN.

Výsledky této revize se vztahují pouze na posuzovaný předmět revize.

Po provedené prohlídce a zkoušení (včetně měření) posuzovaného elektrického zařízení a instalace podávám následující:

V souladu s ČSN 331500 (Z4/2007), byl revizním technikem doporučen termín příští pravidelné revize za 3 roky (2/2023)

REVIDOVANÉ ZAŘÍZENÍ JE

Z HLEDISKA BEZPEČNOSTI SCHOPNÉ PROVOZU



Zpráva o provedení kontroly - čištění spalinové cesty

Datum provedení kontroly a čištění spalinové cesty: 17.1.2020		Číslo zprávy: 01/2020
Udaje o oprávněné osobě		
Název, sídlo a IČ, podnikající fyzické, nebo právnické osoby, Kominictví Veselý, - Beneš s.r.o. Sdružení 1293/19 Praha 4 - Nusle 140 00 IČO: 06859135 Registrace: 00215660 - Městský soud v Praze		Jméno a příjmení oprávněné osoby, nebo jejího zástupce, provádějící kontrolu a čištění spalinové cesty Petr Beneš Sdružení 1293/19 Praha 4 Tel: 773 006 216 Email: petr.kominik@centrum.cz
Název, sídlo a IČ, případně jméno a příjmení objednatele: Kabát Marcel Vladimírova 8 Praha 4		Název, sídlo a IČ, případně jméno a příjmení vlastníka objektu (pokud je jiné než u objednatele)
Název, sídlo a IČ právnické, nebo podnikající fyzické osoby, případně jméno a příjmení osoby, nebo číslo bytu ve kterém byla provedena kontrola a čištění spalinové cesty Hostel Luxury Vladimírova 8 Praha 4 Kotelna - vnitroblok 1.NP		
Specifikace spalinové cesty, u které byla provedena kontrola a čištění včetně druhu paliva a druhu, typu provedení a výkonu připojeného spotřebiče paliv Vícevrstvý AL/AL komín, průměr 150mm, účinná výška 4,5m. Připojen stacionární plynový kotel Viadrus 42kW, provedení B, kouřovodem z AL, průměr 150mm, délka 1,5m Komín kontrolován kamerou!		
Číslo zprávy o revizi spalinové cesty (je-li k dispozici)		
Zjištěné nedostatky, které byly odstraněny na místě:		
ŽÁDNÉ		
Zjištěné nedostatky, které nebyly odstraněny na místě:		
ŽÁDNÉ		
Závěr		
Spalinová cesta z hlediska bezpečného provozu: VYHOVUJE		
Datum vystavení zprávy: 17.1.2020	Termín odstr. nedostatků: XXX	Podpis a razítko oprávněné osoby: Kominictví Veselý - Beneš s.r.o. Sdružení 1293/19, Praha 4 IČ: 068 59 135 Veselý: 777 307 908, Beneš: 773 006 216

Zpráva o provedení kontroly - čištění spalinové cesty

Datum provedení kontroly a čištění spalinové cesty: 17.1.2020

Číslo zprávy:
03/2020

Udaje o oprávněné osobě

Název, sídlo a IČ, podnikající fyzické, nebo právnické osoby

Kominictví Veselý - Beneš s.r.o.
Sdružení 1293/19
Praha 4 - Nusle
140 00

IČO: 06859135
Registrace: 00215660 - Městský soud v Praze

Jméno a příjmení oprávněné osoby, nebo jejího zástupce, provádějící kontrolu a čištění spalinové cesty

Petr Beneš
Sdružení 1293/19
Praha 4

Tel: 773 006 216
Email: petr.kominik@centrum.cz

Název, sídlo a IČ, případně jméno a příjmení objednatele:

Kabát Marcel
Vladimírova 8
Praha 4

Název, sídlo a IČ, případně jméno a příjmení vlastníka objektu (pokud je jiné než u objednatele)

Název, sídlo a IČ právnické, nebo podnikající fyzické osoby, případně jméno a příjmení osoby, nebo číslo bytu ve kterém byla provedena kontrola a čištění spalinové cesty

Hostel Luxury
Vladimírova 8
Praha 4

Kotel č. 2 5.NP

Specifikace spalinové cesty, u které byla provedena kontrola a čištění včetně druhu paliva a druhu, typu provedení a výkonu připojeného spotřebiče paliv

Jednovrstvý kouřovod AL/P1 průměr 80mm, celková délka cca 4m, vyveden nad střechu domu.
Připojen stacionární plynový kotel Viadrus 42kW, provedení B, osazen přetlakovým ventilátorem.
Kominík kontrolován kamerou!

Číslo zprávy o revizi spalinové cesty (je-li k dispozici)

Zjištěné nedostatky, které byly odstraněny na místě:

ŽÁDNÉ

Zjištěné nedostatky, které nebyly odstraněny na místě:

Doporučuji odstranit nad střechou domu ocelovou konstrukci od původních kominů, po které zatéká voda vzniklá mimo jiné srážením páry z nízkých kominů, nebo kominy nastavit nad úroveň ocelové konstrukce. (cca o 2m)
Nutná konzultace se servisem kotlů o výkonu ventilátoru (celková délka kouřovodu cca 6m)
Voda zatéká na kouřovody uvnitř kotelny.
Nutné utěsnit průchod konstrukce střechou!

Závěr

Spalinová cesta z hlediska bezpečného provozu: VYHOVUJE PO ODSTRANĚNÍ ZÁVAD

Datum vystavení zprávy:

17.1.2020

Termín odstr. nedostatků:

XXX

Podpis a razítko oprávněné osoby:

Kominictví Veselý - Beneš s.r.o.
Sdružení 1293/19, Praha 4
IČ: 06859135
Veselý: 777 807 908, Beneš: 773 006 216

Zpráva o provedení kontroly - čištění spalinové cesty

**Datum provedení kontroly
a čištění spalinové cesty:**

17.1.2020

Číslo zprávy:
02/2020

Údaje o oprávněné osobě

Název, sídlo a IČ, podnikající fyzické, nebo právnické osoby,

Kominictví Veselý - Beneš s.r.o.
Sdružení 1293/19
Praha 4 - Nusle
140 00

IČO: 06859135

Registrace: 00215660 - Městský soud v Praze

**Jméno a příjmení
oprávněné osoby, nebo jejího zástupce,
provádějící kontrolu a čištění spalinové cesty**

Petr Beneš
Sdružení 1293/19
Praha 4

Tel: 773 006 216

Email: petr.kominik@centrum.cz

**Název, sídlo a IČ, případně jméno a příjmení
objednatele:**

Kabát Marcel
Vladimírova 8
Praha 4

**Název, sídlo a IČ, případně jméno a příjmení
vlastníka objektu (pokud je jiné než u objednatele)**

**Název, sídlo a IČ právnické, nebo podnikající fyzické osoby, případně jméno a příjmení osoby,
nebo číslo bytu ve kterém byla provedena kontrola a čištění spalinové cesty**

Hostel Luxury
Vladimírova 8
Praha 4

Kotel č. 1

5.NP

**Specifikace spalinové cesty, u které byla provedena kontrola a čištění včetně druhu paliva a druhu,
typu provedení a výkonu připojeného spotřebiče paliv**

Jednovrstvý kouřovod AL/P1 průměr 80mm, celková délka cca 4m, vyveden nad střechu domu.
Připojen stacionární plynový kotel Viadrus 42kW, provedení B, osazen přetlakovým ventilátorem.
Komin kontrolován kamerou!

Číslo zprávy o revizi spalinové cesty (je-li k dispozici)

Zjištěné nedostatky, které byly odstraněny na místě:

ŽÁDNÉ

Zjištěné nedostatky, které nebyly odstraněny na místě:

Doporučuji odstranit nad střešou domu ocelovou konstrukci od původních kominů, po které zatéká voda vzniklá mimo jiné srážením páry z nízkých kominů, nebo kominy nastavit nad úroveň ocelové konstrukce. (cca o 2m)
Nutná konzultace se servisem kotlů o výkonu ventilátoru (celková délka kouřovodu cca 6m)
Voda zatéká na kouřovody uvnitř kotelny.
Nutné utěsnit průchod konstrukce střešou!

Závěr

Spalinová cesta z hlediska bezpečného provozu: VYHOVUJE PO ODSTRANĚNÍ ZÁVAD

Datum vystavení zprávy:

17.1.2020

Termín odstr. nedostatků:

XXX

Podpis a razítko oprávněné osoby:

Kominictví Veselý - Beneš s.r.o.

Sdružení 1293/19, Praha 4

46 068 59 135

Veselý: 777 307 908, Beneš: 773 006 216

Picek Petr servis-elektro- plyn, Všešary 216, 251 63 Stránčice,
tel: 323 641 413, mobil: 777 256 351, fax: 323 642 450, email: picek.petr@ebox.cz
ČO 43110193, DIČ CZ6603291607, KB Říčany č.ú. 35-0099230227/0100

PROTOKOL
o odborné prohlídce plynového zařízení a zkouškách zabezpečovacího
zařízení teplovodních kotlů

Akce: nřizemí K3

Objekt: p. Kabát Vladimirova 8 / 234 Praha 4 140 00

Výn. č. kotle : 232207800975 typ: Viadrus G 42 ECO výkon: 49 KW

Spalovací zařízení: výr.č. počet hořáků 1 palivo : zemní plyn

Při odborné prohlídce kotle bylo provedeno :

- 1) kontrola automatické části a jeho el. instalace
- 2) kontrola a čištění mechanických částí kotle
- 3) kontrola ovládacích a zabezpečovacích prvků kotle
- 4) prohlídka vnitřního spalovacího prostoru a odvodu spalin
- 5) kontrola funkce celého zařízení
- 6) měření spalin – analyzátozem MRU Nova H 8

Zkoušky zabezpečovacích prvků

Hlídací plamene hlavních 1 ks hořáků

odzkoušeno

Bezpečnostní čas pojistky plamene menší než 2 sec.

odzkoušeno

Termostat max. teploty vody z kotle bezpečnostní 105 °C

odzkoušeno

Termostat z kotle vypínací 80 °C

odzkoušeno

Kontrola plynotěsnosti měřicím přístrojem GI-03M

únik nezjištěn

Závěr: Zařízení je schopno bezpečného a spolehlivého provozu.

12.2.2021

.....
datum

.....
razítke podpis

Picek Petr servis-elektro- plyn, Všešary 216, 251 63 Stránčice,
tel. 323 641 413, mobil: 777 256 351, fax. 323 642 450, email: picek.petr@cbox.cz
IČO 43110193, DIČ CZ6603291607, KB Říčany s.n. 35-0099230227/0100

PROTOKOL

o odborné prohlídce plynového zařízení a zkouškách zabezpečovacího zařízení teplovodních kotlů

Adresa: 5 patro **K2**

Odběratel: p. Kabát Vladimírova 8 / 234 Praha 4 140 00

Výr. č. kotle: 76800376 typ: Viadrus G 42 ECO výkon: 49 KW

Spalovací zařízení: výr.č. počet hořáků 1 palivo: zemní plyn

Při odborné prohlídce kotle bylo provedeno :

- 1) kontrola automatické části a jeho el. instalace
- 2) kontrola a čištění mechanických částí kotle
- 3) kontrola ovládacích a zabezpečovacích prvků kotle
- 4) prohlídka vnitřního spalovacího prostoru a odvodu spalin
- 5) kontrola funkce celého zařízení
- 6) měření spalin – analyzátořem MRU Nova H 8

Zkoušky zabezpečovacích prvků

Hřadač plamene hlavních 1 ks hořáků

odzkoušeno

Bezpečnostní čas pojistky plamene menší než 2 sec.

odzkoušeno

Termostat max. teploty vody z kotle bezpečnostní 105 °C

odzkoušeno

Termostat z kotle vypínací 80 °C

odzkoušeno

Kontrola plynotěsnosti měřicím přístrojem GI-03M

únik nezjištěn

Závěr: Zařízení je schopno bezpečného a spolehlivého provozu.

12.2.2021

.....
datum

PICEK PETR

servis - elektro- plyn

Všešary 216, 251 63 Stránčice
Mobil 777 256 351 Tel. 323 641 413
IČO 43110193 DIČ CZ6603291607

.....
razítko podpis

Píček Petr servis-elektro- plyn , Všešary 216, 251 63 Stránčice.
tel. 323 641 413 , mobil: 777 256 351, fax. 323 642 450 ,email: picek.petr@cbbox.cz
IČO: 43:10193 , DIČ CZ6603291607 , KB Říčany č.ú. 35-0099230227/0100

PROTOKOL

o odborné prohlídce plynového zařízení a zkouškách zabezpečovacího zařízení teplovodních kotlů

Adresa : 5 patro K1

Oceňvatel : p. Kabát Vladimírova 8 / 234 Praha 4 140 00

Výr. č. kotle : 76800377 typ: Viadrus G 42 ECO výkon: 49 KW

Spalovací zařízení: výr.č. počet hořáků 1 palivo : zemní plyn

Při odborné prohlídce kotle bylo provedeno :

- 1) kontrola automatické části a jeho el. instalace
- 2) kontrola a čištění mechanických částí kotle
- 3) kontrola ovládacích a zabezpečovacích prvků kotle
- 4) prohlídka vnitřního spalovacího prostoru a odvodu spalin
- 5) kontrola funkce celého zařízení
- 6) měření spalin – analyzátořem MRU Nova H 8

Zkoušky zabezpečovacích prvků

Hlídač plamene hlavních 1 ks hořáků	odzkoušeno
Bezpečnostní čas pojistky plamene menší než 2 sec.	odzkoušeno
Termostat max. teploty vody z kotle bezpečnostní 105 °C	odzkoušeno
Termostat z kotle vypínací 80 °C	odzkoušeno
Kontrola plynotěsnosti měřicím přístrojem GI-03M	únik nezjištěn

Závěr: Zařízení je schopno bezpečného a spolehlivého provozu.

12.2.2021

.....
datum

PÍČEK PETR
servis - elektro- plyn
Všešary 216, 251 63 Stránčice
Mobil 777 256 351 Tel. 323 641 413
IČO. 43110193 DIČ CZ6603291607

.....
razítko podpis

ZÁPIS O KONTROLE HASIČÍCH PŘÍSTROJŮ

2021 List č. 37

provedeno v souladu s vyhláškou Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb. a původní dokumentací výrobce
Objednatel kontroly (vlastník/uzivatel hasičích přístrojů):

Název/jméno, příjmení: **H. ALIA KABAT MARCEL**
Sídlo/místo podnikání: **VLADIMIROVA 2 PHA 4**
bydliště: **VLADIMIROVA 2 PHA 4**
Identifikační číslo(IČO): **R.Č. 660914012**
Zapsán v OR nebo jiné evidenci:
Adresa objektu kde jsou HP instalovány: **VLAD. & PHA 4**



Sedláček Jan
revizní technik
tel.: 266 310 053
fax: 284 818 025
mobil: 606 887 550

OPRÁVNĚNÍ č. 16301
PRODEJNA: Drahohejlova 21/964,190 00 Praha 9
KOMPLETNÍ SERVIS HASIČÍCH PŘÍSTROJŮ
www.volny.cz/servishas
IČ: 13 13 23 18 DIČ: CZ510723063

Poř. číslo	Umístění HP	Druh HP	Výrobce HP	Typové označení	Výrobní číslo	Rok výroby	Výsledek kontroly HP								
							debrý	do opravy	opravy	prodej	vyřazen	odvoz k likvidaci			
1	W2. PLYU	PR	KT	GAKT	374224	10	/								
2	CHODBA PRIZ.				372694	10	/								
3	1P.				05052	10	/								
4	2P.				374619	10	/								
5	3P.				374607	10	/								
6	4P.				374641	10	/								
7	KOT.				374706	10	/								
8	lid.				374734	10	/								
9					374730	10	/								
10	1P. CHODBA				106802	10	/								
11	SPORNA				374722	10	/								
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															

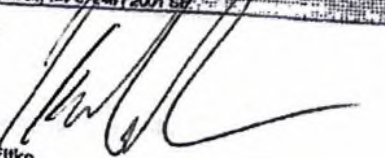
Jiné závady a doporučení, více práce, HZS, náhradní díly :


Vysvětlivky značek							
Druh hasičního přístroje	Výrobce hasičního přístroje				Důvod odeslání HP na údržbu		Důvod nezpůsobilosti HP
V vodní	AL	Albeco	KM	Komet Pečky	1	provedení periodické zkoušky	A vadný nelze předepsaným způsobem opravit
PN pěnový	AP	Apolda	KO	Kodreta	2	poškozená nádoba	B nelze bezpeč. zjistit
PR práškový	BA	Bavaria	KT	Kovoslužba	3	nevyhovující náplň	vr. číslo a rok výroby
H halonový	CE	Červinka	NE	Neuruppin	4	poškozené, vadné, chybějící komponenty	C HP starší 20-ti let
CO plynový	ES	Esto Cheb	PA	Pastor	5	plnění po použití	HP CO. (anodové) starší 40-ti let
	GL	Gloria	RE	Rehas	6	jiné	D jiné
	HH	Hastex & Haspr	TE	Tepostop			

POUCENÍ : Provozu nezpůsobilé hasiči přístroje je nutno odeslat oprávněné provozovně k provedení odborného vyřazení a likvidace nebezpečného odpadu dle zákona č. 185/2001 Sb.

OBJEDNATEL: souhlasí s uvedenými údaji v zápisu o kontrole HP. Svým podpisem potvrzuje, že je vlastním/uzivatelem hasičního přístroje ve smyslu ustanovení § 9 odst. 3 vyhlášky MV č. 246/2001 Sb.

DODAVATEL: potvrzuje dle § 10 odst. 2 vyhl. MV č. 246/2001 Sb., že při kontrole hasičních přístrojů byl splněn podmínky stanovené právními předpisy, normami, požadavky a původní dokumentací výrobce hasičích přístrojů.

Za objednatele:

Datum, podpis, razítko

Za dodavatele:

Datum: 8.4.2021 Podpis:

Naměřené hodnoty o parametrech jednotlivých hydrantových systémů ve vstahu k tlaku a množství pož. vody.

Hydrant Typ - číslo	Umístění hydrantů	Tryska Ø	Tlak MPa		Voda l/s	Vyhovuje Ano - Ne
			v řádu	přet.		
C-1	4.patro - schodiště	12,5	0,44	0,11	1,80	ANO
C-2	2.patro -schodiště	12,5	0,55	0,12	1,84	ANO
C-3	přízemí - recepce	12,5	0,58	0,14	2,02	ANO

Zpráva

o provozní kontrole odběrního místa požární vody

Číslo objednávky:

Objednavatel: **HOSTEL LUXURY**

Ze dne:

P. Kabát Maxa

48/2021

Kontrolovaný objekt: **Vladimírova 234/8, Praha 4-Nusle**

Kontrolu provedl: **Petr Schönfeld Z-OZO-266/2018, Pavel Koula HS 230**

Datum kontroly: **28.4.2021**

Kontrola provedena na základě ustanovení zákona 91/95 Sb. a jeho prováděcí vyhl. č. 246/2001 Sb. v souladu s ustanovením kap. 9 ČSN 730873.

Měření tlaků bylo provedeno zařízením opatřeným tlakoměrem o rozsahu 0 - 1 MPa Třída přesnosti 2.5 v výř. č. **GK 007730** jehož poslední přejechování bylo provedeno v měsíci / roku **5/2020** a tudíž není starší než jeden rok.

Výsledek kontroly

Rozvod požární vody s instalovanými odběrnými místy požární vody jako soustava

JE - NENÍ

v rozporu s požadavky ČSN 73 08 73 a norem souvisejících, pokud se týká minimálních přetlaků na pevných spojkách odběrních míst a dodávaného množství požární vody.

Pokud jsou shledány závady, jsou uvedeny v tabulce naměřených hodnot, po jejich odstranění a následné kontrole bude vydána nová zpráva s kladným výsledkem a odběrní místa požární vody v případě požáru jsou schopna spolehlivého hasebního zásahu.

Hydrantové systémy byly opatřeny kontrolním štítkem s dobou platnosti revize a plombovány plombou, dle ČSN 73 08 73 musí být hydrant stále přístupný.

Následná provozní kontrola musí být provedena do: **30.4.2022**

Celková cena za kontrolu požárních vodovodů bez DPH: **1.500,-**

Přílohy: 1x soupis dodaného materiálu a HZS pokud byl použit



FEOS - PETR SCHÖNFELD

POŽÁRNÍ SLUŽBY

MÍROVÁ 30 289 14 POŘÍČANY

TEL: 602 342 643, FAX: 325 694 388

IČO: 45829594, DIČ: CZ 7208240996

OSLUŽIVÝ TECHNIK PAVEL KOULA

Č. 0056, MOBIL: 606 404 484

Razítko a podpis kontrolujícího

Razítko a podpis objednavatele

pan Marcel Kabát
Nušlova 2293/51
Praha 5 - Stodůlky
15800

Věc: Vyjádření projektanta k stavebnímu objektu č.p. 234 v katastrálním území Nusle

Vážený pane Kabáte,

na základě provedeného zaměření přístavby ve vnitrobloku objektu č.p. 234 na parc.č. 564 v k.ú. Nusle, zasílám základní hrubou představu o možném budoucím využití nezkolaudované části tohoto objektu.

Současná budova je velmi členitá, a to jak půdorysně, tak výškovým uspořádáním. Pro účely nějaké formy bydlení/ubytování jsou nutné stavební zásahy. Pro tento účel není bez větší investice v současné chvíli možné využít celého půdorysu v obou podlažích. S ohledem na současnou podchozí výšku lze objekt rozdělit na jistě nebytovou a podmíněně obytnou část. Poměr těchto ploch v tuto chvíli vychází dle následující tabulky:

Podlaží	Druh plochy	Bytové prostory	Nebytové prostory
1. NP		74 m ²	87 m ²
2. NP		97 m ²	77 m ²
Celkem		171 m²	164 m²

Stavebními úpravami spočívajícími v úpravě dispozice, zpřístupnění 2. NP jiným požárně odolným schodištěm, prosvětlením některých prostor lze získat příznivější poměr pro bytovou část.

Odhadované stavební náklady na tyto úpravy stanovuji odborným odhadem ve výši **2 mio. Kč**.

Současný stav nelze v celé ploše legislativně upravit na pobytové místnosti bez stavebního zásahu.

V 1. NP lze uvažovat o 3 jednotkách pro nějakou formu **bydlení** – tyto jednotky se nachází mezi současnými schodišti. Okolní plochy lze za současného stavu považovat pouze za **nebytové**.

V 2. NP lze uvažovat o jednotkách k **bydlení** od schodiště směrem k ulici Vladimírova.

Část objektu v čelní straně vnitrobloku má ve 2. NP nízkou podchozí výšku a nelze ji užívat jinak než jako **nebytový** a **nepobytový** prostor. Pro legalizaci tohoto prostoru je nutná úprava střešního pláště nejspíše vč. celého jejího souvrství.

Ing. Pavel Sittek
ČKAIT 0014335

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2023 17:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 0 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
odbor obchodních aktivit

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 650

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kabát Marcel, Nušlova 2293/51, Stodůlky, 15800 Praha 5	660914/0120	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
564	630	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Součástí je stavba: Nusle, č.p. 234, byt.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 564

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 15.000.000,- Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 15.000.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 564

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.07.2008.

V-36942/2008-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.07.2008.

V-36944/2008-101

Pro: Kabát Marcel, Nušlova 2293/51, Stodůlky, 15800 Praha 5

RČ/IČO: 660914/0120

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2023 17:15:02



Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 650

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 01.11.2023 17:25:16

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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