



2930045

Plánovací smlouva k povolení záměru

Tuto plánovací smlouvu k povolení záměru (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), následující smluvní strany:

Město Benešov,

se sídlem Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov, IČO: 00231401,

zastoupeno Ing. Jaroslavem Hlavničkou, starostou města

(dále jen „**Město**“)

a

manželé

Ing. Petra Stibůrková, nar. [redacted] 1989, a

Ing. Jan Stibůrek, nar. [redacted] 1989,

oba bytem [redacted]

oba společně dále zavázáni a označení jako investor

(dále jen „**Investor**“)

(Město a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

Preambule

- A. Město je v rámci své činnosti povinno pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území Města, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanského vybavení, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit zejména stávajícím i novým obyvatelům Města.
- B. Investor zamýšlí na území Města realizovat Investiční záměr, jak je v podrobnostech uveden v dalších ustanoveních této Smlouvy.
- C. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že realizace Investičního záměru vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské vybavení a veřejné služby, které bude nezbytné uspokojit.
- D. Podpora nové výstavby je v zájmu Města a jeho obyvatel, nicméně pouze za předpokladu, že bude realizována v souladu s požadavky udržitelného rozvoje Města.
- E. Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem podílet. Investor vnímá svou odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj Investiční záměr, stejně jako potřebu, aby byla vybudována odpovídající veřejná infrastruktura včetně občanského vybavení reflektující rozšíření zástavby dotčeného území.

- F. Smluvní strany se proto dohodly na uzavření této Smlouvy, jejímž obsahem jsou vzájemné závazky Města a Investora v rámci spolupráce na zajištění udržitelného rozvoje Města a ochrany veřejného zájmu při realizaci Investičního záměru Investora. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany, jakož i ve veřejném zájmu, a to zejména v území dotčeném Investičním záměrem.
- G. Smluvní strany berou na vědomí, že Město uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování jednotlivých odborů městského úřadu Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Město bude jednat výhradně jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- H. Tato Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Zásadách pro spolupráci s investory města Benešov (jak je tento dokument podrobněji definován níže).
- I. Smluvní strany konstatují, že uzavření této Smlouvy je ve veřejném zájmu, a to z důvodů blíže vymezených v této Smlouvě a ve shora uvedených Zásadách pro spolupráci s investory.

I. Základní pojmy

- I.1. Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

Dokumentací pro povolení záměru („DPZ“) se rozumí projektová dokumentace a dokumentace pro povolení Investičního záměru, jak je definována v § 157 a § 158 Stavebního zákona.

Hrubou podlažní plochou („HPP“) se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor, objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku naopak započítává plocha sklepů a dále plocha garáží, pokud je jejich užívání zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), a povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru.

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. VI.5 této Smlouvy.

Investičním příspěvkem se rozumí Peněžní i Nepeněžní plnění Investora, jak jsou definovány v dalších bodech této Smlouvy, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území spočívající zejména ve výstavbě a údržbě nové Veřejné infrastruktury (vyjma Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr) a zajištění Veřejných služeb vyvolaných Investičním záměrem. Investiční příspěvek nezahrnuje náklady na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

Nepeněžním plněním Investičního příspěvku se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku Investorem, tak jak je specifikováno touto Smlouvou. Nepeněžním plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

Nezbytnou infrastrukturou pro Investiční záměr se rozumí veškerá veřejná dopravní a technická infrastruktura potřebná pro zajištění odpovídajícího a kvalitního fungování samotného Investičního záměru, bez jejíhož vybudování nebo bez jejíž úpravy nelze Investiční záměr ve smyslu § 193 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona realizovat, a tudíž ani povolit.

Občanským vybavením se dle § 10 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona, rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

Občanským zákoníkem se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Peněžním plněním Investičního příspěvku se rozumí finanční plnění Investora hrazené do fondu veřejné infrastruktury Města, za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem. Peněžní plnění Investičního příspěvku není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Povolení záměru V případě, kdy tato Smlouva odkazuje na „povolení záměru“, zahrnuje tento pojem, kterým se rozumí povolení záměru dle § 197 a násl. Stavebního zákona, také instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu Stavebního zákona.

Pozemky se rozumí **pozemek parc. č. 397/3 v k.ú. Benešov u Prahy**, na kterých má být připravován a realizován Investiční záměr, jak jsou tyto zakresleny **v příloze č. 1 Smlouvy**, a které jsou v okamžiku uzavření této Smlouvy ve vlastnictví Investora.

Správním řádem se rozumí zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Stavebním zákonem se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Veřejnou infrastrukturou se dle § 10 odst. 1 Stavebního zákona rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, včetně zelené infrastruktury, občanské vybavení a veřejné prostranství.

Veřejnými službami se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které Město poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor aj.

Zásadami pro spolupráci s investory se rozumí dokument „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Benešov“, ve verzi aktualizace č.1 (dále jen „**Zásady**“) přijatý usnesením zastupitelstva Města č. 247-11/2024/ZM ze dne 24.06.2024.

II. Úvodní ustanovení

II.1 **Předmětem této Smlouvy** je v souladu s § 130 odst. 1 Stavebního zákona vzájemná povinnost Smluvních stran poskytnout si součinnost při uskutečnění v této Smlouvě specifikovaného Investičního záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, kdy povinnosti Smluvních stran spočívají zejména v:

- i) závazku Města dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona poskytnout Investorovi **nezbytnou součinnost** k uskutečnění Investičního záměru, tak jak je tento záměr specifikován v čl. III.1 této Smlouvy, a po dobu trvání této Smlouvy **neuplatňovat** ve správních nebo soudních řízeních týkající se povolení níže specifikovaného Investičního záměru Investora návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem této Smlouvy, a
- ii) závazku Investora dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona poskytnout Městu níže **specifikované Peněžní plnění a Nepeněžní plnění** (dále jen „**Investiční příspěvek**“), a
- iii) závazku Investora na vlastní náklady vybudovat či upravit **Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr** a převést tuto infrastrukturu do vlastnictví města,

to vše za podmínek dále stanovených v této Smlouvě.

II.2 Město před uzavřením této Smlouvy v rámci procesu podle Zásad posoudilo Investiční záměr specifikovaný v čl. III.1 této Smlouvy a konstatuje, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky dle § 131 Stavebního zákona jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu, jelikož **uzavření této Smlouvy je v souladu s veřejným zájmem**. Soulad této Smlouvy s veřejným zájmem plyne jednak z toho, že byla sjednána v rámci předvídatelného a transparentního postupu podle Zásad, přičemž uzavření této Smlouvy dále naplňuje veřejný zájem zejména v tom, že:

- i) spolupráce podle této Smlouvy vede ke vzájemné koordinaci Smluvních stran a stanovení spravedlivé a odůvodněné spoluúčasti Investora na zvýšených nákladech Města na Veřejnou infrastrukturu a Veřejné služby související s Investičním záměrem, řešení deficitů Veřejné infrastruktury a Občanského vybavení a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel Města a je založena na předpokladu souladu Investičního záměru s územním plánem Města. Touto Smlouvou dohodnutá spoluúčast Investora na územním rozvoji Města tak vede k naplňování poslání Města všestranně pečovat o rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a snaze Města o co nejvyšší kvalitu vystavěného městského prostředí, architektury a stavební kultury a o vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území Města,
- ii) spolupráce podle této Smlouvy vede k rozvoji území Města v souladu se strategickými dokumenty Města.

III. Investiční záměr

III.1 Investor hodlá na území Města, a to konkrétně na Pozemcích, realizovat záměr označený jako **Novostavba bytového domu v ulici Jiráskova v Benešově** na pozemku p.č. 397/3 v k.ú. Benešov u Prahy, tak jak je tento záměr specifikován projektovou dokumentací vypracovanou Ing. arch. Miroslavem Frantesem v červnu 2024, která byla Městu předložena, a jak je tento záměr zakreslen a popsán v situačním výkresu ZOV, který je **přílohou č. 2** této Smlouvy, a Půdorysech 1. NP - 4. NP (dále jen „**Investiční záměr**“).

III.2 Investor se zavazuje, že Investiční záměr ve všech fázích jeho přípravy a realizace bude splňovat veškeré podmínky stanovené zpracovanou projektovou dokumentací předloženou Městu (dále jen „**Nepřekročitelné parametry**“).

III.3 Investor se zavazuje v případě, že se rozhodne uskutečnit svůj Investiční záměr (neboť z této Smlouvy mu neplyne povinnost svůj Investiční záměr realizovat), ve všech fázích jeho přípravy a realizace postupovat v souladu se specifikací Investičního záměru dle čl. III.1 této Smlouvy, v souladu s **Nepřekročitelnými parametry**, a dle příslušných termínů.

III.4 Smluvní strany společně deklarují, že v případě potřeby změny definice Investičního záměru oproti čl. III.1 této Smlouvy v budoucnu budou vždy jednat v dobré víře a s vzájemným respektem k legitimním zájmům Smluvních stran.

Investor je oprávněn obrátit se s písemnou odůvodněnou žádostí na Město pro uzavření dodatku k této Smlouvě pro změnu Investičního záměru oproti jeho vymezení dle čl. III. 1. této Smlouvy. Investor je povinen na základě žádosti Města předložit jakékoliv doplňující podklady, které budou k posouzení žádosti Investora potřeba. Město se zavazuje žádost Investora projednat a informovat jej o výsledku tohoto projednání do devadesáti (90) dnů od přijetí žádosti nebo posledního z vyžádaných doplňujících podkladů Městem, podle toho, která ze skutečností nastane později. Bude-li Město s žádostí Investora souhlasit, Smluvní strany uzavřou odpovídající dodatek k této Smlouvě. Město deklaruje svou připravenost neodmítnout uzavření dodatku bez rozumného důvodu.

III.5 Smluvní strany se dohodly, že není porušením povinností Investora dle čl. III. 3 této Smlouvy, ve všech fázích přípravy a realizace dodržet specifikaci Investičního záměru dle čl. III. 1 této Smlouvy, pokud

změny specifikace Investičního záměru jsou takového charakteru, kdy Investiční záměr bude změněn ve zjevně nepodstatném ohledu (např. ojedinělé a velikostně, plošně a funkčně nevýznamné změny) oproti jeho specifikaci dle čl. III. 1 této Smlouvy a zároveň z důvodu, že bylo nutné respektovat rozhodnutí, a/nebo jiný akt orgánu veřejné správy, a/nebo požadavky nezávislé na vůli Investora, které vyplynuly z řízení vedeného dle Stavebního zákona a neexistovalo jiné rozumné řešení tohoto požadavku při zachování Nepřekročitelných parametrů; v takovém případě však nesmí být nikdy překročena maximální HPP Investičního záměru ujednaná v Nepřekročitelných parametrech.

IV. Závazky Města

IV.1 Město se dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona zavazuje:

- i) po dobu trvání této Smlouvy poskytnout Investorovi **nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Investičního záměru**. Pokud si Smluvní strany nesjednají jinak a je-li to možné, je Město povinno poskytnout součinnost do třiceti (30) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Město není v rámci nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy.
- ii) že po dobu trvání této Smlouvy **nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky**, které by byly v rozporu s obsahem této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Město je oprávněno v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě:
 - a) že se projednáváný záměr v předmětných řízeních bude odlišovat oproti Investičnímu záměru, tak jak je tento specifikován v čl. III. 1 této Smlouvy, ledaže půjde o zjevně nepodstatné změny povolené ve smyslu dle čl. III. 5 této Smlouvy;
 - b) že vyjdou najevo nové významné skutečnosti, které se mohou podstatně dotýkat zájmů hájených Městem nebo veřejného zájmu a které nebyly ke dni uzavření této Smlouvy Městu známy, a to zejména, nikoliv však výlučně, skutečností vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů či předložených znaleckých posudků;
 - c) kdy je Město zároveň oprávněno odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost dle čl. IV. 4 této Smlouvy;

závazek Města neuplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky podle tohoto bodu Smlouvy se týká výhradně správních nebo soudních řízeních zahájených na žádost či z jiného úkonu Investora ve věci Investičního záměru.

IV.2 Smluvní strany se výslovně dohodly, že součástí závazků Města podle této Smlouvy není závazek dle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona nevydat nebo nezměnit územně plánovací dokumentaci. Pokud však Město změní územní plán nebo vydá nový územní plán takovým způsobem, že to vyloučí nebo podstatně omezí uskutečnění Investičního záměru, je Investor oprávněn tuto Smlouvu vypovědět postupem dle čl. XI. 4 (ii) Smlouvy.

IV.3 Město se zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost při realizaci **záboru pro staveniště** v rozsahu dle situačního výkresu ZOV, který je **přílohou č. 2** této Smlouvy, to vše za podmínek dále uvedených v této Smlouvě.

IV.4 Město je oprávněno odmítnout poskytování nezbytné součinnosti a plnění závazků dle čl. IV.1 a IV.3 této Smlouvy, v případě, že:

- i) Investor bude v prodlení se splněním svých závazků vůči Městu dle této Smlouvy,

- ii) Investor poruší svůj závazek dle čl. III.3 této Smlouvy při přípravě nebo realizaci Investičního záměru postupovat v souladu se specifikací Investičního záměru dle čl. III.1 této Smlouvy, v souladu s Nepřekročitelnými parametry, a dle příslušných termínů, s výjimkou změn v rozsahu dle čl. III.5 této Smlouvy,
- iii) by bylo poskytnutí součinnosti či plnění závazků v rozporu s právními předpisy,
- iv) by byla poskytnutá součinnost v rozporu s vynuceným jednáním na základě výsledku místního referenda a místo toho bude aplikován postup dle čl. XIII.5 této Smlouvy.

Pokud Město bude postupovat dle tohoto čl. IV.4 Smlouvy, bez zbytečného odkladu písemně informuje Investora o důvodech tohoto postupu a vyzve Investora k nápravě, pokud je náprava možná. Město znovu poskytne součinnost a bude plnit své závazky dle čl. IV.1 a IV.3 této Smlouvy bez zbytečného odkladu po zjednání nápravy Investorem.

V. Investiční příspěvek

- V.1 Investor se za účelem uvedeným v Preambuli, Zásadách, čl. III.1 této Smlouvy a dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona zavazuje poskytnout Městu Investiční příspěvek.
- V.2 Smluvní strany konstatují, že výše Investičního příspěvku dle této Smlouvy činí ke dni uzavření této Smlouvy **454.632 Kč** (slovy: čtyři sta padesát čtyři tisíce šest set třicet dva korun českých), přičemž výše Investičního příspěvku byla vypočtena dle Zásad a specifikace Investičního záměru dle čl. III. 1. této Smlouvy.
- V.3 Smluvní strany se dohodly, že **výše dosud neposkytnuté části Investičního příspěvku se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace** vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). Obdobným způsobem se upraví o míru inflace dle Inflačního indexu i jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva stanoví. Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy **zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu**. Takto valorizované částky nahrazují předchozí částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech. **Inflační index za uplynulý kalendářní rok se rovná výši roční míry inflace vyjádřené v procentech podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaného Českým statistickým úřadem.** Pokud by výsledná hodnota dle uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Inflační index daného kalendářního roku rovná nule.
- V.4 Smluvní strany se dohodly, že **Investiční příspěvek bude poskytnut Městu ve formě Nepeněžního plnění** či náhradního peněžního plnění, a to za podmínek podle čl. VI. této Smlouvy.

VI. Nepeněžní plnění

- VI.1 Investor se zavazuje poskytnout Městu **Nepeněžní plnění spočívající v podporovaném bydlení, kterým se rozumí garantované snížení nájmu oproti tržnímu nájemnému u bytu vybudovaného Investorem, který zůstane v jeho majetku**, a to v souladu s parametry uvedenými v **příloze č. 3** této Smlouvy (dále jen „**Nepeněžní plnění**“).
- VI.2 Investor se zavazuje poskytnout Městu v rámci Nepeněžního plnění k podporovanému bydlení bytovou jednotku č. H (2+kk) dle projektové dokumentace umístěna ve 4.NP a ploše 45,52 m², bytová jednotka se skládá z místností 4.02, 4.03, 4.04, 4.05 a 4.06 dle projektové dokumentace.
- VI.3 Nájemné bude poníženo o 50 % oproti tržnímu nájemnému v dané lokalitě a danému druhu bytu, v souladu s parametry uvedenými v **příloze č. 3** této Smlouvy. Ke stanovení výše tržního nájmu se

použije „Cenová mapa nájemního bydlení“ vydávaná a aktualizována Ministerstvem financí České republiky, přičemž v době uzavření této smlouvy bytová jednotka č. H spadá do 2. velikostní kategorie: od 40 m² do 70 m² – odpovídá zhruba 2 pokojům v bytě, do tvorby mapy vstupují většinou byty 2+kk, 2+1, dle cenové mapy přísluší byt do územní jednotky Benešov u Prahy.

- VI.4 Pokud nebude možné využít nástroj „Cenová mapa nájemního bydlení“ vydávaný a aktualizovaný Ministerstvem financí České republiky, bude využit analytický odhad tržní hodnoty nájemného ve vymezené územní jednotce a v konkrétním čase. Pokud nedojde ke shodě smluvních stran této Smlouvy na nástroji pro výpočet výše nájemného, bude zpracován znalecký posudek ke stanovení výše nájemného na náklady Investora.
- VI.5 Investor se zavazuje realizovat, dokončit a zajistit kolaudaci pro Investiční záměr či jeho část nejpozději v termínu dle vydaného stavebního povolení („**Den dokončení**“), přičemž se zavazuje uzavřít nájemní smlouvu s vybraným nájemcem, předat klíče a předat byt k nastěhování pro nájemce bez zbytečného odkladu dle podmínek v této Smlouvě.
- VI.6 Smluvní strany se smluvily na **výpočtu každoročního plnění Investičního příspěvku formou Nepeněžního plnění**, a to vždy do 30. dubna daného roku od roku následujícího po roce, ve kterém nastal Den dokončení, a to takto: IP = investiční příspěvek stanovený Městem Benešov, CSx = celková sleva z tržního nájemného za daný rok, SPx = odpovídající výše investičního příspěvku za daný rok zvýšená vždy v souladu s touto smlouvou o Inflační index, přičemž IP1 = se stanoví dle aktuální sazby investičního příspěvku ke dni kolaudace stavby

CS1 = 50 % z tržního nájemného dle aktuální sazby MFČR za nový byt ke dni kolaudace stavby (počítají se pouze měsíce, kdy je byt pronajatý)

Nájemné se bude každoročně zvyšovat o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem.

Výše nesplaceného příspěvku k začátku 2. roku:

$$IP2 = (IP1 - CS1) \times (SP2 / SP1)$$

Výše nesplaceného příspěvku k začátku 3. roku:

$$IP3 = (IP2 - CS2) \times (SP3 / SP2)$$

Stejný princip výpočtu budu následovat i další roky, a to dokud nedojde ke splnění celé výše Investičního příspěvku.

Investor se zavazuje splnit Investiční příspěvek nejpozději do 120 měsíců od právní moci kolaudačního rozhodnutí.

Investor se zavazuje uhradit zbývající část Investičního příspěvku Peněžitým plněním, pokud nedojde ke splnění celé výše Investičního příspěvku do 120 měsíců od právní moci kolaudačního rozhodnutí.

- VI.7 Kontrolu plnění Investičního příspěvku Investorem provádí dle této Smlouvy vedoucí Odboru rozvoje a investic Městského úřadu Benešov. Město je oprávněno vyžádat si veškeré podklady k plnění Investičního příspěvku Investorem dle této Smlouvy.
- VI.8 Město a Investor se dohodli, že může dojít k **dřívějšímu splnění Investičního příspěvku**, a to podporovaným bydlením v rámci Nepeněžního plnění i další bytovou jednotkou umístěnou v Investičním záměru nad rámec bytové jednotky č. H (2+kk), anebo **Peněžním plněním** na bankovní účet Města až do úplného splacení Investičního příspěvku ve výši určené dle této Smlouvy.

- VI.9 Investor se zavazuje uzavřít nájemní smlouvu, jejíž vzor je součástí **přílohy č. 3 této Smlouvy**. Nájemní smlouva s nájemcem bude uzavírána vždy na dobu určitou 1 roku s možností prodloužení vždy o další rok.
- VI.10 Nájemce dle Kritérií vybere Město. Město se zavazuje vybrat nejméně tři vhodné nájemce, přičemž s jedním z nich se Investor zavazuje uzavřít nájemní smlouvu. Kritérii se rozumí dokument Pravidla pro pronajímání bytů v majetku města, popř. dokument platný a účinný v době, kdy bude Investor povinen nájemní smlouvu uzavřít, který Město přijalo za účelem výběru nájemců, kterým může být pronajat byt v majetku Města.
- VI.11 Pokud by Městem byli Investorovi navrženi vhodní nájemci dle předchozího odstavce a Investor po dobu delší než 1 měsíc neuzavře nájemní smlouvu, je Investor povinen 50 % z částky odpovídající tržnímu nájemnému Městu měsíčně hradit jako splátku Investičního příspěvku.
- VI.12 Pokud by Městem nebyl Investorovi navržen vhodný nájemce po dobu delší než 1 měsíc (a tím by mu bylo znemožněno splácet příspěvek), vyhrazuje si Investor právo byt pronajmout za tržní nájemné a 50 % z této částky Městu měsíčně hradit jako splátku Investičního příspěvku.
- VI.13 Investor se zavazuje neprodleně informovat Město o ukončení nájemní smlouvy a poskytne součinnost při obsazení bytu novým nájemníkem.

VII. Koordinace staveb

Město upozorňuje investora, že bude probíhat **rekonstrukce ulice Žižkova** v Benešově dle rozhodnutí Městského úřadu Benešov Odboru výstavby a územního plánování, oddělení silniční správní úřad vydaného pod č.j. MUBN/101183/2024/VÝST ze dne 03.04.2024. Investor se zavazuje provádět svůj Investiční záměr ve vzájemné koordinaci prací zhotovitele provádějící stavbu soubor staveb „Benešov – rekonstrukce ulice Žižkova vč. přeložky kabelu CETIN a včetně kácení dřevin“ dle v tomto odstavci uvedeného rozhodnutí.

VIII. Další závazky a prohlášení Smluvních stran

VIII.1 Investor prohlašuje a výslovně ujišťuje Město, že:

- i) ke dni uzavření této Smlouvy je držitelem veškerých oprávnění potřebných k plnění dle této Smlouvy a uzavřením této Smlouvy nedochází k porušení jeho zákonných nebo smluvních povinností;
- ii) není v úpadku nebo hrozícím úpadku a na jeho majetek není vedena exekuce;
- iii) s Městem nevede žádné soudní nebo jiné spory;
- iv) před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí prověřil obsah této Smlouvy vč. podoby Investičního záměru a Nepřekročitelných parametrů a není mu znám žádný důvod, pro který by Smlouva z jeho strany nemohla být v plném rozsahu splněna nebo který by zakládal důvod neplatnosti této Smlouvy nebo její části;
- v) před uzavřením této Smlouvy poskytl Městu o svém Investičním záměru veškeré informace, které mohou být podstatné z hlediska uzavření a/nebo plnění této Smlouvy Městem;
- vi) Investor je odborníkem na trh s nemovitostmi a/nebo výstavbu nemovitostí, nebo měl možnost konzultovat svůj Investiční záměr s takovým odborníkem. Případné budoucí změny na trhu s nemovitostmi vč. vývoje cen nemovitostí proto nepředstavují pro Smlouvu významnou změnu okolností, Investor s budoucím vývojem na trhu nemovitostí počítá a vývoj na trhu nemovitostí tak

nepředstavuje podstatnou změnu okolností, který by odůvodňovala zrušení či neplnění této Smlouvy nebo kteréhokoli závazku Investora.

- VIII.2 Město nepřebírá jakoukoli odpovědnost za vydání Povolení záměru nebo za realizovatelnost Investičního záměru či kterékoli jejich části, tyto zůstávají v plné odpovědnosti Investora a mohou být realizovány výhradně na jeho odpovědnost a riziko.

IX. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

- IX.1 Neuhradí-li Investor včas kteroukoli část Investičního příspěvku ve formě Nepeněžního, popř. Peněžitého plnění, bude Město oprávněno za každý den prodlení požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.
- IX.2 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost uvedenou v čl. XI.1, XI.2 či XI. 3 této Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši 300.000 Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.
- IX.3 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost dle této Smlouvy, která není utvrzena smluvní pokutou dle předchozích odstavců tohoto článku Smlouvy, a zároveň nezjedná nápravu do třiceti (30) dnů od písemné výzvy Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.
- IX.4 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- IX.5 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zásadní zájmy Města, které nemají pouze majetkový význam.
- IX.6 Sjednáním a zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v plném rozsahu.

X. Trvání a předčasné ukončení Smlouvy

- X.1 Tato Smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl. X.2 níže) je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do:
- i) nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičního záměru Investora,
 - ii) splnění veškerých závazků a transakcí předpokládaných touto Smlouvou včetně poskytnutí celého Investičního příspěvku ze strany Investora a dokončení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru,
 - iii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy;
- podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.
- X.2 Smluvní strany shodně konstatují, že jsou si vědomy faktu, že od této Smlouvy není možné v souladu s § 170 Správního řádu odstoupit. Smluvní strany berou dále na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této Smlouvy jsou sjednány trvale. Pro účely této Smlouvy se trvalými povinnostmi Investora rozumí povinnosti, které:
- i) jsou výslovně označeny jako "trvalé" v této Smlouvě; nebo

- ii) sice nejsou v této Smlouvě výslovně označeny jako "trvalé", ale podle své povahy a podle svého účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Investičního příspěvku Investora a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru; nebo
- iii) mají zůstat v platnosti i po výpovědi této Smlouvy.

X.3 Tuto Smlouvu je možné předčasně ukončit výpovědí výhradně v následujících případech:

- i) výpovědí Investora dle čl. X.4 této Smlouvy nebo
- ii) výpovědí Města dle čl. X.5 této Smlouvy.

X.4 Investor je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- i) Město v rozporu s čl. IV. 1 i) této Smlouvy neposkytne Investorovi nezbytnou součinnost, a to přes opakovanou písemnou výzvu Investora k nápravě výslovně uvádějící konkrétní porušení Města dle čl. IV. 1 i) této Smlouvy a stanovující dodatečnou lhůtu pro poskytnutí součinnosti ze strany Města v minimální délce šedesáti (60) dnů a zároveň toto porušení povinností ze strany Města podstatně ztíží nebo podstatně prodlouží přípravu či realizaci Investičního záměru. Smluvní strany pro vyloučení pochybností konstatují, že v případě neposkytnutí nezbytné součinnosti ze strany Města v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda není tuto možnost výpovědi Smlouvy ze strany Investora uplatnit a místo toho bude aplikován postup dle čl. XIII.5 této Smlouvy.
- ii) Město vydá nebo změní územně plánovací dokumentaci či učiní jiný úkon, který vyloučí nebo podstatně omezí možnost uskutečnění Investičního záměru a zároveň Investor dosud nezískal všechna povolení záměru potřebná pro jeho realizaci;

přičemž v případě výpovědních důvodů dle čl. X. 4 (i) této Smlouvy je Investor oprávněn vypovědět tuto Smlouvu až po uplynutí šedesáti (60) dnů po doručení písemné výzvy Městu upozorňující na možnost výpovědi s uvedením konkrétního důvodu plánované výpovědi.

X.5 Město je oprávněno tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- i) povolení k Investičnímu záměru nenabylo právní moci do 31.12.2027;
- ii) kolaudační rozhodnutí k Investičnímu záměru nenabylo právní moci do 31.12.2029;
- iii) Investor porušil svůj závazek dle čl. III.3 této Smlouvy při přípravě nebo realizaci Investičního záměru postupovat v souladu se specifikací Investičního záměru dle čl. III.1 této Smlouvy, s výjimkou změn v rozsahu dle čl. III. 5 této Smlouvy;
- iv) Investor neuhradil První splátku ve stanovené lhůtě dle čl. VI.2. (i) této Smlouvy;
- v) Investor porušil povinnost dle čl. IX.1 této Smlouvy;

přičemž v případě výpovědních důvodů dle čl. X. 5 (iv) nebo X. 5 (v) této Smlouvy je Město oprávněno vypovědět tuto Smlouvu až po uplynutí šedesáti (60) dnů po doručení písemné výzvy Investorovi upozorňující na možnost výpovědi s uvedením konkrétního důvodu plánované výpovědi.

X.6 Výpověď této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy. Tuto Smlouvu je možné vypovědět pouze z výše vymezených důvodů.

X.7 Smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v délce trvání dvou (2) měsíců, kdy tato počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení druhé straně písemné výpovědi z této Smlouvy, která uvádí důvod výpovědi s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce s výjimkou výpovědi dle čl. XI. 5. (v) této Smlouvy ve které výpovědní

doba byla dohodou Smluvních stran sjednána v délce trvání deseti (10) dnů, kdy tato počíná běžet prvního dne následujícího po doručení druhé straně písemné výpovědi dle předmětného článku této Smlouvy.

X.8 Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí:

- i) ze strany Investora, je Město povinno vrátit Investorovi dosud poskytnuté plnění, s výjimkou případu, kdy Investor vypoví tuto Smlouvu dle čl. X.4 (ii) této Smlouvy po více než pěti (5) letech od uzavření této Smlouvy, a to do dvou (2) měsíců od uplynutí běhu výpovědní doby dle této Smlouvy a na účet ze kterého Investor plnění poskytl, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak;
- ii) ze strany Města, se dosud Investorem poskytnutá část plnění dle této Smlouvy nevrací.

Výpovědi nejsou dotčeny nároky na smluvní pokuty nebo na náhradu škody v důsledku porušení této Smlouvy, které vznikly před ukončením Smlouvy.

XI. Postoupení práv a povinností ze Smlouvy

- XI.1 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce vč. případných nabyvatelů Pozemků nebo jejich části prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků, a dále se zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce nebo nabyvatele Pozemků k tomu, že i tito budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků.
- XI.2 Tato Smlouva může být Investorem postoupena dle § 130 odst. 2 Stavebního zákona jen s předchozím písemným souhlasem Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít. Souhlas s postoupením nebude odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud Město do čtyř (4) měsíců od předchozího písemné žádosti Investora o udělení souhlasu s postoupením Smlouvy nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen, to však pouze za předpokladu, že na tento možný následek bylo Město v žádosti Investora výslovně upozorněno a Investor ve své žádosti poskytl Městu dostatek informací o osobě uvažovaného postupníka a dalších okolnostech zamýšleného postoupení. Pokud Město souhlas s postoupením Smlouvy udělí, Smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavrou písemnou smlouvu o postoupení této Smlouvy.
- XI.3 Investor se zavazuje k tomu, že pro případ, že bude vlastnické právo k Pozemkům nebo jejich části převedeno na jakoukoli třetí osobu, nad rámec jiných důsledků nebo sankcí dle této Smlouvy Investor zajistí, že se nový vlastník Pozemků vůči Městu před nabytím Pozemků zaváže včas a řádně plnit povinnosti Investora dle této Smlouvy týkající se převedených Pozemků nebo jejich části, nemohl-li by či nesplní-li takové závazky sám Investor. Nesplní-li vlastník Pozemků tyto povinnosti, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že jakýkoli převod Pozemků nebo jejich části na třetí osobu není důvodem zániku závazku Investora podle této Smlouvy. Město se v této souvislosti zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít uzavření smlouvy s novým vlastníkem Pozemků dle tohoto odstavce Smlouvy.
- XI.4 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem písemnou formou souhlas Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud Město do čtyř (4) měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.

- XI.5 Pokud Investor povinnosti dle tohoto článku Smlouvy poruší, odpovídá Městu za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

XII. Závěrečná ustanovení

- XII.1 Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou si vědomy veškerých svých práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících.
- XII.2 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této Smlouvy. Takovou podstatnou okolností je také vydání povolení Investičního záměru nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího Investorovi začít realizovat Investiční záměr.
- XII.3 Smluvní strany se zavazují si poskytnout vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro splnění závazků z této Smlouvy a naplnění jejího účelu.
- XII.4 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku. Investor se výslovně vzdává práva domáhat se zrušení smlouvy dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku.
- XII.5 Město nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této Smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze Smluvních stran uvedených v této Smlouvě, vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této Smlouvy.
- XII.6 Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- XII.7 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po Městu požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku **454.632 Kč** (slovy: čtyři sta padesát čtyři tisíce šest set třicet dva korun českých) odpovídající výši Investičního příspěvku a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- XII.8 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení Města, které není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
 - ii) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora, popřípadě možnost Investora si tyto odborné znalosti a know-how před uzavřením této Smlouvy zajistit;
 - iii) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.
- XII.9 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že Město je oprávněno Smlouvu zveřejnit, a to včetně zveřejnění v registru smluv nebo v jiné veřejně přístupné databázi.

- XII.10 Tato Smlouva jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K přezkumu souladu této Smlouvy s právními předpisy dle § 165 správního řádu a k řešení sporů z této Smlouvy je příslušný dle § 132 odst. 2 Stavebního zákona Krajský úřad Středočeského kraje.
- XII.11 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neúčinné či nicotné nebo bude-li zrušeno, nedotýká se tato skutečnost, v souladu s § 165 odst. 3 správního řádu, ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu. Smluvní strany v této souvislosti shodně prohlašují, že mají zájem na tom, aby byla zachována platnost a účinnost této Smlouvy v maximálním rozsahu, a tedy se dohodly, že v pochybnostech budou případná jednotlivá neúčinná či nicotná ustanovení této Smlouvy považována za oddělitelná tak, aby tyto neúčinné či nicotné ustanovení Smlouvy mohly Smluvní strany bez zbytečného odkladu nahradit.
- XII.12 Tato Smlouva se vyhotovuje v pěti (5) vyhotoveních, přičemž každá Smluvní strana obdrží po dvou (2) vyhotoveních a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.
- XII.13 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci Smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- XII.14 Tato Smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva Města č. č. 299-15/2025/ZM ze dne 10.02.2025.

V Benešově dne 24-03-2025



Město Benešov

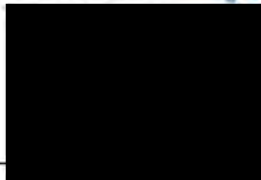
Ing. Jaroslav Hlavnička, starosta

V Benešově dne 24-03-2025



Ing. Petra Stibůrková

V Benešově dne 24-03-2025



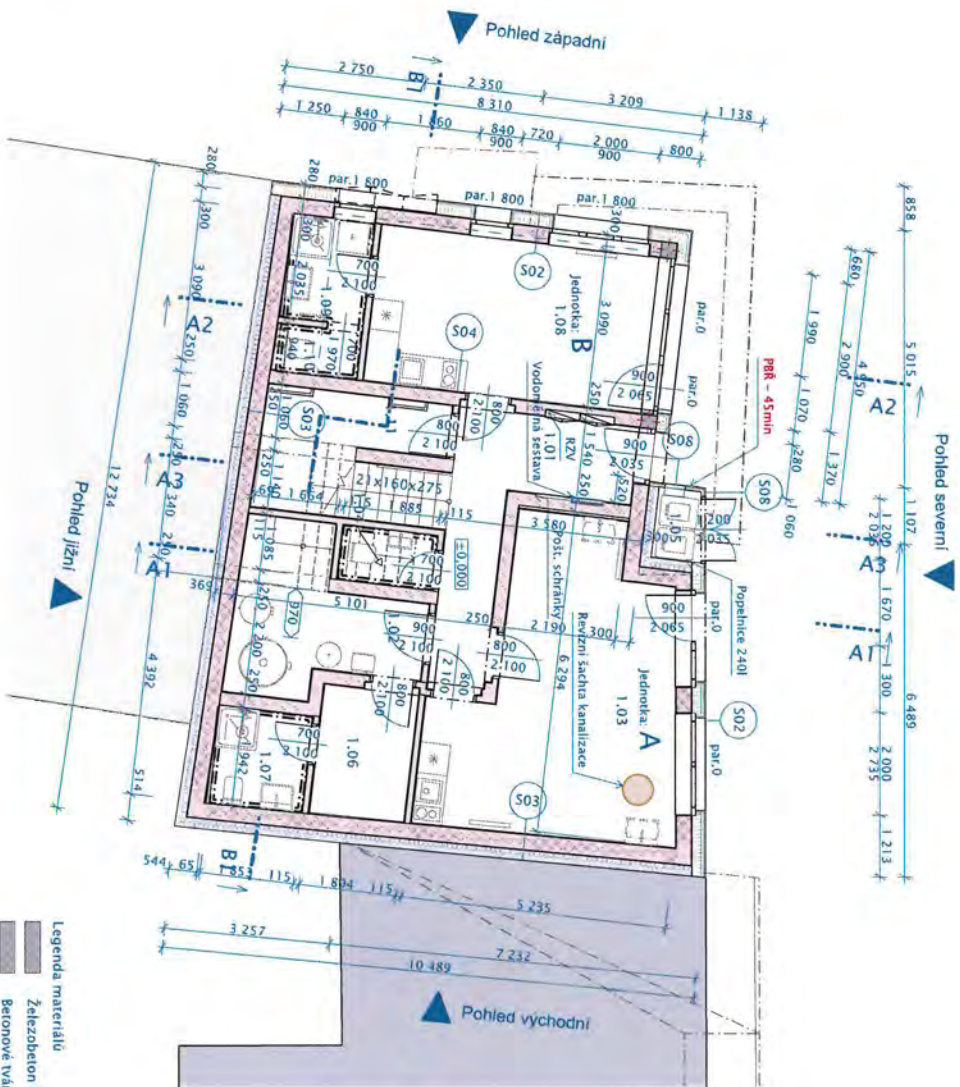
Ing. Jan Stibůrek

Koordináční situační výkres	C	C.3



na pozemku p.č.397/3 v k.ú. Benešov u Prahy

Číslo / číslo výkresu:



Tabulka místností 1.NP

Č.	Název místnosti	Plocha (m ²)	Nákladní vstava	Povrchová úprava zdi	Povrchová úprava stropu
Jednotka č. 0, Společné, komunikace					
1. 01	Vstup	12,91	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
Jednotka č. 0, Společné, příslušenství					
1. 02	Technická místnost	9,16	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
1. 04	WC	1,82	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
1. 05	Odpad	1,26	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
1. 06	Sklad	4,83	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
1. 07	Koupelna	3,44	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
Jednotka č. A, Komerční prostor, komerční					
1. 03	Komerční prostor	24,22	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
Jednotka č. B, 1+k., byt					
1. 08	Obyvací pokoj + k.	17,71	Keramická dlažba	Omitka	Omitka
1. 09	Koupelna	3,27	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
1. 10	WC	1,29	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
1. 11	Satna	5,87	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
Jednotka č. C, 1+k., byt					
1. 12	Obyvací pokoj + k.	17,71	Keramická dlažba	Omitka	Omitka
1. 13	Koupelna	3,27	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
1. 14	WC	1,29	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
1. 15	Satna	5,87	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka



Pozn.:

Projektová dokumentace pro stavební povolení odpovídá vyhlášce 499/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a je určena pro jednání s úřady a výkaz výměr, nenahrazuje prováděcí dokumentaci. Nejdílnou součástí dokumentace je technická zpráva. Kótovány jsou rozměry zděva bez omítek.

±0,000 = 360,0 m n.m.

IPROS s.r.o.

Týřkova 2076, 256 01, Benešov
+420 737 465 450, ipros@ipros.cz
www.ipros.cz, CZ24809951



Zodpovědný projektant: Ing. arch. Miroslav František
Autor návrhu: Ing. arch. Miroslav František

Vypracoval: Ing. Jan Štěpánek, Selterova 2419 Benešov 256 01

Ákce: Novostavba bytového domu v ulici Jiráskova v Benešově
na pozemku p.č.397/3 v k.ú. Benešov u Prahy

Obzám:

Půdorys 1.NP

D.1.1

02

Tabulka místnosti 3.NP

Č.	Název místnosti	Plocha (m2)	Nášípná vrstva	Povrchová úprava zdi	Povrchová úprava stropu
Jednotka č. 0, Společné, komunikace					
3 . 01	Schodiště	10,29	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
		10,29 m ²			
Jednotka č. F, 2+kk, byt					
3 . 02	Vstup	4,89	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
3 . 03	Koupelna a WC	4,30	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
3 . 04	Obytný prostor	22,07	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
3 . 05	Komora	3,76	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
3 . 06	Pokoj	10,51	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
		45,52 m ²			
Jednotka č. G, 2+kk, byt					
3 . 07	Vstup	2,69	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
3 . 08	Koupelna a WC	3,83	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
3 . 09	Obyčvací pokoj	22,90	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
3 . 10	Pokoj	9,99	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
		39,40 m ²			
Jednotka č. G, 2+kk, příslušenství					
3 . 11	Balkon	2,52	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
		2,52 m ²			
		97,74 m ²			



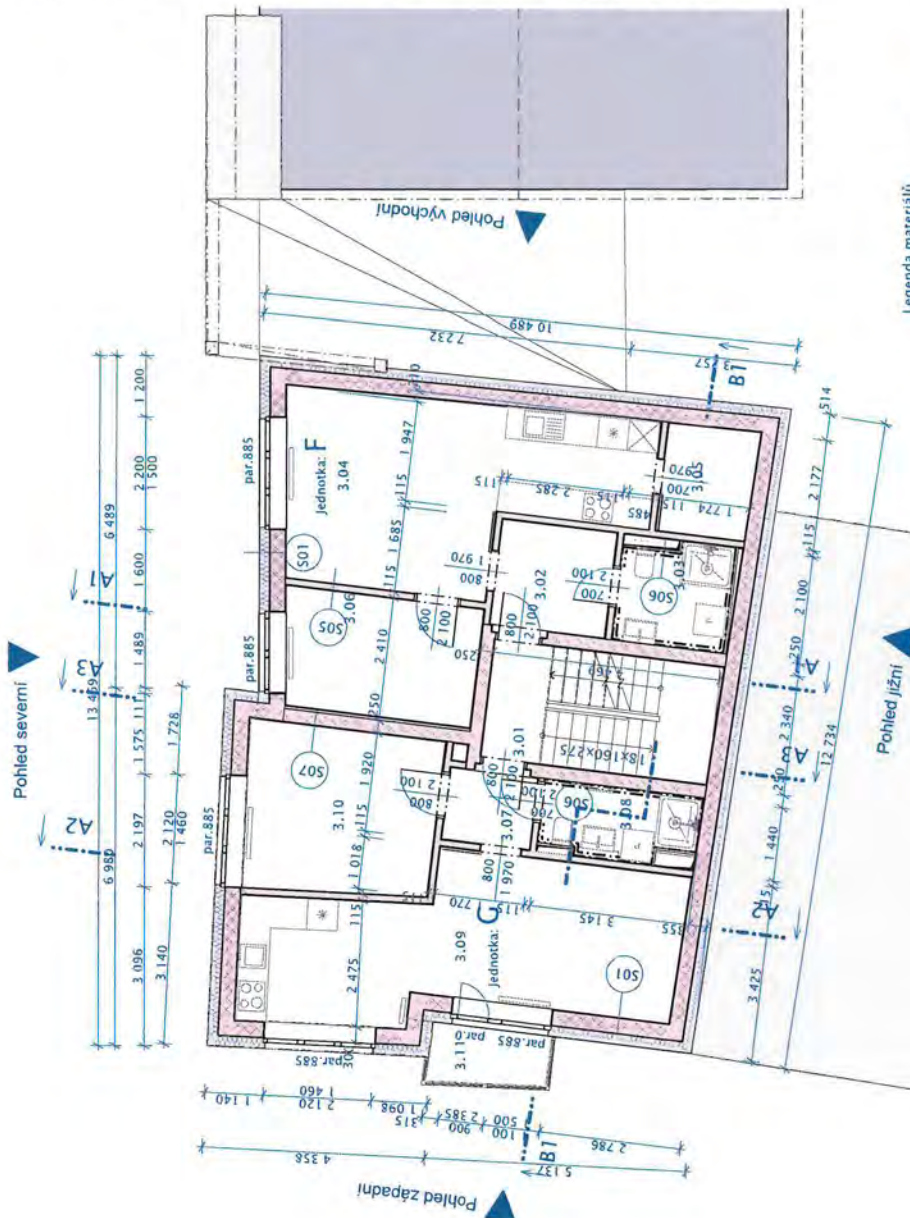
Pozn.:

Projektová dokumentace pro stavební povolení odpovídá vyhlášce 499/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a je určena pro jednání s úřady a výkaz výměr, nenahrazuje prováděcí dokumentaci.

Nedílnou součástí dokumentace je technická zpráva. Kótovány jsou rozměry zdíva bez omeček.

±0,000 = 360,0 m n.m.

- Legenda materiálů
- Železobeton C20/25
 - Betonové tvárnice – ztracené bednění
 - Beton prostý, betonová mazanina, C12/15
 - Anhydrit
 - Keramické tvárnice – nosné
 - Keramické tvárnice – nenosné
 - Keramické tvárnice – akustické
 - Sádkarton
 - Tepelná izolace – EPS
 - Tepelná izolace – XPS
 - Tepelná izolace – minerální vlna
 - Dřevěné prvky
 - Zemina původní – rostlý terén
 - Zemina – násyp
 - Drcené kamenivo – šterk
 - Kačírky



IPROS s.r.o.
Týrsova 2076, 256 01, Benešov
+420 737 465 450, ipros@ipros.cz
www.ipros.cz, CZ24809951

Zodpovědný projektant: Ing.arch. Miroslav Frantes

Autor návrhu: Ing.arch. Miroslav Frantes

Vypracoval:

Investor: Ing. Jan Stibůrek, Seifertova 2419 Benešov 256 01

Stupeň: VI/2024

AKCE: Novostavba bytového domu v ulici Jiráskova v Benešově

na pozemku p.č.397/3 v k.ú. Benešov u Prahy

Obsah:

Půdorys 3.NP

D.1.1

04

Tabulka místností 4.NP

Č.	Název místnosti	Plocha (m2)	Nákladní vrstva	Povrchová úprava zdi	Povrchová úprava stropu
Jednotka č. 0. Společné, komunikace					
4 . 01	Schodiště	10,29	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
		10,29 m ²			
Jednotka č. H, 2+kk, byt					
4 . 02	Vstup	4,89	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
4 . 03	Koupelna a WC	4,30	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
4 . 04	Obýtný prostor	22,07	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
4 . 05	Komora	3,76	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
4 . 06	Pokoj	10,51	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
		45,52 m ²			
Jednotka č. I, 2+kk, byt					
4 . 07	Vstup	2,69	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
4 . 08	Koupelna a WC	3,83	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
4 . 09	Obývací pokoj	22,90	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
4 . 10	Pokoj	9,99	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
		39,40 m ²			
Jednotka č. I, 2+kk, příslušenství					
4 . 11	Balkon	2,52	Keramická dlažba	Omitka + obklad	Omitka
		2,52 m ²			
		97,74 m ²			



Pozn.:

Projektová dokumentace pro stavební povolení odpovídá vyhlášce 499/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a je určena pro jednání s úřady a výkaz výměr, nenahrazuje prováděcí dokumentaci.

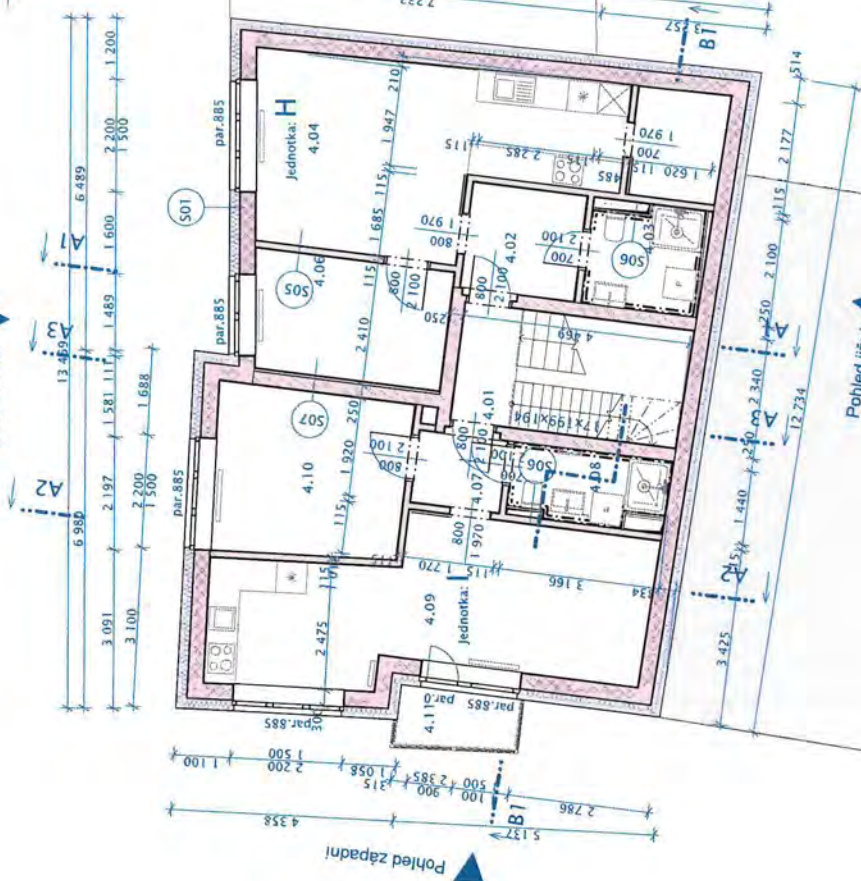
Nedílnou součástí dokumentace je technická zpráva. Kótovány jsou rozměry zdíva bez omítek.

±0,000 = 360,0 m n.m.

Legenda materiálů	
	Železobeton C20/25
	Betonové tvárnice - ztracené bednění
	Beton prostý, betonová mazanina, C12/15
	Anhydrit
	Keramické tvárnice - nosné
	Keramické tvárnice - nenosné
	Keramické tvárnice - akustické
	Sádrokarton
	Tepelná izolace - EPS
	Tepelná izolace - XPS
	Dřevěné prvky
	Zemina původní - rostlý terén
	Zemina - násyp
	Drcené kamenivo - štěrky
	Kačírky

<ID modulu> <ID>

Pohled severní



Pohled jižní

IPROS s.r.o.
Tříska 2076, 256 01, Benešov
+420 737 465 450, ipros@ipros.cz
www.ipros.cz, CZ24809551

Zodpovědný projektant: Ing.arch. Miroslav Frantes

Autor návrhu: Ing.arch. Miroslav Frantes

Vypracoval: Ing.arch. Miroslav Frantes

Investor: Ing. Jan Stibůrek, Seifertova 2419 Benešov 256 01

Datum: M/2024

Stupeň: DÚR-DS

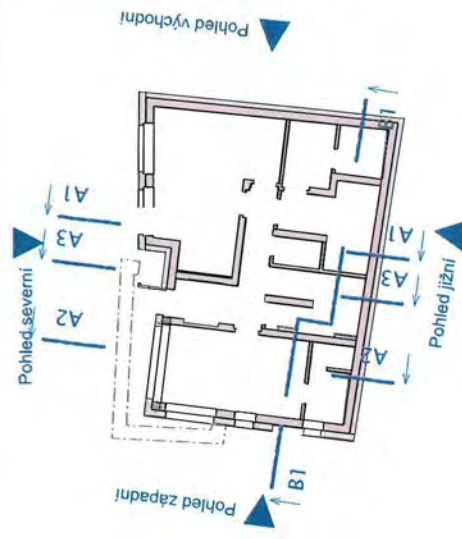
Alce: Novostavba bytového domu v ulici Jiráskova v Benešově

na pozemku p.č.397/3 v k.ú. Benešov u Prahy

Obsah: Číslo výkresu: 1:100

Půdorys 4.NP

05



Pohled západní

Pohled jižní

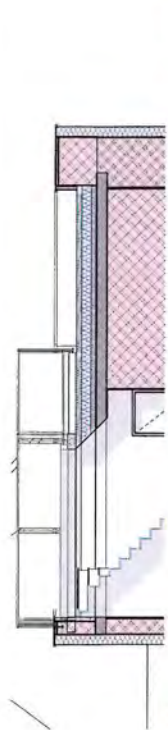
- Legenda materiálů**
- Železobeton C20/25
 - Betonové tvárnice – ztracené bednění
 - Beton prostý, betonová mazanina, C12/15
 - Anhydrit
 - Keramické tvárnice – nosné
 - Keramické tvárnice – nenosné
 - Keramické tvárnice – akustické
 - Sádrokarton
 - Tepelná izolace – EPS
 - Tepelná izolace – XPS
 - Tepelná izolace – minerální vlna
 - Dřevěné prvky
 - Zemina původní – rostlý terén
 - Zemina – násyp
 - Drcené kamenivo – štěrk
 - Kačírak

Pozn.:
Projektová dokumentace pro stavební povolení odpovídá vyhlášce 499/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a je určena pro jednání s úřady a výkaz výměr, nenahrazuje prováděcí dokumentaci.
Nedílnou součástí dokumentace je technická zpráva.
Sklady konstrukcí viz samostatný výkres.
±0,000 = 360,0 m n.m.

IPROS s.r.o.
Týřova 2076, 256 01, Benešov
+20 737 465 450, ipros@ipros.cz
www.ipros.cz, CZ24809951

Zodpovědný projektant: Ing.arch. Miroslav Frantes
Autor návrhu: Ing.arch. Miroslav Frantes
Výpracoval:

Investor:	Ing. Jan Stibůrek, Sečelova 2419 Benešov 256 01	Datum:	VI/2024
Stav:		Stav:	DUR-DSP
Alce:	Novostavba bytového domu v ulici Jiráskova v Benešově na pozemku p.č.397/3 v k.ú. Benešov u Prahy	Zak. číslo:	71722
Obsah:		Měřítko:	1:100, 1:200
		Část / číslo výkresu:	D.1.1 07



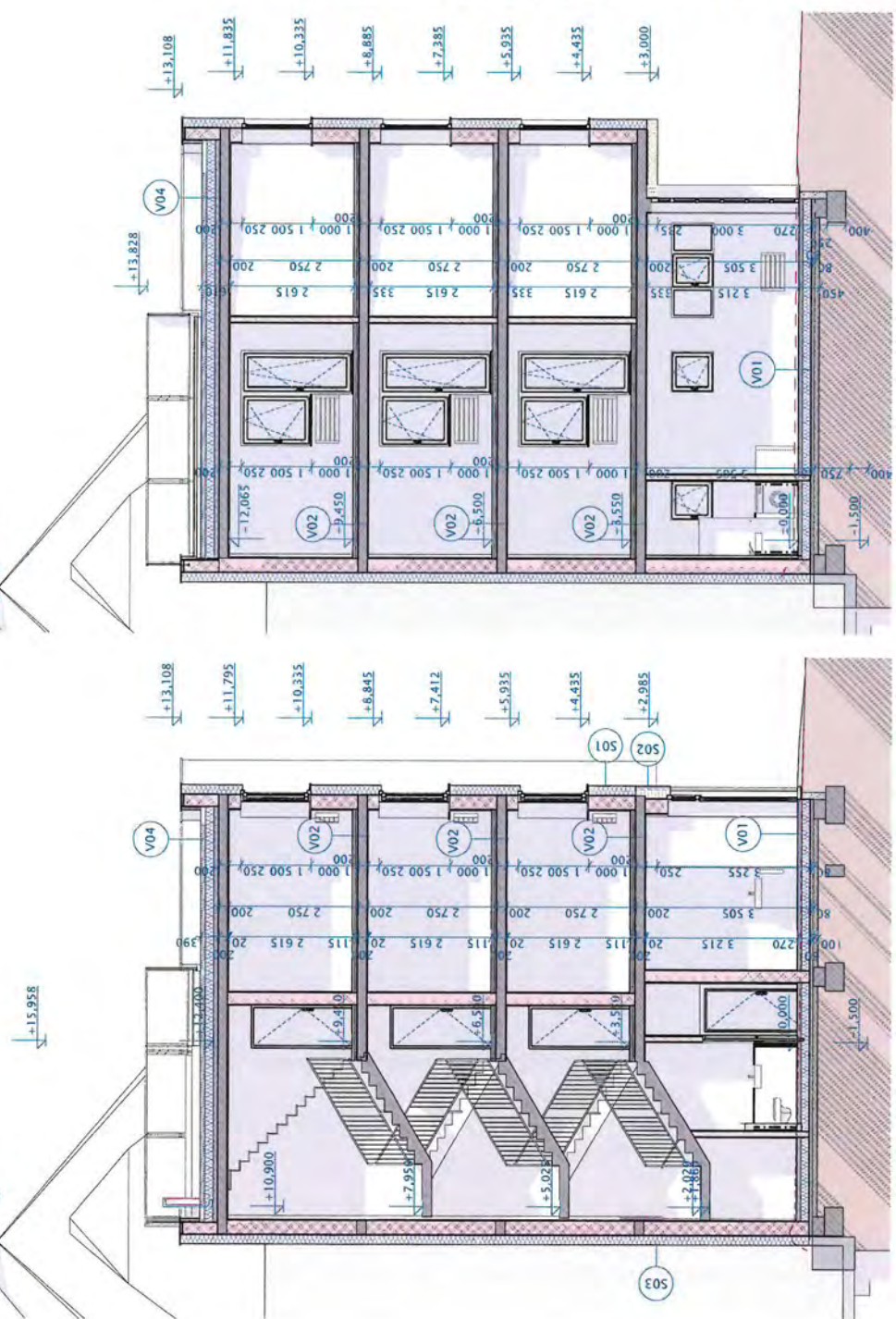
Příčný řez

1:100



Příčný řez

1:100

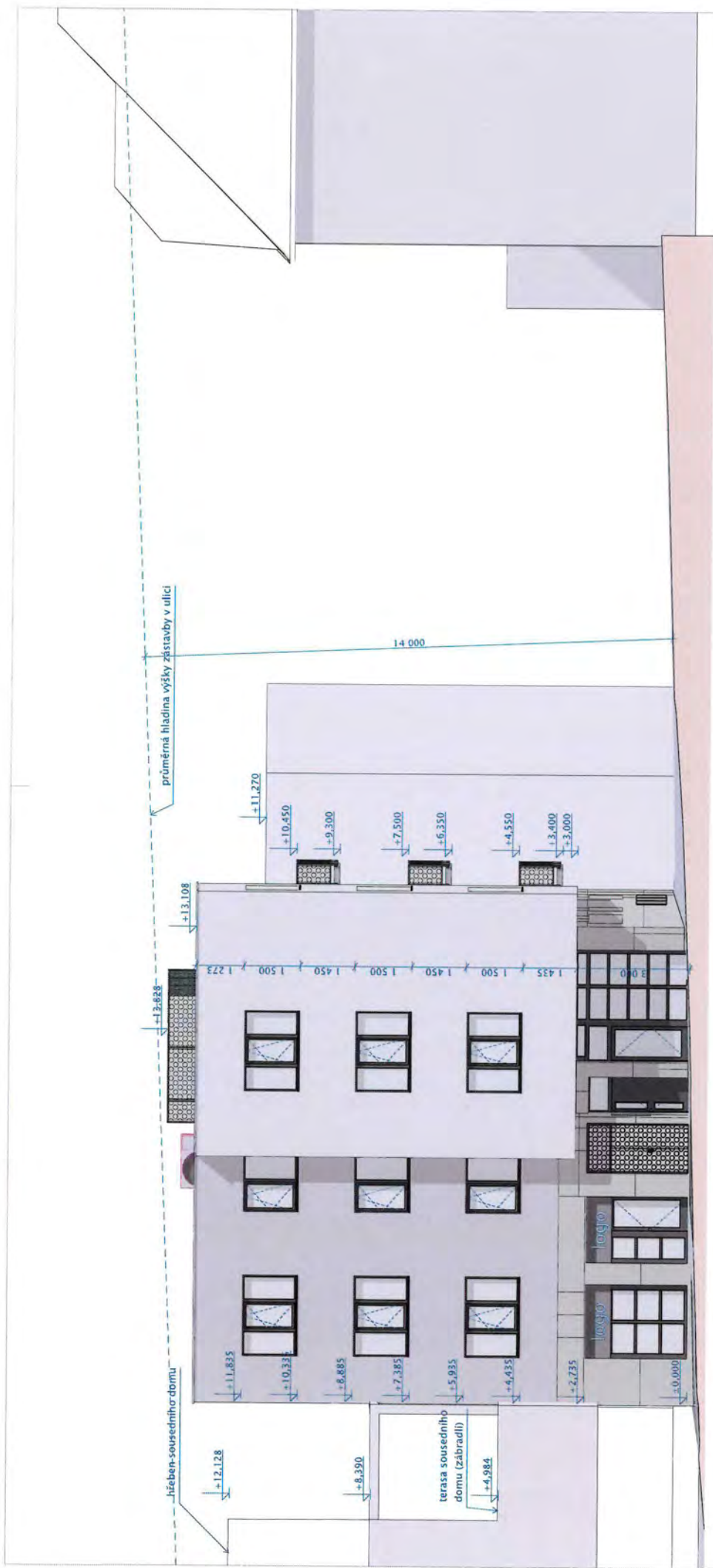


Příčný řez

1:100

1:100

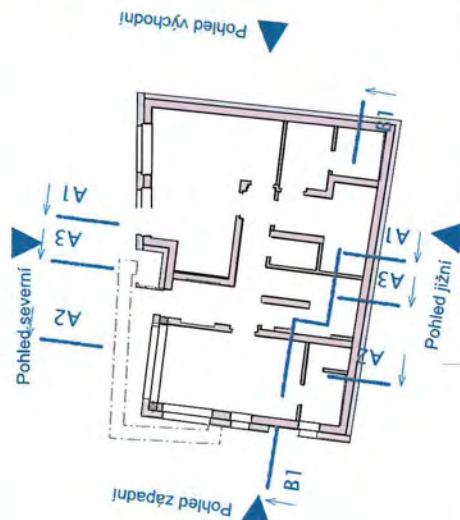
A1



Legenda povrchů

- Silikátová omítka, bílá (Weber ZE00)
- Silikátová omítka, světlé šedá (Weber SE4D)
- Kovový obklad – broušený hliník
- Tahokov
- Antracitová šedá, RAL 7016
- Sklo čiré

1:200



Pozn.:
Projektová dokumentace pro stavební povolení odpovídá vyhlášce 499/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a je určena pro jednání s úřady a výkaz výměr, nenahrazuje prováděcí dokumentaci.
Nedílnou součástí dokumentace je technická zpráva.
±0.000 = 360,0 m n.m.

IPROS s.r.o.
Týřkova 2076, 256 01, Benešov
+420 737 465 450, ipros@ipros.cz
www.ipros.cz, CZ24809951

Zodpovědný projektant: Ing.arch. Miroslav Frantes
Autor návrhu: Ing.arch. Miroslav Frantes
Výpracoval:

Investor: Ing. Jan Silbirek, Seifertova 2419 Benešov 256 01

Datum: VI/2024

Stupeň: DUR+DOP

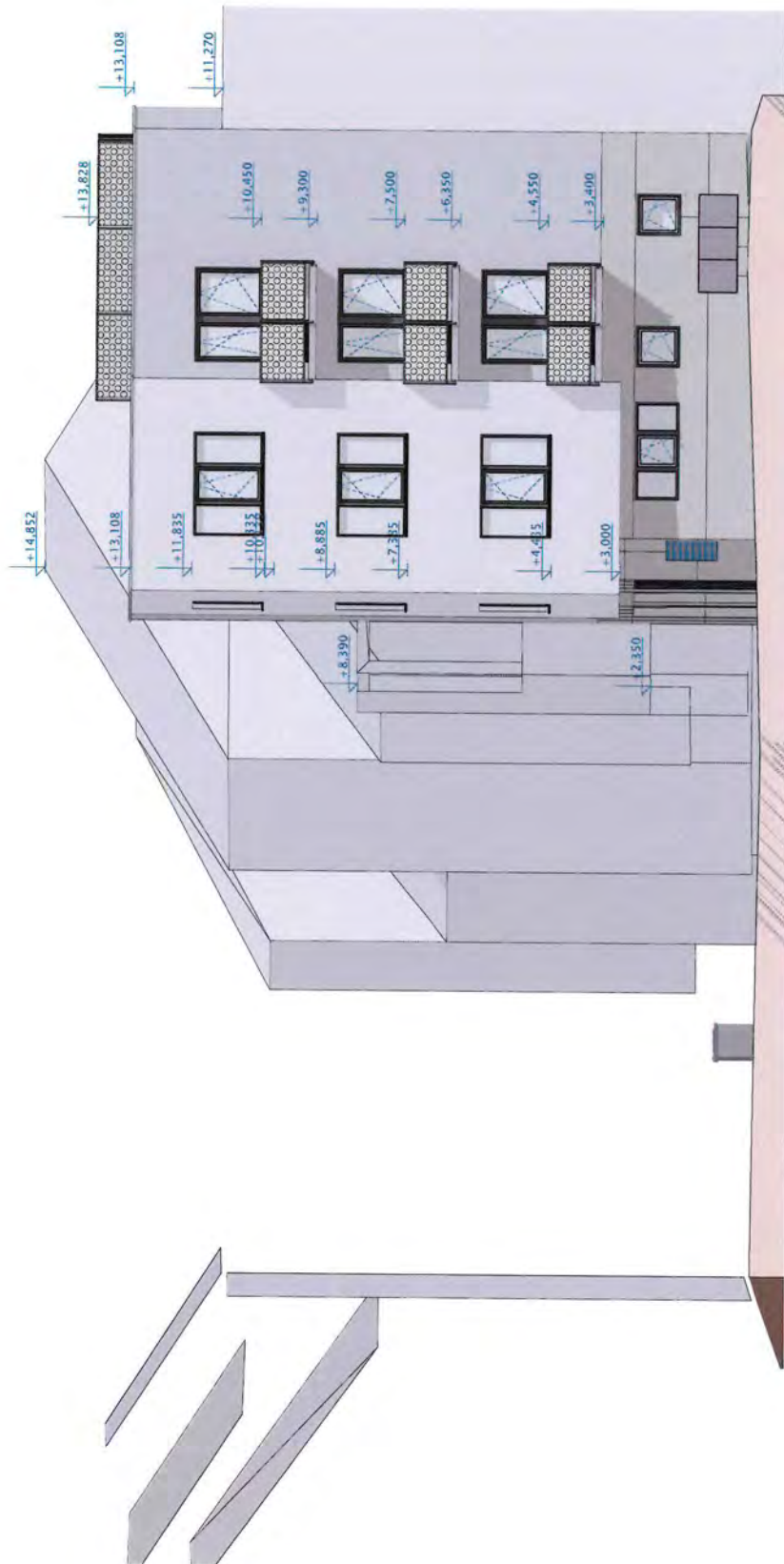
Zak. číslo: 71/22

Měřítko: 1:100, 1:200

Část / číslo výkresu:

Pohled severní

11



Legenda povrchů

- Silikátová omítka, bílá (Weber ZE00)
- Silikátová omítka, světlé šedá (Weber SE4D)
- Kovový obklad – broušený hliník
- Tahokov
- Antracitová šedá, RAL 7016
- Sklo čiré

Pozn.:
Projektová dokumentace pro stavební povolení odpovídá
vyhlášce 499/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a je
určena pro jednání s úřady a výkaz výměr, nenahrazuje
prováděcí dokumentaci.
Nedílnou součástí dokumentace je technická zpráva.
±0,000 = 360,0 m n.m.

IPROS s.r.o.
Týřkova 2076, 256 01 Benešov
+420 737 465 450, ipros@ipros.cz
www.ipros.cz, CZ24809951

Zodpovědný projektant:
Autor návrhu:
Výpracoval:

Ing.arch. Miroslav Frantes
Ing.arch. Miroslav Frantes

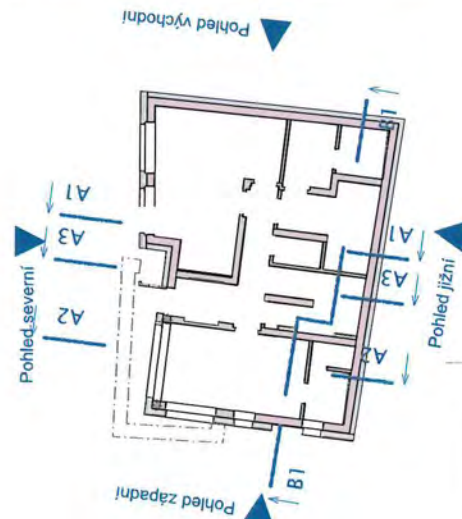
Investor: Ing. Jan Stiburek, Seifertova 2419 Benešov 256 01

Datum:	VI/2024
Stupeň:	DUR+DOP
Zak. číslo:	71/22
Měřítko:	1:100, 1:200
Obsah:	Část / číslo výkresu

Pohled západní

14

Schéma (1.NP) řeší a pohledy 1:200



Metodika

 [Metodika](#)

 [sítě Hospodářské strategie a politiky](#)



PŘÍLOHA č. 3

V souladu se ZOM a vyhláškou je cenová mapa nájemného bytů v ČR založena na dvou modelových přístupech ocenění:

1. Model A – aplikace hedonického modelu
2. Model B – aplikace ceny zjištěné

Modelem pro určení odhadu tržní hodnoty nájemného a koeficientu nájemného bytů je model A, tedy se jedná o model výchozí, na jehož základě bude vždy určena základní jednotka cenové mapy. Model A pracuje s nabídkovými cenami nájemného bytů, které byly ve stanoveném období pravděpodobně pronajaty (podrobněji viz kapitola 3).

Model B je používán jako kontrolní model, kdy za pomoci určené ceny zjištěné je vypočtena výnosová míra z odhadnuté tržní hodnoty nájemného. Vývoj výše této výnosové míry z nájemného bude sledován v čase a bude sloužit pro případné upozornění, že odhadnutá tržní hodnota nájemného může být v konkrétním případě postavena na datech, která jsou z nějakého důvodu nevhodná. Účelem modelu B je tedy poskytnout údaje využitelné pro kontrolu, zda analýza a vyhodnocení realizované v modelu A pracuje s korektními daty a poskytuje relevantní údaje (podrobněji viz kapitola 3).

ÚZEMNÍ JEDNOTKA

Jako územní jednotka, pro kterou je v CMNB určován odhad tržní hodnoty nájemného, tj. částka, za kterou by mělo být na trhu poskytováno nájemní bydlení (viz výše definice tržní hodnoty), je vnímána obec s výjimkou obcí s rozšířenou působností¹ (dále též „ORP“) a obce Praha, kde je územní jednotkou katastrální území. Počet územních jednotek, pro které je v CMNB odhadnuta tržní hodnota nájemného referenčního bytu k 1. 1. 2024, je 7 630, z toho je 6 048 obcí a 1 582 katastrálních území. Počet územních jednotek, pro které není v CMNB odhadnuta tržní hodnota nájemného referenčního bytu k 1. 1. 2024, jsou 4 – jedná se o území vojenských újezdů (tj. vojenský újezd Brzina, Boletice, Libavá a Hradiště).

Velikost územní jednotky popsaná v předchozím odstavci byla zvolena proto, že aktuálně neexistují plošné data, která by umožnila vyšší detail cenové mapy. Cílem ovšem je nalezení metodologie práce s daty i samotného sběru dat, která umožní vyšší územní detail cenové mapy. Dnes pohlížíme na celou územní jednotku jako na území pro potřeby oceňování s identickými vlastnostmi.

DEFINICE REFERENČNÍHO BYTU A NOVOSTAVBY REFERENČNÍHO BYTU

Klíčovým vstupním parametrem CMNB je definování tzv. referenčního bytu a novostavby referenčního bytu.

Byt je jeden z nejvíce heterogenních statků, což z něj činí velmi komplikovaně oceňitelnou entitu. Byty se liší svým stářím, materiálem, ze kterého jsou postaveny, vybaveností, velikostí, počtem pokojů a mnoha dalšími parametry. S ohledem na variabilitu nájemního bytového fondu v ČR byl zpracovatelem pro potřeby CMNB vymezen standardizovaný typ bytu, tzv. referenční byt.

Za referenční byt se pro účely CMNB považuje nezařízený byt z cihelného zdiva, příp. z vyzdívaně monolitické konstrukce, ve stáří cca 20 let, o standardizované velikosti příslušné velikostní kategorie s odpovídající velikostí obytných místností, bez balkonu, terasy, garáže/garážového stání, parkovací plochy, bezbariérového přístupu a dalšího vybavení, udržovaný, v dobrém až velmi dobrém stavebně technickém stavu.

Standardizované velikosti velikostních kategorií referenčního bytu budou definovány vždy k datu zpracování cenové mapy na základě mediánu výměr bytů nabízených k pronájmu v každém kraji za řešené období v členění dle stanovených rozmezí velikostí³ nabízených bytů k pronájmu:

- 1. velikostní kategorie: od 16 m² do 45 m² – odpovídá zhruba 1 pokoji v bytě – tedy do tvorby mapy vstupují většíové byty 1+kk, 1+1,
- 2. velikostní kategorie: od 40 m² do 70 m² – odpovídá zhruba 2 pokojům v bytě – tedy do tvorby mapy vstupují většíové byty 2+kk, 2+1,
- 3. velikostní kategorie: od 60 m² do 90 m² – odpovídá zhruba 3 pokojům v bytě – tedy do tvorby mapy vstupují většíové byty 3+kk, 3+1,
- 4. velikostní kategorie: od 75 m² do 90 m² – odpovídá zhruba 4 pokojům v bytě – tedy do tvorby mapy vstupují většíové byty 4+kk, 4+1.

Zpracovatel si je vědom skutečnosti, že se mohou v daných velikostních kategoriích vyskytovat i jiné počty pokojů, než je uvedeno, nicméně uvažované standardizované velikosti jsou dány statistickým vyhodnocením dat v návaznosti na vymezení základních pojmů v zákoně č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, tj. především jde o obytné místnosti³.

Následující tabulka ukazuje velikostní rozložení mediánu jednotlivých velikostních kategorií ve členění dle krajů. Tato tabulka se může v čase poměrně významně měnit.



dostatek datových zdrojů pro provedení regresní analýzy. Tato skutečnost je v příslušné grafické části vyznačena šedou barvou.

Následný výpočet odhadované úrovně nájemného novostavby v příslušné velikostní kategorii je dán jako součin koeficientu nájemného pro novostavbu referenčního bytu a nájemního referenčního bytu v příslušné velikostní kategorii.

¹ Obec s rozšířenou působností jsou specifikovány v zákoně č. 51/2020 Sb., o územně správním členění státu a o změně souvisejících zákonů (zákon o územně správním členění státu), kdy v § 1 tohoto zákona je uvedeno, že „Území České republiky se pro výkon státní správy člení na správní obvody krajů. Správní obvod kraje s výjimkou správního obvodu hlavního města Prahy se člení na správní obvody obcí s rozšířenou působností. Správní obvod obce s rozšířenou působností je vymezen výčtem území obcí a vojenských újezdů. Území obce a území vojenského újezdu je vymezeno hranicí jednoho nebo více souspisných katastrálních území.“, přičemž správní obvody obcí s rozšířenou působností výčtem území obcí a vojenských újezdů a rovněž území obvodů hlavního města Prahy výčtem území městských částí stanoví vyhláška č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, území obvodů hlavního města Prahy a příslušnosti některých obcí do jiného okresu, ve znění pozdějších předpisů.

² Základní uvažované rozmezí velikostí nabízených bytů k pronájmu je od 16 m² do 120 m², což vychází z § 13 písm. l) zákona č. 263/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (tj. tvoří-li byt jediná obytná místnost, musí být její podlahová plocha nejméně 16 m²), resp. z § 48 odst. 5 písm. a) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (tj. stavbami pro sociální bydlení se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí mj. stavba bytového domu podle stavebního zákona, v němž není obytný prostor s podlahovou plochou přesahující 120 m²).

³ Viz § 13 písm. l) zákona č. 263/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (tj. obytnou místností část bytu, která je určena k bydlení, splňuje požadavky na bydlení z hlediska velikosti, denního osvětlení, větrání, vytápění a hluku a má podlahovou plochu nejméně 8 m²; kuchyň se za obytnou místnost považuje, pokud má podlahovou plochu nejméně 12 m²).

⁴ V případě identifikované významné odchylky mezi nabízenou a realizovanou cenou, bude provedena analýza možného zapracování korekčního koeficientu do samotného modelu, aby výsledné odhadnuté nájemné odpovídalo přesněji tržní realitě.

⁵ Stabilita modelu je testována.

⁶ Cookova vzdálenost pomáhá identifikovat, která pozorování by mohla mít nadměrný vliv na zjištěné závěry. Je definována jako míra, jak moc se odhady koeficientů změni, pokud je dané pozorování vynecháno. V praxi se pro každé pozorování vypočítá Cookova vzdálenost a pozorování s vysokou Cookovou vzdáleností jsou považována za potenciálně vlivná.

⁷ Vzdálenost 30 km od středu dotčené územní jednotky se jeví jako přiměřená aproximace velikosti i v periferních územích.

⁸ R Core Team (2023). R: A Language and Environment for Statistical Computing. R Foundation for Statistical Computing, Vienna, Austria. <<https://www.R-project.org/>>.

Tab. č. 1: Velikostní kategorie referenčního bytu

Velikostní kategorie referenčního bytu k 1. 1. 2024	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 a více pokojů
Hlavní město Praha	36	52	71	89
Jihočeský kraj	37	55	70	84
Jihomoravský kraj	35	54	70	85
Karlovarský kraj	36	56	68	86
Kraj Vysočina	35	55	71	85
Královéhradecký kraj	35	55	70	84
Liberecký kraj	38	54	70	84
Moravskoslezský kraj	36	55	69	84
Olomoucký kraj	36	55	70	85
Pardubický kraj	36	56	70	83
Píseňský kraj	36	55	70	85
Středočeský kraj	36	53	70	85
Ústecký kraj	36	55	68	83
Zlínský kraj	34	56	70	85

Zdroj: Vlastní propočty

Za novostavbu referenčního bytu se pro účely CMNB považuje nezařízený byt z cihelného zdiva, příp. z vyzdívané monolitické konstrukce, ve stáří max. 5 let, o standardizované velikosti příslušné velikostní kategorie s odpovídající velikostí obytných místností, bez balkonu, terasy, garáže/garážového stání, parkovací plochy, bezbariérového přístupu a dalšího vybavení, ve vynikajícím, příp. velmi dobrém stavebně technickém stavu, s předpokladem splnění legislativně předepsané environmentální úrovně nemovité věci. Standardizované velikosti velikostních kategorií novostavby referenčního bytu k 1. 1. 2024 a byly definovány shodným způsobem jako u referenčního bytu.

Pro potřeby modelu CMNB byl zpracovatelem definován rovněž tzv. statistický referenční byt, za který se považuje nezařízený byt z cihelného zdiva, příp. z vyzdívané monolitické konstrukce, ve stáří cca 20 let, o standardizované velikosti s odpovídající velikostí obytných místností, bez balkonu, terasy, garáže/garážového stání, parkovací plochy, bezbariérového přístupu a dalšího vybavení, udržovaný, v dobrém až velmi dobrém stavebně technickém stavu. Standardizovaná velikost tzv. statistického referenčního bytu k 1. 1. 2024 je 53 m² a byla definována na základě mediánu výměr bytů nabízených k pronájmu v rámci celé ČR za analyzované období.

Pro potřeby CMNB byla zpracovatelem vymezena rovněž novostavba statistického referenčního bytu, kterou se považuje nezařízený byt z cihelného zdiva, příp. z vyzdívané monolitické konstrukce, ve stáří max. 5 let, o standardizované velikosti s odpovídající velikostí obytných místností, bez balkonu, terasy, garáže/garážového stání, parkovací plochy, bezbariérového přístupu a dalšího vybavení, ve vynikajícím, příp. velmi dobrém stavebně technickém stavu, s předpokladem splnění legislativně předepsané environmentální

úrovně nemovitě věci. **Standardizovaná velikost novostavby statistického referenčního bytu k 1. 1. 2024 je 53 m²** a byla definována shodným způsobem jako u statistického referenčního bytu.

Stejný postup použijí pro vydání CMNB k 1. 1. 2024 ohledně určení standardizované velikosti je předpokládán i pro následující vydání CMNB.

Cenová mapa prezentuje odhad nájemného v tzv. referenčním bytu, a pokud by byl řešen byt s vyššími standardy, může být jeho cenová hladina vyšší, a to i významně. Některé parametry, jako např. vynikající stav nemovitosti, její vybavenost, existence parkovacích ploch a podobně, přidávají k základní úrovni nájemného referenčního bytu další dodatečnou hodnotu. Parametrem, který ovšem do modelu nevstupuje a je možné jej považovat za významnou vysvětlující proměnnou, nicméně neanalyzovatelnou, je subjektivní pohled pronajímatele nemovitě věci a jeho znalosti o nájemním trhu. Pronajímatel, zvláště ten individuální, bez velké znalosti předemětného trhu, může z jakýchkoli osobních důvodů nabízet k pronájmu byt, jehož cenová hladina se pohybuje velmi nízkou, nebo naopak velmi vysokou. Tyto subjektivní parametry tržního případu nejsou datově popsány, proto také nejsou v rámci CMNB analyzovány.

NABÍDKOVÁ CENA NÁJEMNÉHO BYTŮ

Cenová mapa popisuje území České republiky prostřednictvím odhadu vycházejícího z nabídkových cen nájemného bytů, které byly ve stanoveném období pravděpodobně pronajaty, tj. nájemní vztah byl s největší pravděpodobností realizován za nabízené (požadované) nájemné. Pro potřeby CMNB je za realizované nabízené nájemné považováno nájemné uváděné v inzertech v době stažení z realitní inzerce. To např. znamená, že inzertály, u kterých v čase požadované nájemné klesalo či naopak vzrůstalo, nebo které byly inzertovány relativně dlouho, do analýzy vstupují až v momentě jejich stažení z inzerce (v případě jejich dlouhodobého umístění v inzerci dokonce vůbec), čímž je do určité míry zajištěna objektivita uváděných údajů o výši nájemného. Nabídková cena nájemného je odhadem toho, v jaké cenové relaci jsou aktuálně na trhu byty pronajímány, resp. je modelovým předpokladem, za kolik by se měly byty v daném čase a místě pronajmávat.

Data o nabídkových cenách nájemného bytů a další informace o nabízených nemovitých věcech z realitní inzerce zajišťuje pro potřeby CMNB zpracovatel. Sběr dat je proveden metodou web scrapingu a je realizován alespoň jedenkrát denně, čímž dochází k tvorbě unikátního souboru informací o nemovitých věcech, které vstupují na trh s nájemním bydlením. Kromě požadovaného nájemného je v nich obsaženo i mnoho zásadních a cenovomých informací o konkrétní nemovitě věci, jako je lokalita, plocha bytu, počet místností apod. Jde tedy o zásadní faktory ovlivňující výše uvedenou cenu nájemného, kterou je nájemce ochoten zaplatit.

Nabídková cena nájmu bytu na trhu vykazuje značný rozptyl, stejně jakož i parametry nabízených nemovitých věcí. Přesto lze u celé řady územních jednotek spatřovat velmi podobnou křivku cenových hladin nájemného pro určitou velikostní kategorii bytů – viz následující grafy.



omezení v oblasti dostupnosti dat o nabídkových cenách nájemného novostaveb bytů, proto z důvodu možnosti okamžitého využití pro potřeby tvorby CMNB zvolil následující postup výpočtu daného koeficientu.

Koeficient nájemného je kalkulován pro určité územní jednotky a následně slouží v rámci těchto územních jednotek k rekalibraci odhadnuté tržní hodnoty nájemného příslušné velikostní kategorie referenčního bytu na odhadnutou tržní hodnotu nájemného potenciální novostavby příslušné velikostní kategorie referenčního bytu. V případě potřeby odhadnout tržní hodnotu nájemného novostavby referenčního bytu rovněž pro územní jednotky, u kterých není koeficient nájemného definován, je možné postupovat dvěma způsoby:

1. obrátit se s příslušným dotazem na zpracovatele,
2. použití definovaný koeficient novostavby z obdobné územní jednotky.

Koeficient nájemného je proměnná, která je vypočtena na základě výsledků regresní analýzy o odhadu tržní hodnoty nájemného, tj. s využitím upraveného modelu A. Vzhledem k omezenému množství dat o novostavbách byl proveden propočet, který vyjadřuje rozdíly nájemného referenčního bytu a nájemného novostavby referenčního bytu obecně bez rozlišení velikostní kategorie.

Postup propočtu koeficientu je následující: S ohledem na skutečnost, že v rámci odhadované tržní hodnoty nájemného novostavby referenčního bytu není možné zohlednit velikostní kategorie jako u referenčního bytu, byl odhad tržní hodnoty nájemného určen pouze pro novostavbu statistického referenčního bytu. Aby bylo možné koeficient nájemného spočítat relevantně, bylo tudíž nutné rovněž v rámci odhadu tržní hodnoty nájemného referenčního bytu využít statistický referenční byt.

Tato regresní analýza tržních dat nabídkových cen nájemného bytů, resp. novostaveb bytů inzertovaných veřejně na realitních webových portálech, je oproti výše uvedenému modelu A upravena tak, že každá prostorová jednotka má odhadnut vlastní hedonický model na základě pozorování pouze z konkrétního územního celku. Za územní celek je považováno v případě:

- obce Praha katastrální území (tj. shodně s územní jednotkou),
- vybraných obcí s rozšířenou působností katastrální území (tj. shodně s územní jednotkou),
- zbyvajících území ČR správní obvod obce s rozšířenou působností, který je vymezen výčtem územní obcí.

Do výpočtu vstupují vždy všechna dostupná data z daného územního celku. Není-li naplněn minimální počet, nebyly odhadnuty tržní hodnoty nájemného, a tudíž nebyl definován koeficient nájemného pro danou územní jednotku.

V tabulkách výstupních hodnot koeficientů nájemného na území ČR jsou zobrazeny hodnoty procentuálního rozdílu výsledků regresní analýzy, které obsahují odhad výše tržní hodnoty nájemného za jeden metř čtvereční a měsíc pro novostavbu statistického referenčního bytu a statistického referenčního bytu k 1. 1. 2024 v rámci určitých územních jednotek. Pomlčka v tabulce značí, že pro danou územní jednotku nebyl k dispozici



Roční kalkulovaná výnosová míra je proměnná, která je vypočtena na základě vzorce, do něhož vstupují jednak výsledky z regresní analýzy modelu A, jehož výstupem jsou údaje o odhadu tržní hodnoty nájemného, jednak jednotková cena zjištěná statistického referenčního bytu včetně podílu na stavebním pozemku v Kč za m² určená v rámci modelu B. S ohledem na skutečnost, že v rámci modelu A, byla cena zjištěná určena pouze zohlednit velikostní kategorie referenčního bytu využívané v rámci modelu A, bylo tudíž nutné rovněž v rámci pro statistický referenční byt. Aby bylo možné yield spočítat relevantně, bylo tudíž nutné rovněž v rámci modelu A odhadnout tržní hodnotu nájemného pro statistický referenční byt, a to pouze pro účely kontrolního výpočtu výnosové míry. V tabulkách výstupních hodnot nájemného na území ČR nejsou proto tyto hodnoty k 1. 1. 2024 zobrazeny.

Pro určení roční kalkulované výnosové míry platí níže uvedené:

$$p_n = (TH_{nB} \cdot 12) / JCZ_{BSP}$$

kde

p_n – roční kalkulovaná výnosová míra z tržní hodnoty nájemného statistického referenčního bytu (v procentním vyjádření).

TH_{nB} – odhad tržní hodnoty nájemného statistického referenčního bytu v Kč za m² a měsíc dle modelu A,

12 – převod údaje o tržní hodnotě nájemného statistického referenčního bytu za měsíc na údaj za rok,

JCZ_{BSP} – jednotková cena zjištěná statistického referenčního bytu včetně podílu na stavebním pozemku v Kč za m² dle modelu B,

100 – převod údaje o roční kalkulované výnosové míře z tržní hodnoty nájemného statistického referenčního bytu ze setinného na procentní vyjádření.

Hledaný yield je tedy dán jako podíl výsledků dvou modelů, tj. modelu A a modelu B, a to v rámci shodného prostoru, tj. pro jednotlivé územní jednotky.

Hodnota yieldu je zjištěna pro každou územní jednotku a slouží jako indikátor pro kontrolu anomálií v rámci odhadu tržní hodnoty nájemného (statistického) referenčního bytu v dané územní jednotce. Tato proměnná bude dlouhodobě sledována v čase a bude sloužit mj. rovněž jako podklad pro definování intervalu očekávaného yieldu. Je třeba mít na paměti, že chování této proměnné je stejné jako chování celého realitního trhu velmi geograficky determinováno a nelze k němu přistupovat tak, že bude dosahovat všude stejných hodnot. Hodnota yieldu jednoznačně indikuje rozdílný tržní přístup v jednotlivých lokalitách v ČR. V některých oblastech ČR jednoznačně indikuje, že vlastníci nájemního bydlení investují do daných nemovitostí s jednoznačnou opcí budoucího růstu tržní ceny, tak na druhé straně, tam, kdy tato ekonomická možnost je minimální, je nutné, aby naopak nájemné bylo tou klíčovou proměnnou na pokrytí investičních výdajů. Stejně tak hodnota yieldu poukazuje na odlišnou vnímanou míru rizikovitosti nájemního trhu v rámci ČR.

Nájemné u novostaveb

Pro definování nájemného novostavby referenčního bytu prezentuje cenová mapa koeficient nájemného u novostaveb. Tento koeficient vyjadřuje index odhadované tržní hodnoty nájemného statistického referenčního bytu a odhadované tržní hodnoty nájemného novostavby statistického referenčního bytu. Zpracovatel si je vědom jak určitých propojení mezi vyšší nabídkových cen nájemného bytů a novostaveb bytů, tak velkého

Obr. č. 1: Hodnotové rozložení cenové hladiny

Praha, Velešlavín (3 pokoje)



Adamov (2 pokoje)



Jak je patrné ze shora uvedených příkladů, cena nabízených nájmů bytů se ve vysoké míře vyskytuje v uzavřeném shluku, a dále je vždy určitý menší výskyt hodnot lehce se vychýlujících z mediánu a dále extrémů, které budou vždy v rámci čištění dat čistěny (podrobněji viz 2.7).

Nabídková data o nájemném bytů z realitních portálů jsou v současné době jediným dostupným datovým zdrojem na úrovni konkrétních bytů, obsahující kromě jiného informace o jejich ploše, stavu, konstrukci domu a vybavenosti bytu. To činí z těchto dat dle názoru zpracovatele nejrepresentativnější odraz situace na trhu s nájemním bydlením v rámci ČR. Zpracovatel si je vědom jak existence rozdílu mezi skutečně realizovaným nájemným a nabídkovými cenami nájemného, tak příčin těchto rozdílů, nicméně jak již bylo řečeno, soubor nabídkových cen je jediným takto uceleným datovým zdrojem s možností okamžitého využití pro potřeby tvorby CMNB.

Odchylka nabídkových a skutečně realizovaných cen je považována za přirozenou vlastnost těchto dvou proměnných. Skutečně realizovaná cena je dána střetem nabídky a poptávky a nabídková cena je pouze indikací toho, za kolik by nabízející svůj byt chtěl či byl ochoten pronajmout. V případě převahu nabídky nad poptávkou dochází k tomu, že skutečně realizovaná cena může být pod úrovní ceny nabídkové a opačně, v případě převahu poptávky nad nabídkou, může být skutečně realizovaná cena nad úrovní ceny nabídkové.

Tento přirozený nesoulad se mění v čase a je odlišný napříč územím. CMNB aktuálně nepracuje s korekčním mechanismem na řešení tohoto nesouladu, jelikož považuje takovou korekci za metodologicky velmi problematickou a vychází z předpokladu, že nesoulad mezi nabídkovou cenou a realizovanou cenou není velikostně významný, ale tým CMNB bude vyvířet metodologii na testování tohoto předpokladu a následně bude pravidelně testovat míru shody mezi realizovanou cenou a cenou nabídkovou.

Zhruba u 15,5 % územních jednotek se poskytuje pro statistický referenční byt alespoň 20 pozorování – tedy disponuje tým CMNB údaji o nájemném v takovém objemu, aby se s využitím statistických metod bylo možné zajistit validní a spolehlivé výstupy. S ohledem na tuto skutečnost (jakoz i na ostatní výše uvedené) byl ze strany zpracovatele zvolen v souladu s vyhláškou níže uvedený postup zpracování CMNB.

Cenová mapa vychází ze vstupních údajů dostupných vždy za posledních osm pololetí předcházejících datu vydání CMNB. V rámci CMNB vydávané k 1. 1. 2024 byla analyzována časová řada o nabídkovém nájemném za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2023 – celkem se jednalo o 639 553 datových řádků s realizovanými nabídkovými cenami nájemného bytu.

Všech potenciálních chyb souboru nabídkových cen zpracovávaných v rámci CMNB je si zpracovatel vědom, a ačkoliv mají data o nabídkových cenách nájemného sva úskali (např. nabízení fiktivních nemovitých věcí, nepravdivé informace uvedené v inzerátu, nepřesné uvedení rozlohy bytu apod.), realita je taková, že neexistuje jiný podobně robustní datový zdroj, jako je tento, a tedy není alternativa pro určení ceny nájemného v místě obvyklé. Řadu úskalí tohoto datového vstupu lze buď považovat za tlu přirozenou datovou nepřesnost, která ale relevantně ovlivňuje rozhodování na trhu, a tedy je vnímatelná jako dostatečný datový vstup – yká se např. výše m2 nabízených bytů či se jedná o úskali (např. nabízení fiktivních nemovitých věcí), která se eliminují důsledným čištěním dat.

ČIŠTĚNÍ DAT SOUBORU NABÍDKOVÝCH CEN NÁJEMNÉHO BYTŮ

V rámci souboru nabídkových cen nájemného bytu dochází před jeho použitím v modelu A (podrobněji viz kapitola 3) k plošnému čištění dat.

Primárně se již při tvorbě tohoto souboru berou v úvahu pouze inzeráty v době stažení z realitní inzerce, v rámci kterých byl s největší pravděpodobností nájemní vztah realizován za nabízené (požadované) nájemné, tj. došlo k eliminaci inzerátů, které nabízejí k pronájmu:

1. byt, který je inzerován dle než 180 dní,
2. byt, který se poskytuje vícekrát, ať již ve stejném časovém období (duplicitní záznamy), nebo je zachycen neobvykle častý výskyt v různých časových obdobích,
3. byt ve vlastnictví státu, nebo obce,
4. pokoj, příp. pouze část bytu,
5. byt, u kterého se lze domnívat, že bude pronajímán na dobu kratší než jeden rok,
6. byt, u kterého je uvedeno, že jsou v nabídkové ceně nájemného zahrnutý poplatky (např. za energie),
7. byt o velikosti menší než 16 m²,



uvvažováno s neutrální hodnotou uvedeného znaku (charakteristiky) tak, aby index omezujících vlivů pozemku představoval kvalitativně běžný případ.

I_p – index polohy, který se určí podle § 4 odst. 1 OV, přičemž pro účely CMNB je uvvažováno se střední či definovanou standardní hodnotou uvedeného znaku (charakteristiky) tak, aby index polohy představoval kvalitativně běžný případ pro druh a účel stavby na pozemku uvedený ve sloupci „e“ nebo „f“ v tabulce CMNB v závislosti na počtu obyvatel v obci,

SP – předpokládaná standardní průměrná podlažnost bytových domů, která se určí podle údajů ČSÚ, jak je uvedeno níže.

Pro odpovídající určení vstupních hodnot pro stanovení jednotkové ceny zjištěné podílu na stavebním pozemku je třeba vyjádřit, jaký podíl stavebního pozemku náleží k bytu, u něhož je určována jednotková cena zjištěná. Z tohoto důvodu byla na základě údajů ČSÚ o podlažnosti jednotlivých bytových domů stanovena předpokládaná standardní průměrná podlažnost bytových domů odpovídající konkrétním obcím. V případech obcí, kdy průměrnou podlažnost stanovit nelze (např. protože se v dané obci dle Sčítání lidu, domů a bytů 2021 bytový dům nevyskytuje, příp. u něj není uveden konkrétní počet podlaží), zpracovatel přistoupil ke stanovení hodnoty předpokládané průměrné podlažnosti pro takovou obec ve stejné výši, jaká byla zjištěna v obci srovnatelné, odpovídající svým charakterem a velikostí dané posuzované obci.

Jednotková cena zjištěná statistického referenčního bytu včetně podílu na stavebním pozemku

Pro určení jednotkové ceny zjištěné nemovité věci – statistického referenčního bytu včetně podílu na stavebním pozemku platí níže uvedené:

$$JC_{Zasp} = JC_{Zbu} + JC_{Zpsp},$$

kde

JC_{Zasp} – jednotková cena zjištěná statistického referenčního bytu včetně podílu na stavebním pozemku v Kč za m²,

JC_{Zbu} – jednotková cena zjištěná statistického referenčního bytu bez podílu na stavebním pozemku určená porovnávacím způsobem v Kč za m²,

JC_{Zpsp} – jednotková cena zjištěná podílu na stavebním pozemku v Kč za m².

Výnosová míra z tržní hodnoty nájemného

Dvou-modelový přístup byl zvolen záměrně, jelikož je cílem mít jeden model jako hlavní vstup do cenové mapy a druhý model využívat jako kontrolní mechanismus, který indikuje odlišnosti v rámci území ČR, jímž je nutné věnovat bližší pozornost, a dále jako pojistku k odhalování případného záměrného zkreslování údajů ze strany pronajímatele. Kritickou proměnnou, která je při kontrole modelu A specificky sledována, je p výnosové míry.



Roční kalkulovaná výnosová míra – yield – bytů vyjadřuje, jaká je očekávaná výše výnosnosti bytů, např. v případě CMNB v jednotlivých územních jednotkách. Ke kalkulaci yieldu v rámci CMNB přistupuje zpracovatel následovně.

Jednotková cena zjištěná statistického referenčního bytu bez podílu na stavebním pozemku

Pro určení jednotkové ceny zjištěné nemovité věci – statistického referenčního bytu bez zohlednění výše podílu na stavebním pozemku porovnávacím způsobem dle § 38 odst. 1 OV platí po modifikaci následující vzorec:

$$JCZ_{BJ} = ZC_{vBJ} \cdot I_v \cdot I_p$$

kde

JCZ_{BJ} – jednotková cena zjištěná statistického referenčního bytu bez podílu na stavebním pozemku určená porovnávacím způsobem v Kč za m²,

ZC_{vBJ} – základní cena výchozí bytu v Kč za m² podlahové plochy bytu, viz hodnoty z tabulky č. 1 přílohy č. 27 k OV,

I_v – index konstrukce a vybavení bytů, viz hodnoty z tabulky č. 2 přílohy č. 27 k OV, přičemž pro účely CMNB je uvažováno s hodnotou uvedeného indexu (charakteristiky) definovanou tak, aby hodnoty znaků pro konstrukci a vybavení bytů odpovídaly statistickému referenčnímu bytu a představovaly kvalitativně standardní (běžný) případ,

I_T – index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1 OV na základě expertního odhadu a zkušebních výpočtů,

I_p – index polohy, který se určí podle § 4 odst. 1 OV, přičemž pro účely CMNB je uvažováno se střední, tj. standardní hodnotou každého uvedeného znaku (charakteristiky) stanovenou tak, aby index polohy představoval kvalitativně běžný případ pro druh a účel stavby na pozemku uvedené ve sloupci „e“ nebo „f“ v tabulce č. 3 přílohy č. 3 k OV, v závislosti na počtu obyvatel v obci – kvalitativní standard; v případě znaku „Vlivy ostatní neuvedené“ je za standardní jednotně uvažováno pásmo „Bez dalších vlivů“.

Jednotková cena zjištěná podílu na stavebním pozemku, na kterém se nachází objekt s uvažovaným statistickým referenčním bytem

Pro určení jednotkové ceny zjištěné nemovité věci – podílu na stavebním pozemku dle § 3 a násl. OV platí po modifikaci následující vzorec:

$$JCZ_{PSP} = ZC_{vSP} \cdot O_{08} \cdot I_T \cdot I_0 \cdot I_p \cdot 1/SP$$

kde

JCZ_{PSP} – jednotková cena zjištěná podílu na stavebním pozemku v Kč za m²,

ZC_{vSP} – základní cena výchozí stavebního pozemku v Kč za m² se určí podle § 3 OV na základě údaje uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k OV,

O_{08} – povahopisná veličina obce, která charakterizuje obec pomocí definovaných kritérií dílčích proměnných a jím přiřazených hodnot uvedených v tabulce č. 2 přílohy č. 2 k OV, přičemž uvažované hodnoty jsou nastaveny individuálně pro jednotlivé obce dle jejich zařazení do příslušné kategorie a k zařazení hodnot byly využity informace získané z údajů ČSÚ, informace získané o dané obci z databáze Finanční správy, či vedených a poskytnutých danou obcí,

I_T – index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1 OV na základě expertního odhadu a zkušebních výpočtů,

I_0 – index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle § 4 odst. 1 OV, přičemž pro účely CMNB je

8. byt o velikosti větší než 120 m².

Po výše uvedeném plošném čištění souboru nabídkových cen nájemného bytů dochází k jeho využití v rámci modelu A. Následně se aplikuje další metoda čištění, a to odstranění odlehlých hodnot (outliers) na základě Cookovy vzdálenosti⁸.

MODEL A

Model A, tj. aplikace hedonického modelu pro tržní hodnotu nájemného, vychází při definování odhadu tržní hodnoty nájemného bytu z předpokladu, že nájemné je determinováno nabídkovou cenou nájemného.

Tato metoda je postavena na regresní analýze tržních dat nabídkových cen nájemného bytů inzerovaných veřejně na realitních webových portálech, kdy hlavním rysem navrženého hedonického modelu je, že každá prostorová jednotka má odhadnut vlastní hedonický model na základě nejbližších pozorování v prostoru. Základním prostorovým měřítkem analýzy je územní jednotka, kterou je obec a v případě ORP a obce Praha katastrální území. Datová sada údajů vztahujících se k nabídkovým cenám nájemného bytů začíná vždy maximálně čtyři roky před datem publikování cenové mapy. Tento časový rozsah umožňuje podchytit cenovou hladinu i v lokalitách, kde je datových zdrojů méně, a současně umožňuje přezkoumávat data z pohledu vývojových trendů. Uvnitř modelu je odhadnut lokální cenovou hladinu, který určuje pravděpodobnou cenovou hladinu pro stanovené období, a to obdobně jak doporučuje i odborná literatura, např. Ahlfeldt, G. M., Heblich, S., & Seidel, T. (2023) – Micro-geographic property price and rent indices, Regional Science and Urban Economics, 98, 103836.

Byty jsou extrémně heterogenní vzorek dat, tedy zpracovatel nepovažuje za dostatečné si vystačit s prostým průměrem cen nájemného pro byt příslušné velikostní kategorie. Z tohoto důvodu a v souladu s vyhláškou přistoupil k provedení regresní analýzy, která umožňuje vysvětlit jednotlivé složky cenové hladiny nájemného.

Pro potřeby výpočtu odhadu tržní hodnoty nájemného bylo pro každou územní jednotku hledáno takové množství datových údajů o výši nabídkového nájemného dohledatelného v datových zdrojích v rámci řešeného období, aby byla zajištěna patřičná vypovídací schopnost modelu. V této souvislosti a s ohledem na rozsah zdrojového území bylo množství datových údajů empiricky stanoveno na minimální počet 150.

Do výpočtu vstupují vždy všechna dostupná data z dané územní jednotky (tedy i z předchozích časových období). Není-li naplněn minimální počet, doplní se vstup datovými zdroji z okolních územních jednotek (umožňuje-li to charakter územní jednotky, doplní se přednostně daty z obce, ke které hodnocená územní jednotka náleží). Vybrána jsou vždy nejbližší možná pozorování, maximální přípustná vzdálenost je 30 km. Tato doplněná data jsou vážena vzdáleností od středu hodnocené územní jednotky.

Všechna data vstupující do výpočtu jsou vážena časovou vzdáleností od data, ke kterému je platná cenová mapa. Váha klesá exponenciálně, a to v případě času i (prostorové) vzdálenosti⁹. Pro odhad výše tržní hodnoty nájemného bytu je použit model hedonické regrese, přičemž program je napsán v jazyce R¹⁰. Podstatou modelování je nalezení odhadované tržní hodnoty jednotkového nájemného referenčního bytu v

příslušné velikostní kategorii, a to pomocí očišťování hodnoty pozorovaného nabídkového nájemného od specifických cenotvorných faktorů.

Rozbor faktorů s vlivem na výši nájmů byl proveden regresní analýzou pro každou územní jednotku samostatně, a to metodou nejmenších čtverců, kdy byla zjišťována a vysvětlována výše nájmů za jeden metr čtvereční k datu vydání aktuální verze cenové mapy. Model je zpracován nad průřezovými daty.

Obecná specifikace modelu je následující:

$$\log \text{ nabídkové nájemné} = \alpha + \beta_1 X_1 + \varepsilon,$$

kde

α – odhadnutá konstanta,

X_1 – matice proměnných i pro n pozorování, pro které je odhadnut vektor koeficientů,

β_1 a ε – stochastické residuum modelu.

Vybrané významné proměnné vstupující do modelu k 1. 1. 2024 jsou následující:

- nabídková cena nájemného bytu,
- výměra bytu,
- počet pokojů,
- odpovídající velikost obytných místností,
- stavebně technický stav bytu,
- konstrukce objektu,
- existence parkovací plochy,
- existence garáže/garážového stání,
- skutečnost, že v bytě je např. balkon, terasa,
- vybavenost bytu.

Cílem aplikace výše uvedených proměnných je zohlednění stavu, vybavení a dalších charakteristik konkrétního bytu, jehož nabídková cena nájemného vstupuje do CMNB, vůči referenčnímu bytu.

V tabulkách výstupních hodnot nájemného na území ČR jsou zobrazeny výsledky regresní analýzy, které obsahují odhad výše tržní hodnoty nájemného za jeden metr čtvereční a měsíc pro výše definované velikostní kategorie referenčního bytu k 1. 1. 2024 v rámci jednotlivých územních jednotek.

Model B

Model B, tj. aplikace odlišné metodologie ve vztahu k modelu A, vychází z ceny zjištěné dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (viz § 2 odst. 7 tohoto zákona) a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o



oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále též „OV“). Určení ceny zjištěné bytu vyplývá ze zásad uvedených v oceňovacích předpisech, přičemž výchozími zdroji údajů pro vytvoření databáze základních cen bytů uvedených v OV jsou ceny bytů sjednané na volném trhu. Základní ceny bytů jsou obsaženy v příslušné příloze k OV a jsou každoročně aktualizovány, přičemž v posledních dvou letech byly upravovány na základě indexu od České bankovní asociace (poskytovatel Lux Property Index, s.r.o.). Aktualizace OV pro rok 2024 (tj. účinnost od 1. 1. 2024), která vychází z dat dodaných Finanční správou, Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových a z dat z Katastru nemovitostí, bude použita v rámci CMNB vydávané k 1. 7. 2024. Stejný postup použitý pro rok 2024 ohledně získávání dat je předpokládán i v následujících letech.

Pro určení výše ceny zjištěné tzv. statistického referenčního bytu, tj. pro potřeby CMNB v podrobnosti dle územních jednotek, je zvolena cesta výpočtu z výše uvedených základních cen bytů se zohledněním rovněž spoluovlastnického podílu na pozemku, resp. podílu na pozemku, který je společnou částí nemovité věci, tj. dále jen „podílu na stavebním pozemku“, a to za použití základních cen stavebních pozemků na území ČR. K určení výsledné jednotkové ceny zjištěné statistického referenčního bytu včetně podílu na stavebním pozemku se v rámci platných oceňovacích předpisů používají znaky, které kvalitativně odlišují (charakterizují) nemovité věci (v daném případě byty a pozemky k nim příslušející) z hlediska konkrétního místa a času. Přičažení hodnot znakům je dáno pravidly vyplývajícími z příslušných ustanovení OV. Správnost nastavení hodnot znaků v OV je průběžně ověřována, diskutována a konzultována s odbornou veřejností (např. s Českou bankovní asociací, Českou komorou odhadců, Asociací znalců a odhadců ČR, Asociací certifikovaných odhadců, Komorou soudních znalců ČR, s Českým statistickým úřadem ap.). Je využíváno v maximální možné míře údajů a dat zejména od ČSÚ, Katastru nemovitostí a informací z databázi Finanční správy, které jsou považovány pro daný účel za dostatečně důvěryhodné.

Postup určení jednotkové ceny zjištěné statistického referenčního bytu a jednotkové ceny zjištěné podílu na stavebním pozemku vychází z oceňování staveb porovnávacím způsobem, tj. z § 38 OV, a z oceňování stavebních pozemků neoceněných v cenové mapě stavebních pozemků, tj. § 3 a násl. OV. Oproti platným oceňovacím předpisům není totiž možné z důvodu požadovaného zveřejnění zohledňovat mj. cenovou mapu stavebních pozemků obce, pokud existuje, a rovněž se nepřihlíží k případnému výskytu trvalých porostů. Shodně z důvodu požadovaného zveřejnění je výpočtový model pro zohlednění výše podílu na stavebním pozemku nastaven v závislosti na předpokládané průměrné podlažnosti bytových domů, tj. odlišně oproti platným oceňovacím předpisům. Výše uvedená jednotková cena zjištěná statistického referenčního bytu se přičítá k jednotkové ceně zjištěné podílu na stavebním pozemku a tento součet je využit k následnému výpočtu výnosové míry z nájemného referenčního bytu za účelem kontroly správnosti a korektnosti odhadu tržních hodnot nájemného určených dle modelu A.

Model B je z hlediska zpracování rozdělen na následující dílčí výpočtové moduly:

- A. Jednotková cena zjištěná statistického referenčního bytu bez podílu na stavebním pozemku
- B. Jednotková cena zjištěná podílu na stavebním pozemku, na kterém se nachází objekt s uvažovaným statistickým referenčním bytem
- C. Jednotková cena zjištěná statistického referenčního bytu včetně podílu na stavebním pozemku



Čl. III.
Nájemné, cena a z služby a jistota

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání bytu měsíčně nájemné ve výši
2. Nájemné se bude každoročně zvyšovat o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem, a to vždy k 1. květnu daného kalendářního roku. Pronajímatel se zavazuje nájemci vyšší nájemného písemně oznámit nejpozději do 31. března daného kalendářního roku.
3. Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli zálohu na úhradu plnění spojená s užíváním bytu (dále také „ceny za služby“) ve výši
4. Nájemce se zavazuje platit vyšší nájemné nebo vyšší ceny služeb, než stanovené podle odst. 1 a 2, jestliže toto zvýšení provede a stanoví pronajímatel v souladu se zvláštním právním předpisem.
5. Nájemné včetně zálohy na cenu za služby je nájemce povinen platit měsíčně vždy nejpozději do posledního dne daného měsíce, za který má být nájemné hrazeno. Nezaplátí-li nájemce nájemné nebo zálohu za ceny služeb do 5 (pěti) dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.
6. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování cen za služby jsou splatné do 30 (třiceti) kalendářních dnů od vyhotovení vyúčtování. Vyúčtování bude vyhotoveno nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Úrok z prodlení uvedený v tomto článku v odst. 4 se použije stejně.
7. Pronajímatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky (jistotu) k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem ve výši Kč. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn použít tyto peněžní prostředky k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě dalších závazků nájemce (například náhrada škody), a to i v případě, že tyto vzniklé pohledávky dosud nebyly přiznány výkonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznány.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní prostředky na původní výši, a to do jednoho měsíce. Pro případ, že nájemce poruší tuto svou povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
9. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel vrátí nájemci nevyčerpané peněžní prostředky (jistotu) a to do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyklidil a předal pronajímateli.
10. Smluvní strany se dohodly, že náklady za vedení účtu, na kterém je peněžitá jistota uložena, nese pronajímatel.
11. Při skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit jistotu nájemci, je oprávněn si přitom započíst, co mu nájemce případně z nájmu a dalších právních titulů specifikovaných v tomto článku dluží, a to nejpozději ve lhůtě 7 (sedmi) kalendářních dní od skončení nájmu.

.....
jako pronajímatel na straně jedné

a

.....
jako nájemce na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku

n á j e m n í s m l o u v u

dle § 2235 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

Čl. I.
Byt

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p., která je součástí pozemku par. č. Vše v katastrálním území Benešov u Prahy, zapsané na listu vlastnictví č. pro katastrální území Benešov u Prahy, obec Benešov, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov (dále jen „budova“).
2. Pronajímatel pronajímá nájemci byt č., podlahová plocha o výměře m², standardní kvality, v nadzemním podlaží výše uvedené budovy (dále jen „byt“).
3. Tento byt mápokoje, kuchyň, předstíň Přisloušenství tohoto bytu je samostatné a tvoří jej koupelna a WC.
4. Byt je předáván nájemci ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání, čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a současně je zajištěno pronajímatelem poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících.
5. Za nezbytná plnění spojených s užíváním tohoto bytu nebo s ním souvisejících se pro účely této smlouvy považuje dodávka vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávka tepla, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání. Dodávku elektrické energie si nájemce zajišťuje na základě vlastní smlouvy, kterou uzavře přímo s dodavatelem.
6. Nájemce prohlašuje, že se stavem bytu seznámil, považuje jej za dobrý a zcela způsobilý a k pronájmu a tento byt do nájmu přijímá.

Čl. II.
Doba nájmu

1. Nájem bytu uvedeného v čl. I. této smlouvy se sjednává na dobu určitou do
2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že se neuplatní § 2230 a § 2285 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

Čl. IV.

Podnájem

1. Nájemce není oprávněn dle § 2275 občanského zákoníku přenechat byt nebo jeho část do podnájem.
2. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli na vyloučení ust. § 2274 občanského zákoníku, tedy nájemce může dát třetí osobě do podnájem část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce nemá na vydání souhlasu pronajímatele s podnájemem dle odst. 1. a 2. této smlouvy právní nárok.
4. Sjednání podnájem dle odst. 1. a 2. této smlouvy bez souhlasu pronajímatele se považuje za zvlášť závažné porušení povinností nájemce dle § 2291 odst. 2 občanského zákoníku a je proto důvodem pro skončení nájmu pronajímatelem výpovědi bez výpovědní doby. Za škodu způsobenou z titulu bytu odpovídá pronajímatel nájemce.

Čl. V.

Předání bytu na začátku nájmu

1. Pronajímatel předává nájemci byt, včetně příslušenství a ostatních náležitostí vymezených v čl. I. této smlouvy, ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání a po dobu trvání smlouvy zajišťuje nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s jeho užíváním. Nájemce podpisem pod touto smlouvou potvrzuje převzetí bytu, včetně příslušenství a ostatních náležitostí vymezených v čl. I. této smlouvy, ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání.
2. Byt se považuje za zpřístupněný, jakmile obdrží nájemce klíče od bytu a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti stran

1. Nájemce je povinen užívat byt, včetně příslušenství a ostatních náležitostí vymezených v čl. I. této smlouvy, prostory a vybavení řádně a stejným způsobem je povinen požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, včetně příslušenství a ostatních náležitostí vymezených v čl. I. této smlouvy a zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv nebo užíval byt, včetně příslušenství a ostatních náležitostí vymezených v čl. I. této smlouvy, takovým způsobem, který je na jejích škodu.
2. Nájemce je povinen užívat byt, včetně příslušenství a ostatních náležitostí vymezených v čl. I. této smlouvy, prostory a vybavení v souladu se všemi platnými předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, zdravotními, hygienickými, veterinárními a dalšími předpisy s obdobným charakterem. Za účelem kontroly dodržování těchto právních předpisů se nájemce zavazuje vpustit pronajímatele nebo jím pověřené osoby do jím pronajíatého bytu s příslušenstvím, pokud to zájem pronajímatele spojený s účelem těchto předpisů bude vyžadovat.
3. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že se nájemce ve lhůtě 30 dnů od účinnosti smlouvy, tedy od počátku nájemního vztahu, přihlásí k trvalému pobytu do bytu, který je předmětem této nájemní smlouvy, nebo na území města Benešov, a ve stejné lhůtě toto pronajímateli prokáže.

4. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli všechny osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce. Ke vzniku společného nájmu mezi nájemcem a další osobou je zapotřebí souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že neprodleně oznámí pronajímateli, že trvale opustil společnou domácnost.

5. Pronajímatel si tímto ustanovením nájemní smlouvy výslovně vyhrazuje právo dát souhlas nájemci s přijetím další osoby do bytu v souladu s § 2272. Nájemce je povinen mít písemný souhlas pronajímatele s přijetím další osoby do bytu.

6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než dva měsíce. Nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.

7. Pronajímatel požaduje, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.

8. Jestliže nájemce ví, že bude dlouhodobě nepřítomný v bytě, např. při delším pobytu v cizině, má povinnost oznámit tuto skutečnost pronajímatel. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajišťí možnost vstupu do bytu v případě, že to bude nezbytně nutné (např. v případě možné havárie, kdy je třeba dostat se do bytu, aby se předešlo škodám).

9. Nájemce se zavazuje nenarušovat občanské soužití s ostatními nájemníky a nerušit veřejný klid a pořádek. Nájemce je povinen dodržovat domovní řád.

10. Nájemce se zavazuje tento byt s příslušenstvím přiměřeně větrat a vytápět. Při neplnění této povinnosti nájemce odpovídá za vzniklou škodu, tj. že odstraní takto vzniklou škodu nebo pronajímatel nahradí náklady, které vynaložil při odstraňování této škody. Odstranění této škody je povinen provést do 10 dnů od písemného oznámení pronajímatele a náklady vymezené v předchozí větě je povinen nahradit do 10 dnů od předložení vyúčtování těchto nákladů.

11. Nájemce se zavazuje dodržovat podmínky a povinnosti stanovené mu nad rámec této smlouvy, které budou pronajímatelem nájemci uloženy za podmínky, že to umožní zvláštní právní předpisy.

Čl. VII.

Škoda

1. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby na bytu, včetně příslušenství a ostatních náležitostí vymezených v čl. I. této smlouvy, prostorách a vybavení nevznikla škoda a aby užíváním bytu s příslušenstvím, prostor a zařízení nevznikla škoda třetím osobám.
2. Nájemce se zavazuje, že v případě, že užíváním bytu s příslušenstvím či v souvislosti s jeho užíváním, způsobí nájemce škodu pronajímateli, pak tuto škodu nahradí uvedením do původního stavu nebo ji uhradí v penězích.

Čl. VIII.

Opravy

1. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav bytu s příslušenstvím, prostor a vybavení, které má provést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu způsobenou nesplněním této povinnosti.
2. Jestliže nájemce vynaloží náklady na opravu bytu s příslušenstvím, prostor, vybavení nebo budovy v havarijních případech, kdy oprava závady nesnese odkladu, pak nájemci náleží náhrada účelně vynaložených nákladů za podmínky, že tuto opravu je povinen obstarat pronajímatel.
3. Nájemce je povinen provádět drobné opravy a běžnou údržbu v bytě a jeho příslušenství související s jeho užíváním a hradit náklady s tím spojené. Další práce nad rámec drobných oprav a běžné údržby je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
4. Při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas.

Čl. IX.

Skončení nájmu

1. Nájem může skončit nebo zaniknout těmito způsoby:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou podepsanou oběma stranami,
 - c) písemnou výpovědí.
2. Nájemce může vypovědět nájem, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
3. Zanikne-li byt během doby nájmu, nájem skončí.
4. Zanikne-li byt během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
5. Následky smrti nájemce upravuje ust. § 2279 a násl. občanského zákoníku.
6. Obě smluvní strany se dohodly, že pokud by nájemce v souladu s § 2285 pokračoval v užívání bytu po dobu alespoň po dobu tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a nebyl pronajímatelem vyzván, aby byt opustil, nedojde k obnovení nájmu.

Čl. X.

Výpověď nájmu pronajímatelem s výpovědní dobou

1. Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době pouze z důvodů uvedených v ust. § 2288 občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.
2. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou i neurčitou v tříměsíční výpovědní době,
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,

b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,

c) má-li byt byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo

d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

3. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. V případě výpovědi ze strany pronajímatele je tento povinen poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Čl. XI.

Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

1. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, tedy zejména pokud

a) nezaplátí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců,

b) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,

c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,

d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno nebo e) přenechá byt nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

2. Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závažné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

Čl. XII.

Odevzdání bytu po skončení nájmu

1. Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.

2. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehlédě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

3. Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.

4. Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělil, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

5. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka bytu. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.



6. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

7. Zůstane-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou příměrenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

Čl. XIII.

Vykližení bytu

V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit byt s příslušenstvím a vrátit takto vyklizený byt s příslušenstvím pronajímateli ve stavu, v jakém byt s příslušenstvím převzal se vším vybavením a zařízením a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a udržbě a to ke dni skončení nájmu. O tomto odevzdání se vyhotoví zápis.

Čl. XIV.

Rozvazovací podmínka – přihlášení k trvalému pobytu

Obě smluvní strany této smlouvy se dohodly na rozvazovací podmínce, při jejímž splnění platnost a účinnost této smlouvy zanikne uplynutím 30. dne od podpisu této smlouvy. Touto rozvazovací podmínkou je skutečnost, že se nájemce do 30 dnů od účinnosti smlouvy nepřihlásí k trvalému pobytu do bytu uvedeného v čl. 1. této nájemní smlouvy nebo na území města Benešov.

Čl. XV.

Osobní údaje

Nájemce uděluje tímto pronajímateli souhlas ke zpracování osobních údajů, podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů za účelem vyhotovení této nájemní smlouvy a dalších dokumentů souvisejících s existencí nájemního vztahu a za účelem vedení databáze nájemců. Souhlas se poskytuje po dobu trvání nájemního vztahu a po dobu povinné archivace příslušných dokumentů.

Čl. XVI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení. Každé toto vyhotovení má povahu originálu.
2. Případné změny této smlouvy je možno provést pouze písemným číslováním dodatkem k této smlouvě, a to pod sankcí neplatnosti jiného než písemného ujednání.
3. Strany výslovně prohlašují, že si celou smlouvu přečetly, souhlasí s celým obsahem této smlouvy a dále obě strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, na základě pravdivých údajů a nebyla ujednána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek a tato vše osvědčují připojením svých podpisů pod tuto smlouvu.

4. Jestliže tato smlouva nestanoví výslovně jinak, platí o právech a povinnostech obou stran ustanovení občanského zákoníku v platném znění, předpisů vydaných na jeho základě, dalších obecně závazných právních předpisů a obecně závazných vyhlášek města Benešov.

5. Zvyšování nájemného může být provedeno v souladu s § 2249 a § 2250 občanského zákoníku.

V Benešově dne:

za pronajímatele:

nájemce: