

č. 170950011

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku podle příslušných ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMČR“), a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) mezi níže uvedenými stranami
(dále jen „smlouva“)

Česká republika - Česká správa sociálního zabezpečení
Pracoviště ČSSZ Hradec Králové

Se sídlem: Křížová 1292/25, 225 08 Praha 5
Statutární zástupce: Ing. Petr Hejduk, pověřen zastupováním ústředního ředitele ČSSZ
Jednající: Mgr. Václav Klička, ředitel pracoviště České správy sociálního zabezpečení
Hradec Králové
Kontaktní adresa: Slezská 839, 502 00 Hradec Králové
ID datové schránky: 23xd3mm
Bankovní spojení: Česká národní banka
Číslo účtu: [REDACTED]
IČO: 00006963

jako „pronajímatel“ na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Školní jídelna Ústí nad Orlicí, T. G. Masaryka 148

Se sídlem: T. G. Masaryka 148, 562 01 Ústí nad Orlicí
Jednající: [REDACTED] ředitelkou jídelny
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: [REDACTED]
IČO: 75018683
DIČ: CZ75018683
ID datové schránky: gbik9r9

jako „nájemce“ na straně druhé (dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce budou dále v této smlouvě označováni společně také jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

Článek I.

Předmět a účel nájmu

- 1) Česká republika je vlastníkem a Česká správa sociálního zabezpečení je na základě Zápisu o změně příslušnosti hospodaření s majetkem státu č. 232/PH12/06 ze dne 29. 1. 2007, mezi Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových a Českou správou sociálního zabezpečení, příslušná hospodařit s pozemkem parc. č. st. 1646, zastavěnou plochou a nádvořím, o výměře 2432 m², jehož součástí je budova č. p. 43, stavba občanského vybavení (dále jen „budova“), ve Smetanově ulici, to vše v katastrálním území Ústí nad Orlicí, obci Ústí nad Orlicí, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4347 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště v Ústí nad Orlicí.
- 2) Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje přenechat nájemci k užívání níže uvedené prostory v budově uvedené v odst. 1) tohoto článku této smlouvy:

prostory k užívání:
jídelna a kuchyně
kiosky

o výměře
279,8 m²
24,8 m²

sklad v suterénu	132,2 m ²
hala	55,9 m ²
sociální zařízení včetně chodby	30,0 m ²
společné prostory (předsálí, chodba, zádveří)	116,8 m ²

o celkové výměře **639,5 m²** (dále jen „prostory“). Bližší specifikace prostor je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.

- 3) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné dle této smlouvy a plnit veškeré své povinnosti z této smlouvy vyplývající.
- 4) Pronajímatel prohlašuje, že prostory specifikované v odst. 2) tohoto článku této smlouvy dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
- 5) Účelem této smlouvy je zajištění zákonné povinnosti nájemce v oblasti školního stravování žáků základních škol a jen k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem užívány.
- 6) Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil s pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat. Nájemce se zavazuje dodržovat pravidla stanovaná provozním řádem budovy, se kterým bude prokazatelně seznámen. O převzetí prostor bude sepsán předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami.

Článek II. Nájemné

- 1) Nájemné za užívání prostor dle čl. I. odst. 2) této smlouvy se sjednává podle znaleckého posudku č. 8181-102/2017 ze dne 18. 5. 2017, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, ve výši **400,- Kč/1 m²/1 rok** (slovy: čtyři sta korun českých za jeden metr čtvereční za jeden rok) včetně DPH, celkové roční nájemné činí 255.800,- Kč (slovy: dvě stě padesát pět tisíc osm set korun českých), nájemné za čtvrtletí činí 63.950,- Kč (slovy: šedesát tři tisíc devět set padesát korun českých).
- 2) Nájemné se hradí vždy čtvrtletně, bezhotovostně, a to na bankovní účet pronajímatele č. [REDAKCE] variabilní symbol 00279676, do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
- 3) Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (I_t/100)$$

kde:

- $N_{(t+1)}$ je výše nájemného v příslušném kalendářním roce,
 N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,
 I_t je Index spotřebitelských cen podle klasifikace COICOP - meziroční index za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci, a to nejpozději 31. 1. příslušného kalendářního roku. Platba nájemného následující po doručení takového oznámení se hradí již ve výši odpovídající upravené výši nájemného. Rozdíl mezi výší splátky nájemného zaplacené před doručením oznámení a výší splátky odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného.

- 4) Skončí-li nebo započne-li nájem dle této smlouvy v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného za příslušné čtvrtletí.
- 5) Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
- 6) Platby budou probíhat výhradně v české měně (CZK) a rovněž veškeré cenové údaje budou uvedeny v této měně.

Článek III. Doba nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne uveřejnění této Smlouvy v registru smluv do 30. 6. 2025.

Článek IV. Služby spojené s užíváním prostor

- 1) V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor, zejména dodávky plynu, vody, teplé užitkové vody, odvod odpadních vod, úklid, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a ostraha (dále jen „služby“).
- 2) Všechny služby uvedené v odst. 1 tohoto článku této smlouvy si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem a na vlastní odpovědnost.
- 3) V nájemném nejsou zahrnuty náklady na dodávku elektrické energie spojené s užíváním pronajatých prostor. Dodávku elektrické energie bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce bude pronajímateli hradit náklady s tím spojené. Tyto náklady budou nájemci fakturovány pronajímatelem každý měsíc na základě odečtu spotřebované energie z odčítacích hodin umístěných v rozvodně elektrické energie budovy. Odečet bude prováděn pronajímatelem (konkrétně vedoucím zaměstnancem vnitřní správy Okresní správy sociálního zabezpečení Ústí nad Orlicí) po dohodě smluvních stran, a vždy za účasti nájemce. Fakturace bude prováděna měsíčně na základě dodavatelských daňových dokladů (faktur). Pronajímatel vyfakturuje nájemci energie nejpozději do 20 (slovy: dvaceti) dnů od obdržení daňového dokladu (faktury) od dodavatele energie. Daňové doklady (faktury) vystavené pronajímatelem jsou splatné bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele č. [REDAKCE] variabilní symbol 00279676, a to vždy do 21 (slovy: dvaceti jedna) kalendářních dnů od jejich vystavení.
- 4) Platby budou probíhat výhradně v české měně (CZK) a rovněž veškeré cenové údaje budou uvedeny v této měně.
- 5) Zaplacení se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.

Článek V. Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.
- 2) Pronajaté prostory může nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení, a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi).
- 3) Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) pronajatých prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

- 4) Pronajímatel podpisem této smlouvy vyjadřuje ve smyslu předcházejícího odstavce souhlas s realizací stavebních úprav pronajatých prostor, a to dle projektové dokumentace [REDAKCE] [REDAKCE] ČKAIT 0010450 z června 2017, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Jedná se zejména o stavební úpravy prostor včetně umístění chladících agregátů na pozemku parc. č. 1608/4 v katastrálním území Ústí nad Orlicí a dále výměnu – osazení nového lapolu v místě původního zařízení na pozemku parc. č. 1608/4 v katastrálním území Ústí nad Orlicí. Lapol bude povolován v samostatném vodoprávním řízení, ke kterému bude předložena podrobnější dokumentace. Smluvní strany se dohodly na tom, že stavební úpravy specifikované v příloze č. 3 této smlouvy provede nájemce na svůj náklad a tyto úpravy mu nebudou ze strany pronajímatele hrazeny ani jakkoli jinak kompenzovány, a to ani po skončení nájmu dle této smlouvy.
- 5) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor, zejm. náklady na malování, opravy a výměny zámků, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které vznikly v souvislosti s jeho činností.
- 6) K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při protokolárním převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné pohromy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
- 7) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
- 8) Pronajímatel umožní přístup do budovy návštěvám nájemce.
- 9) Nájemce se zavazuje, že otevírací doba v pronajatých prostorech bude v rozsahu maximálně pondělí – pátek v čase 6.00 – 18.00 hodin.
- 10) Nájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu budovy vhodné označení své firmy či osoby (název). Umístění označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy a nájemce jej umístí dle pokynu pronajímatele.
- 11) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.
- 12) Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat prostory upravené dle schválených stavebních úprav (viz odstavec 4) tohoto článku této smlouvy), řádně vyklizené a ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí prostor bude smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

Článek VI. Sankční ujednání a náhrada škody

- 1) Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo oprávněně vystavené faktury, má pronajímatel právo požadovat po nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % (slovy: pět setin procenta) z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 2) Nepředá-li nájemce po skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, tak jak je stanoveno v čl. V. odst. 12) této smlouvy, zavazuje se zaplatit pronajímateli pokutu ve výši 1000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), za každý i započatý den prodlení.
- 3) Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů ode dne doručení oznámení o uložení smluvní pokuty nájemci. V případě prodlení s úhradou smluvní pokuty uhradí nájemce pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

- 4) Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností, na kterou se smluvní pokuta vztahuje.
- 5) Smluvní pokuty mohou být libovolně kombinovány, tzn., uplatněním jedné smluvní pokuty nevylučuje souběžné uplatnění jakékoliv jiné smluvní pokuty.
- 6) Po celou dobu trvání této nájemní smlouvy je nájemce povinen mít platně uzavřenou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené při výkonu své činnosti tj. odpovědnost z provozu školského zařízení, školní jídelny s tím, že rozsah pojistného plnění za každou pojistnou událost bude minimálně 50 000 000,- Kč (slovy: padesát milionů korun českých).
- 7) V případě, že dojde ke znečištění odpadních vod z činnosti nájemce a pronajímateli bude udělena pokuta za toto znečištění, nese nájemce plnou odpovědnost za tuto škodu a bude mu vyúčtována k úhradě.
- 8) Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci a nájemce je povinen poskytnout pronajímateli náhradu škody, kterou nájemce způsobil pronajímateli porušením povinností daných touto smlouvou nebo v souvislosti s plněním této smlouvy, včetně případů, kdy se jedná o takové porušení povinností dané touto smlouvou, na které se vztahuje smluvní pokuta. Jakékoliv omezení výše či druhu náhrady škody není přípustné. Škoda se hradí v penězích, případně uvedením do předešlého stavu, podle volby pronajímatele v každém konkrétním případě.

Článek VII. Ukončení nájmu

- 1) Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby nájmu. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
- 2) Nájem dle této smlouvy před skončením dohodnuté doby zaniká rovněž okamžitým ukončením této smlouvy ze strany pronajímatele podle ustanovení § 27 odst. 2 ZMČR, a to v případě, že nájemce nebude řádně a včas plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo jestliže pronajímatel bude prostor potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. V takovém případě skončí tato nájem dle této smlouvy dnem doručení okamžitého ukončení nájemci.
- 3) Smluvní strany mají možnost tuto smlouvu písemně vypovědět, a to i bez udání důvodu. Vypovědní doba činí 12 (slovy: dvanáct) kalendářních měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

Článek VIII. Závěrečná ujednání

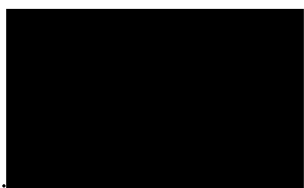
- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
- 2) Nájemce souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna pronajímatelem v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
- 3) Práva a povinnosti výslovně v této smlouvě neupravené se řídí platnými předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními OZ a ZMČR.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že se vylučuje použití ustanovení § 2230 a § 2315 OZ.
- 5) Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce není oprávněn činit jednostranná započtení jakýchkoliv svých pohledávek vůči pohledávkám pronajímatele.

- 6) Tuto smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
- 7) Všechna ujednání mezi smluvními stranami, která se vztahují k této smlouvě nebo která mají být učiněna na základě této smlouvy, musí být učiněna písemně a druhé smluvní straně doručena buď doporučeným dopisem na adresu sídla, prostřednictvím datové schránky nebo e-mailem, není-li v této smlouvě stanoveno nebo mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.
- 8) Stane-li se některé z ujednání této smlouvy neplatné nebo neúčinné, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ujednání ostatních a na platnost a účinnost této smlouvy jakožto celku. Neplatné nebo neúčinné ujednání bude nahrazeno po vzájemné dohodě smluvních stran takovým ujednáním, které bude odpovídat svým účinkem co nejbližší původnímu záměru a účelu neplatného či neúčinného ujednání v ekonomickém i právním smyslu.
- 9) Případné spory vzešlé z této smlouvy se smluvní strany zavazují řešit nejprve dohodou. Pokud se smluvní strany nedohodnou, bude spor řešen před věcně a místně příslušným obecným soudem České republiky.
- 10) Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 11) Tato smlouva je vyhotovena ve 4 (slovy: čtyřech) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce a pronajímatel obdrží po 2 (slovy: dvou) vyhotovení.
- 12) S uzavřením této smlouvy vyslovila souhlas Rada města Ústí nad Orlicí dne 7. srpna 2017 pod číslem usnesení 2228/93/RM/2017.
- 13) Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 – vyobrazení prostor;
 - Příloha č. 2 – znalecký posudek č. 8181-102/2017 ze dne 18. 5. 2017;
 - Příloha č. 3 – projektová dokumentace.

V Hradci Králové dne 18-08-2017

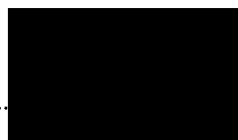
V Ústí nad Orlicí dne 09-08-2017

Za pronajímatele:



Mgr. Václav Klička
ředitel pracoviště ČSSZ Hradec Králové

Za nájemce:



ředitelka jídelny
Školní jídelna Ústí nad Orlicí,
T.G. Masaryka 148
se sídlem T.G. Masaryka 148,
562 01 Ústí nad Orlicí
IČ: 75018683 DIČ: CZ75018683
příspěvková organizace

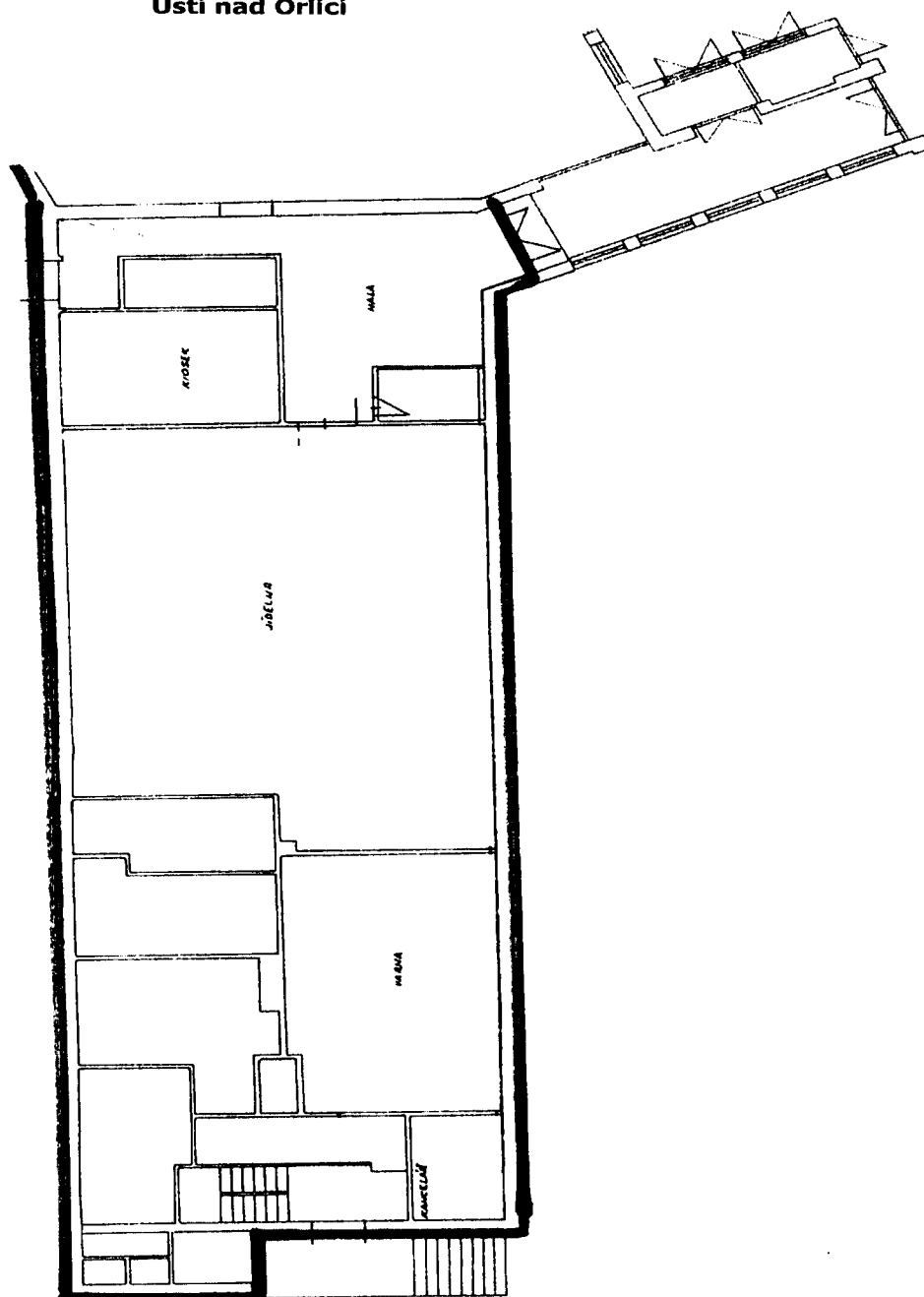
21. 08. 2017

příkazce
správce rozpočtu

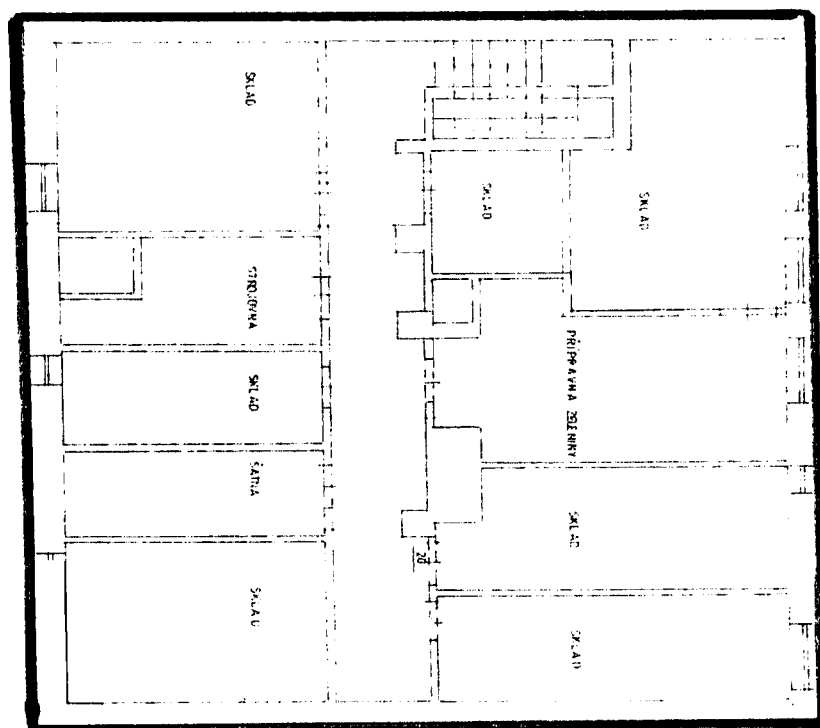
21. 08. 2017



Jídelna "C"
Smetanova 43,
Ústí nad Orlicí

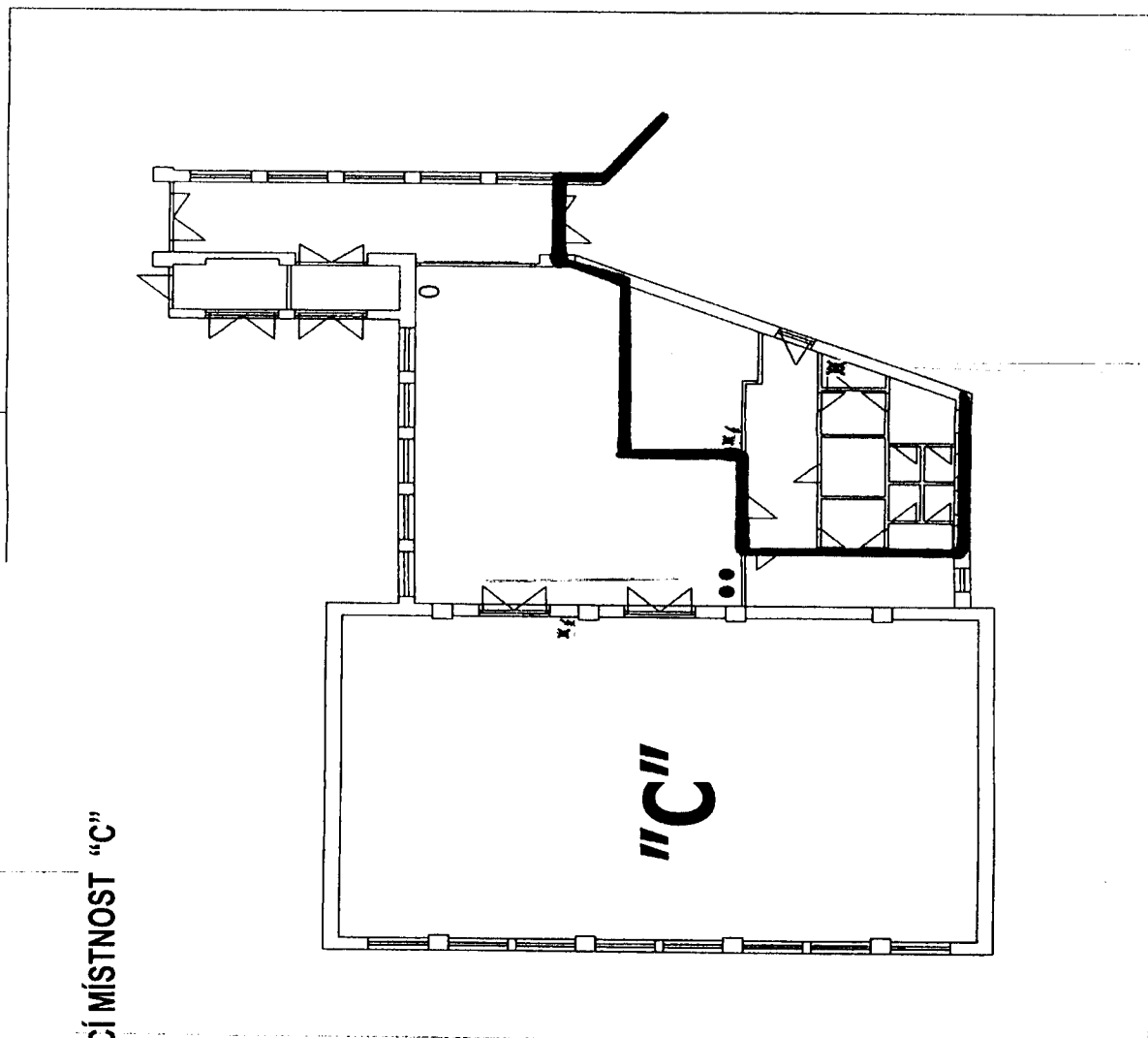


Příloha č.1



Suterén jídelna "C"
Smetanova 43,
Ústí nad Orlicí

ZASEDACÍ MÍSTNOST "C"



Ing. Pavel Zářecký
znalec z oboru stavebnictví a ekonomika

Tel. [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Znalecký posudek č. 8181-102/2017

o stanovení jednotkové ceny ročního obvyklého nájemného nebytových prostor v části budovy občanského vybavení č.p. 43 na stav.parc.č.1 646, která tvoří jeho součást, zapsané na LV č. 4347 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický

Objednatel posudku:

Česká správa sociálního zabezpečení
pracoviště ČZSZ Hradec Králové
Slezská 839
502 00 Hradec Králové
IČ: 00006963
č. obj.: 4600004407
ze dne: 4.5.2017
vystavil: [REDACTED]

Účel posudku:

Stanovení jednotkové ceny ročního obvyklého nájemného nebytových prostor - kuchyně s jídelnou včetně součástí a příslušenství, v budově občanského vybavení č.p. 43 na stav.parc.č.1646, která tvoří jeho součást, zapsané na LV č. 4347 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický

Podle stavu ke dni 10.5.2017 posudek vypracoval:

Ing. Pavel Zářecký
[REDACTED]

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Žamberku, dne 18. 5. 2017

Vyhotovení č.: 1

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení jednotkové ceny ročního obvyklého nájemného nebytových prostor - kuchyně s jídelnou včetně součástí a příslušenství, v budově občanského vybavení č.p. 43 na stav.parc.č.1646, která tvoří jeho součást, zapsané na LV č. 4347 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 10.5.2017 za přítomnosti znalce a paní [REDAKCE] zástupce objednatele posudku.

3. Podklady pro vypracování posudku

- a) dodané objednatelem posudku
 - objednávka č. 4600004407 ze dne 4.5.2017
 - informace o nebytovém prostoru kuchyně s jídelnou včetně příslušenství a společných částí v budově č.p. 43 na st. 1646 v Ústí nad Orlicí
- b) opatřené znalcem
 - informace o parcele č. st. 1646 v k.ú. Ústí nad Orlicí ze dne 18.5.2017
 - kopie katastrální mapy
 - prohlídka nemovitých věcí při místním šetření
 - stravovací zařízení v Ústí nad Orlicí, Smetanova 43 – studie využitelnosti z 02/2017

4. Vlastnické a evidenční údaje

Objednatel: Pardubický
Město: Ústí nad Orlicí
Katastrální území: Ústí nad Orlicí (775274)

Vlastnické číslo: 4347

Vlastník:

Česká republika

Právo hospodaření s majetkem státu:

Česká správa sociálního zabezpečení

Křížová 1292/25, Smíchov, 15000 Praha 5

5. Celkový popis nemovitých věcí

Budova občanského vybavení č.p. 43 je postavena v zastavěné části katastrálního území Ústí nad Orlicí, v obci Ústí nad Orlicí, v ulici Smetanova, na pozemku parc.č. st. 1646.

Stavba občanského vybavení č.p. 43 je součástí pozemku parc.č. st. 1646.

Předmětem znaleckého posudku je stanovení jednotkové ceny ročního obvyklého nájemného nebytových prostor - kuchyně s jídelnou včetně součástí a příslušenství, v budově občanského vybavení č.p. 43 na stav.parc.č.1646, která tvoří jeho součást, zapsané na LV č. 4347 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický.

Objekt kuchyně s jídelnou v budově č.p. 43 je dle konstrukčního uspořádání dvojtrakt se střední nosnou konstrukcí – železobetonovým trámem podepřeným železobetonovými sloupy kruhového průřezu. Objekt je částečně podsklepen a nachází se v poměrně dobrém stavebně-technickém stavu, úměrném době jeho používání. V objektu byla demontována technologie kuchyně. Rozvody inženýrských sítí jsou zastaralé a nesplňují požadavky současné legislativy a musí být kompletně vyměněny včetně vzduchotechniky.

Jednotková cena ročního obvyklého nájemného nebytových prostor - kuchyně s jídelnou včetně součástí a příslušenství, v budově občanského vybavení č.p. 43 na stav.parc.č.1646, která tvoří jeho součást, zapsané na LV č. 4347 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, byla stanovena porovnáním s jednotkovými cenami ročního nájemného bez DPH nebytových prostor - Jídelna Perla Ústí nad Orlicí, 17. listopadu 411, 562 01 Ústí nad Orlicí a Jídelna Rieter CZ Ústí nad Orlicí, Moravská 519, 562 01 Ústí nad Orlicí.

B. Posudek

Stanovení jednotkové ceny ročního obvyklého nájemného porovnávací metodou

znam porovnávaných objektů:

Zev			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časovy}$	$K_{vybaveni}$	Jednotková cena (JC) bez DPH	Váha (V)
Jedna Perla Ústí nad Orlicí, 17. listopadu 411, 01 Ústí nad Orlicí, jednotkové roční nájemné			372,- Kč	1,00 m ²
1,00	1,00	1,00	372,- Kč	1,0
Jedna Rieter CZ Ústí nad Orlicí, Moravská 519, 01 Ústí nad Orlicí, jednotkové roční nájemné			283,- Kč	1,00 m ²
1,00	1,00	1,00	283,- Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časovy} \times K_{vybaveni})$

Minimální jednotková cena ročního obvyklého nájemného za m²: 283,- Kč

Průměrná jednotková cena ročního obvyklého nájemného za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 327,50 Kč

Maximální jednotková cena ročního obvyklého nájemného za m²: 372,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena ročního obvyklého nájemného za

jednotkové množství:	×	1,00 m ²
porovnávací hodnota:	=	327,50 Kč

Jedná jednotková cena ročního obvyklého nájemného

Stanovená porovnávací hodnotou: 330,- Kč

Pracovní prostory v budově č.p. 43 na st. 1646 - kuchyň a jídelna s přísl.

Průměrná pronajatá plocha: 1,00 m²

Jednotkové roční obvyklé 330,- Kč/m²

Průměrné:

Jednotkové roční obvyklé 1,00 m² × 330,- Kč/m²

Průměrné: = 330,- Kč

Jednotková cena ročního obvyklého nájemného nebytových prostor - kuchyně s jídelnou, skladových prostorů, bývalého kiosku, haly, sociálního zařízení včetně chodby a společně užívaných prostorů pro OSSZ Ústí nad Orlicí, v budově občanského vybavení č.p. 43 na stav.parc.č.1646, která tvoří jeho součást, zapsané na LV č. 4347 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, činí **330,00 Kč/m² bez DPH.**



Zamberku, dne 18. 5. 2017

Ing. Pavel Zářecký

Tel.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové dne 18.9.1984, č.j. 2150/83 pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a vodní a základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.č. 8181-102/2017 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji daňovým dokladem č. 102/2017 podle připojené likvidace.

Zamberku, dne 18. 5. 2017

Ing. Pavel Zářecký

IČO 46491945 DIČ: CZ490417035

C. Seznam příloh

Informace o parcele č. 1646 v k.ú. Ústí nad Orlicí ze dne 18.5.2017

Katastrální mapa parcely st. 1646

Fotomapa parcely st. 1646

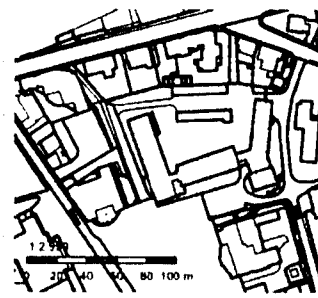
Plán bytových prostor v budově č.p. 43 - I.PP a I.NP

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Page 1 of 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo: st. 1646
Obec: Ústí nad Orlicí (579891)
Katastrální území: Ústí nad Orlicí (775274)
Číslo LV: 4347
Výměra (m²): 2432
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Ústí nad Orlicí (411361), č. p. 43; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 1646
Stavební objekt: č. p. 43
Ulice: Smetanova
Adresní místa: Smetanova č. p. 43

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodaření s majetkem státu	Podíl
Česká správa sociálního zabezpečení, Křížová 1292/25, Smíchov, 15000 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí

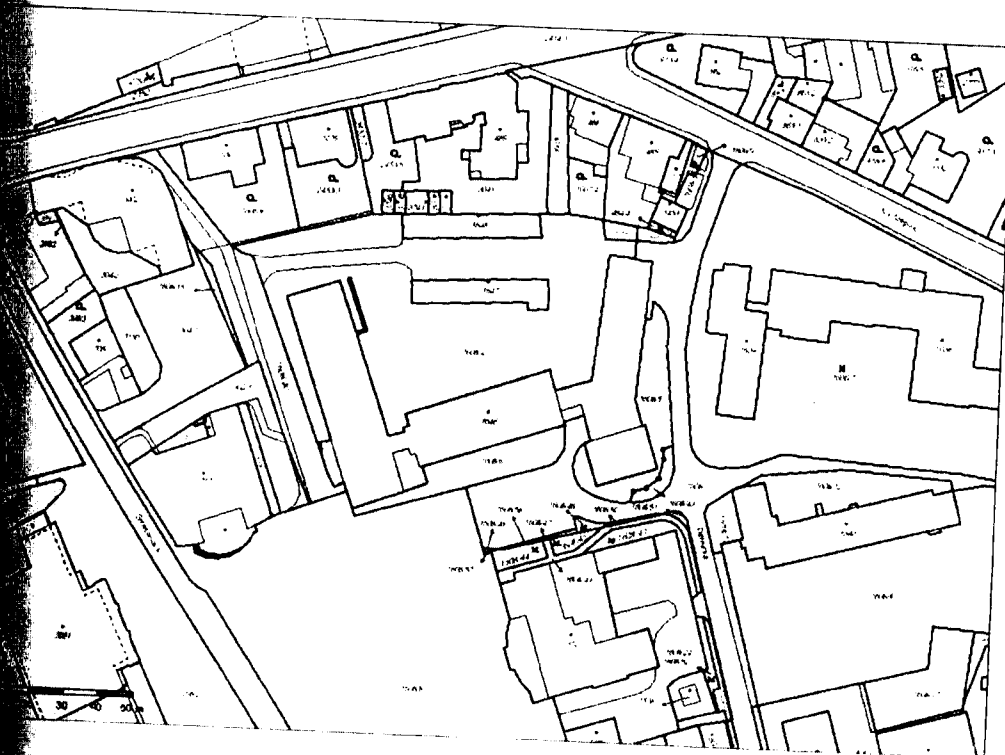
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 18.05.2017 13:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/3, Kobylisy, 18231 Praha 8
Pro další údaje katastrálních údajů a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mailovou adresu

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

<http://nahliizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=P5gqacPj0iFQ3lbrKe94X...> 18.05.2017

katastrální mapa parcely č. st. 1646

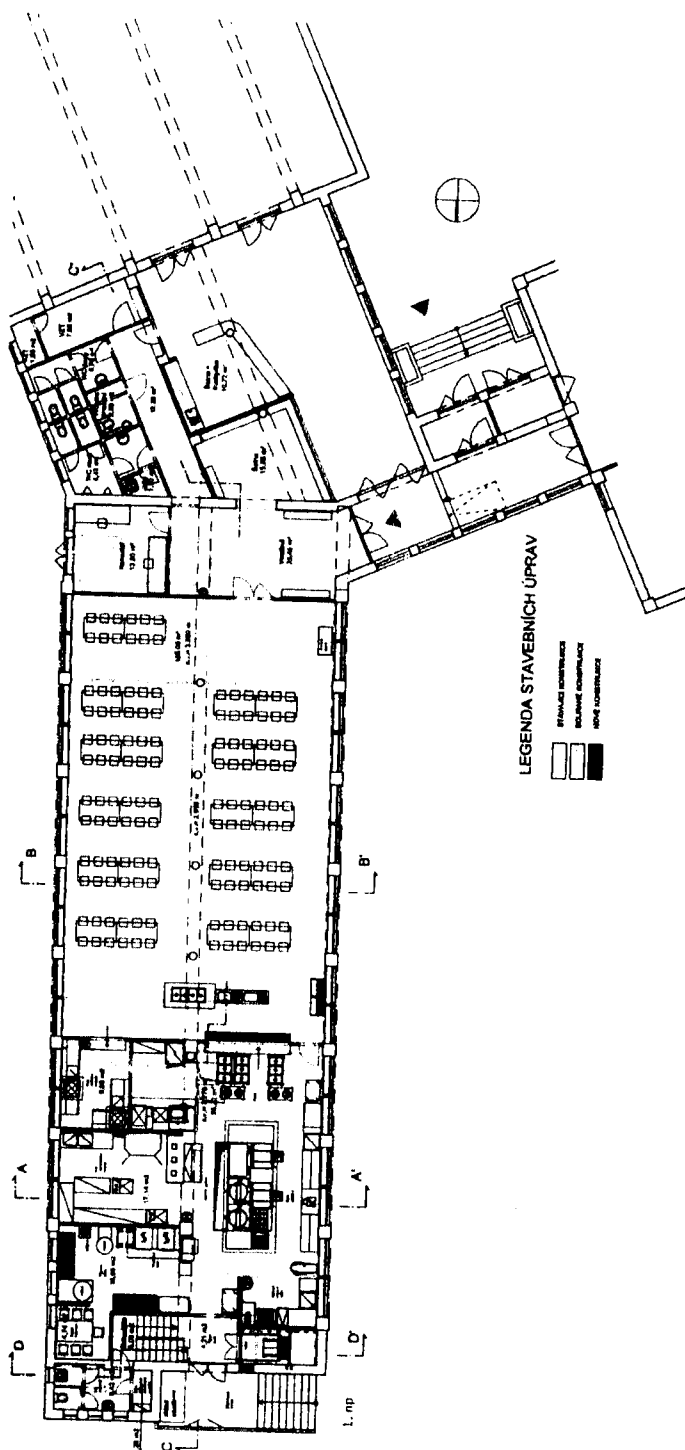


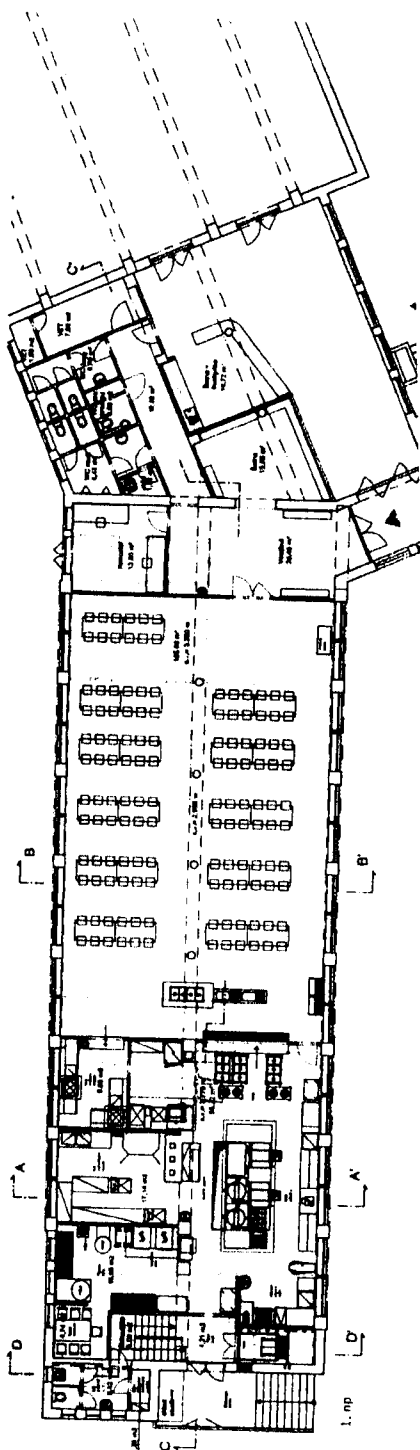
ortofoto mapa parcely č. st. 1646





	STAVAJÍCÍ KONSTRUKCE
	SOUBRAVNÍ KONSTRUKCE
	NOVÉ KONSTRUKCE





LEGENDA STAVEBNÍCH

