



Ústecký kraj

Krajský úřad

Číslo prodávajícího:

Číslo kupujícího: 18/SML0761/KSN/MAJ

KUPNÍ SMLOUVA SE ZRUŠENÍM A ZŘÍZENÍM VĚCNÉHO BŘEMENE

uzavřená dle ustanovení § 1274 a násl., § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

Prodávající:

REKULTIVACE Ústí nad Labem, s.r.o.

Se sídlem: Velká Hradební 3122/52, Ústí nad Labem-centrum, 400 01
Ústí nad Labem

Zastoupený: Ing. Radko Vrbíkem, jednatelem

IČ: 25041738

Bankovní spojení:

*(dále jen „prodávající“ anebo
„Rekultivace“)*

a

Kupující:

Ústecký kraj

Sídlo: Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Zastoupený: Oldřichem Bubeníčkem, hejtmanem kraje

IČ: 70892156

DIČ: CZ70892156

Bank. spojení: Česká spořitelna, a. s.

číslo účtu: 882733379/0800 VS 409

Zástupce pro věcná jednání: Mgr. Ing. Jindřich Šimák, vedoucí odboru Krajského úřadu
Ústeckého kraje

E-mail/telefon: simak.j@kr-ustecky.cz/475 657 407

*(dále jen „kupující“ anebo
„Ústecký kraj“)*

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU SE ZRUŠENÍM A ZŘÍZENÍM VĚCNÉHO BŘEMENE

I.

Prohlášení smluvních stran – předmět koupě

1. Prodávající je vlastníkem této nemovité věci:
 - pozemek: **p. č. 2431/11** o výměře 354 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Ústí nad Labem- centrum **č. p. 3121**, objekt občanské vybavenosti,

nacházející se v katastrálním území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, zapsané na listu vlastnictví č. 3048, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem (dále jako „**předmět koupě**“).
2. Předmět koupě, včetně jeho součástí a příslušenství je přesně popsán a oceněn ve znaleckém posudku č. 4618-076/17 znalce Mgr. Oty Zemana ze dne 4. 3. 2017, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.

II.

Projevy vůle

1. Prodávající prodává kupujícímu touto kupní smlouvou do jeho vlastnictví předmět koupě popsáný v článku I. této smlouvy se vším právním i faktickým příslušenstvím a součástmi, za dohodnutou kupní cenu a kupující prohlašuje, že předmět koupě popsáný v článku I. této smlouvy se vším právním i faktickým příslušenstvím a součástmi za dohodnutou kupní cenu od prodávajícího do svého výlučného vlastnictví kupuje.

III.

Kupní cena a platební podmínky

1. Smluvní strany si za převod nemovité věci, která je předmětem koupě, včetně jejích součástí a příslušenství, ujednávají kupní cenu ve výši **17.000.000,- Kč** (slovy: sedmáct miliónů korun českých). Kupní cena nepodléhá zaplacení DPH.
2. Úhrada kupní ceny bude provedena bezhotovostní formou převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený na přední straně této smlouvy, do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy.
3. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že pokud kupující neuhradí prodávajícímu řádně a včas celou kupní cenu dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy, bude to považováno za hrubé porušení této smlouvy, na základě něhož má prodávající právo od této smlouvy odstoupit.
4. S ohledem na sjednaný režim splatnosti kupní ceny se kupující zavazuje nezczít ani nezatížit věcnými právy ani závazky předmět koupě před úplným zaplacením kupní ceny.

IV.

Prohlášení smluvních stran – předmět služebnosti a její zrušení

1. Rekultivace je výlučným vlastníkem
 - a) pozemku p. č. 2431/5, jehož součástí je stavba – budova č. p. 3122 v k. ú. Ústí nad Labem, zapsaném na LV č. 3048 pro uvedené k. ú. (dále v tomto článku smlouvy jen jako „**budova 3122**“)
 - b) pozemku p. č. 2431/11, jehož součástí je stavba – budova č. p. 3121 v k. ú. Ústí nad Labem, zapsaném na LV č. 3048, (dále v tomto článku smlouvy jen jako „**budova 3121**“)

2. Ústecký kraj je výlučným vlastníkem
 - a) pozemku p. č. 2431/6, jehož součástí je stavba – budova č. p. 3118 v k. ú. Ústí nad Labem, zapsaném na LV č. 11236 (dále v tomto článku smlouvy jen jako „**budova 3118**“)
3. Smluvní strany zřídily Smlouvou o zrušení a zřízení věcného břemene uzavřenou dne 9. 4. 2013, s právními účinky vkladu práva ke dni 3. 5. 2013, ve prospěch vlastníka budovy 3118 mimo jiné
 - a) služebnost užívání části podzemních prostor budovy 3122 za účelem parkování 2 vozidel Ústeckého kraje, oprávněného z této služebnosti, a průjezdu a průchodu podzemními prostory budovy 3122 za účelem přístupu k podzemním garážím budovy 3118, a
 - b) služebnost užívání části podzemních prostor budovy 3121 za účelem parkování 2 vozidel Ústeckého kraje, oprávněného z této služebnosti, a průjezdu a průchodu podzemními prostory budovy 3121 za účelem přístupu k podzemním garážím budovy 3118.
4. Smluvní strany zřídily Smlouvou o zrušení a zřízení věcného břemene uzavřené dne 9. 4. 2013, s právními účinky vkladu práva ke dni 3. 5. 2013, ve prospěch vlastníka budovy 3122
 - c) služebnost užívání části prostor 1. podzemního podlaží budovy 3118 za účelem parkování 3 vozidel Rekultivace, oprávněného z této služebnosti, a průjezdu a průchodu těmito prostory, a
 - d) služebnost užívání části prostor 2. podzemního podlaží budovy 3118 za účelem parkování 1 vozidla Rekultivace, oprávněného z této služebnosti, a průjezdu a průchodu těmito prostory.
5. Smluvní strany prohlašují, že na budově 3121 a po 1.1.2014 i na parcele č. 2431/11 v k.ú.Ústí nad Labem vážne dále věcné břemeno ve prospěch vlastníka pozemku p. č. 2431/6, v k. ú. Ústí nad Labem, pro průchod osob z budovy oprávněného požárními dveřmi propojujícími obě budovy ve 2. NP, když toto právo je omezeno pouze pro evakuaci osob v případě požáru, zřízené Smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 10. 1. 2008, s právními účinky vkladu práva ke dni 23. 1. 2008.
6. Smluvní strany se dohodly **na úplném a bezplatném zrušení služebností uvedených v odst. 3 a 4 tohoto článku smlouvy, pod písmeny a), c) a d)**, zřízených na základě Smlouvy o zrušení a zřízení věcného břemene ze dne 9. 4. 2013.
7. Ohledně služebností uvedených **v odst. 3. písm. b) a odst. 5. tohoto článku smlouvy** vycházejí smluvní strany z předpokladu, že v režimu zákona, ve kterém byla věcná břemena – služebnosti zřízena, by tato splynutím osoby vlastníka zatížené (služebné) a oprávněné (panující) nemovitosti zanikla. Aktuální právní úprava občanského zákoníku však může nahlížet na osud věcných břemen - služebností jinak, a proto **smluvní strany výslovně ujednaly, že shora uvedené služebnosti s účinky ke dni nabytí vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě dle této smlouvy, zcela zanikají.**

V.

Předmět služebnosti a její zřízení

1. **Ústecký kraj** touto smlouvou **zřizuje k tíži svého pozemku p. č. 2431/6, jehož součástí je stavba č. p. 3118 v k. ú. Ústí nad Labem, jako tzv. nemovitosti služebné ve prospěch pozemku p. č. 2431/5, jehož součástí je stavba č. p. 3122, v k. ú. Ústí**

nad Labem, jako tzv. nemovitosti panující, **pozemkovou služebnost užívání**. Služebnost spočívá v oprávnění každého vlastníka pozemku p. č. 2431/5 a stavby č. p. 3122, užívat části prostor 1. podzemního podlaží stavby č. p. 3118, jež je součástí pozemku p. č. 2431/6 v k. ú. Ústí nad Labem, a to za účelem parkování 2 vozidel (parkovací stání 19 a 20) a průjezdu a průchodu prostory 1. podzemního podlaží stavby č. p. 3118 za účelem příjezdu a přístupu jednak na uvedená parkovací stání a jednak i do prostor 1. podzemního podlaží stavby č. p. 3122 přístupných zvláštním vstupem z prostor 1. podzemního podlaží stavby č. p. 3118, a to v rozsahu dle přiloženého situačního nákresu č. 1, který je součástí této smlouvy. Rekultivace takto zřizovanou služebnost přijímá. Ústecký kraj a každý další vlastník služebné nemovitosti se zavazuje strpět výkon shora uvedených oprávnění vlastníka panující nemovitosti, tj. zejména umožnit neomezený vstup vlastníkem panující nemovitosti určeným osobám a vjezd vlastníkem panující nemovitosti určeným automobilům či motocyklům do prostor 1. podzemního podlaží stavby č. p. 3118, a dále průchod a průjezd na parkovací místa a do stavby č. p. 3122 po trase zřejmé ze situačního nákresu č. 1, který je součástí této smlouvy a časově neomezené parkování vozidel na vyhrazených parkovacích místech.

2. **Ústecký kraj touto smlouvou zřizuje k tíži svého pozemku p. č. 2431/6, jehož součástí je stavba č. p. 3118, v k. ú. Ústí nad Labem, jako tzv. nemovitosti služebné ve prospěch pozemku p. č. 2431/5, jehož součástí je stavba č. p. 3122, v k. ú. Ústí nad Labem, jako tzv. nemovitosti panující, pozemkovou služebnost užívání.** Služebnost spočívá v oprávnění každého vlastníka pozemku p. č. 2431/5 a stavby č. p. 3122, užívat části prostor 2. podzemního podlaží stavby č. p. 3118, jež je součástí pozemku p. č. 2431/6, v k. ú. Ústí nad Labem, a to za účelem průjezdu a průchodu prostory 2. podzemního podlaží, včetně průjezdu a průchodu parkovacím stáním č. 61 ve stavbě č. p. 3118, za účelem příjezdu a přístupu do 2. podzemního podlaží stavby č. p. 3122. V souvislosti s výše uvedeným má každý vlastník pozemku p. č. 2431/5 a stavby č. p. 3122 v k. ú. Ústí nad Labem, oprávnění průjezdu a průchodu prostory 2. podzemního podlaží stavby č. p. 3118, a dále k umožnění vstupu a vjezdu do podzemních prostor stavby č. p. 3122 vjezdem navazujícím na parkovací stání č. 61, nacházejícím se ve stavbě č. p. 3118. Dále je vlastník stavby č. p. 3118 povinen strpět umístění nájezdové rampy ve vlastnictví vlastníka stavby č. p. 3122, nacházející se v prostoru stavby č. p. 3118 označeném jako parkovací stání č. 61, a to vše v rozsahu dle přiloženého situačního nákresu č. 2, který tvoří součást této smlouvy. Rekultivace takto zřizovanou služebnost přijímá. Ústecký kraj a každý další vlastník služebné nemovitosti se zavazuje strpět výkon shora uvedených oprávnění vlastníka panující nemovitosti, tj. zejména strpět umístění nájezdové rampy umístěné v prostoru stavby č. p. 3118 označeném jako parkovací stání č. 61, umožnit neomezený vstup vlastníkem panující nemovitosti určeným osobám a vjezd vlastníkem panující nemovitosti určeným automobilům či motocyklům do prostor 2. podzemního podlaží stavby č. p. 3118, a průchod a průjezd do stavby č. p. 3122 po trase zřejmé ze situačního nákresu č. 2, který je součástí této smlouvy.
3. **Ústecký kraj touto smlouvou zřizuje k tíži pozemku p. č. 2431/11, jehož součástí je stavba č. p. 3121, v k. ú. Ústí nad Labem, a který je předmětem koupě dle této smlouvy, jako tzv. nemovitosti služebné ve prospěch pozemku p. č. 2431/5, jehož součástí je stavba č. p. 3122, v k. ú. Ústí nad Labem, jako tzv. nemovitosti panující, pozemkovou služebnost užívání.** Služebnost spočívá v oprávnění každého vlastníka pozemku p. č. 2431/5 a stavby č. p. 3122 užívat části prostor 2. podzemního podlaží stavby č. p. 3121, jež je součástí pozemku p. č. 2431/11 v k. ú. Ústí nad Labem, a to za účelem vjezdu a vstupu do uvedeného 2. podzemního podlaží stavby č. p. 3121 vraty z pozemku p. č. 2436/2 v k. ú. Ústí nad Labem, a dále za účelem průjezdu a průchodu prostory 2. podzemního podlaží stavby č. p. 3121, za účelem příjezdu a přístupu do prostor 2. podzemního podlaží stavby č. p. 3118, a za účelem průjezdu a průchodu prostory 2. podzemního podlaží stavby č. p. 3118 do stavby č. p. 3122, k němuž je vlastník stavby č. p. 3122 oprávněn na

základě služebnosti uvedené v odst. 2. tohoto článku smlouvy, a to v rozsahu dle situačního nákresu č. 2, který je součástí této smlouvy. Rekultivace takto zřízovanou služebnost přijímá. Ústecký kraj a každý další vlastník služebné nemovitosti, se zavazuje strpět výkon shora uvedených oprávnění vlastníka panující nemovitosti, tj. zejména umožnit neomezený vstup vlastníkem panující nemovitosti určeným osobám a vjezd vlastníkem panující nemovitosti určeným automobilům či motocyklům do prostor 2. podzemního podlaží stavby č. p. 3121 vraty, a průchod a průjezd do stavby č. p. 3118 a stavby č. p. 3122 po trase zřejmé ze situačního nákresu č. 2, který je součástí této smlouvy.

4. **Rekultivace** touto smlouvou **zřizuje k tíži svého pozemku p. č. 2431/5, jehož součástí je stavba č. p. 3122, v k. ú. Ústí nad Labem, jako tzv. nemovitosti služebné ve prospěch pozemku p. č. 2431/6, jehož součástí je stavba č. p. 3118, v k. ú. Ústí nad Labem, jako tzv. nemovitosti panující, pozemkovou služebnost užívání. Služebnost spočívá v oprávnění každého vlastníka pozemku p. č. 2431/6 a stavby č. p. 3118, užívat části prostor 1. podzemního podlaží stavby č. p. 3122, jež je součástí pozemku p. č. 2431/5 v k. ú. Ústí nad Labem, a to za účelem parkování vozidel v rozsahu 2,5 parkovacího stání (parkovací stání 1, 2 a polovina parkovacího stání 3), a průjezdu a průchodu prostory 1. podzemního podlaží stavby č. p. 3122 za účelem příjezdu a přístupu na uvedená parkovací stání a do 1. podzemního podlaží stavby č. p. 3118, v rozsahu dle přiloženého situačního nákresu č. 1, který je součástí této smlouvy.** Ústecký kraj takto zřízovanou služebnost přijímá. Rekultivace a každý další vlastník služebné nemovitosti se zavazuje strpět výkon shora uvedených oprávnění vlastníka panující nemovitosti, tj. zejména umožnit neomezený vstup vlastníkem panující nemovitosti určeným osobám a vjezd vlastníkem panující nemovitosti určeným automobilům či motocyklům do prostor 1. podzemního podlaží stavby č. p. 3122, a průchod a průjezd na parkovací místa a do stavby č. p. 3118 po trase zřejmé ze situačního nákresu č. 1, který je součástí této smlouvy a časově neomezené parkování vozidel na vyhrazených parkovacích místech.
5. Smluvní strany činí nesporným, že průjezd a průchod prostory služebností dotčených staveb (budov), které jsou součástí služebných nemovitostí, jsou jednoznačně prostorově vymezeny a limitovány stavebně-technicky, když prostory, jichž se týkají (vstupní otvory vrat, stěny, strop a podlaha, popř. existující vstupy z podzemních prostor jedné budovy do podzemních prostor sousední budovy) neumožňují žádné pochybnosti o rozsahu služebnosti, a to i bez nutnosti zpracování geometrického plánu.

VI.

Úplata za zřízení služebnosti, platební podmínky

1. Služebnost dle čl. V. odst. 1, 2 a 3 této smlouvy se zřizuje úplatně. Výše jednorázové a konečné úplaty za zřízení této služebnosti byla smluvními stranami dohodnuta na částku ve výši 100,- Kč + DPH, která bude Rekultivacími uhrazena na účet Ústeckého kraje uvedený na přední straně této smlouvy nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy.
2. Služebnost dle čl. V. odst. 4 této smlouvy se zřizuje úplatně. Výše jednorázové a konečné úplaty za zřízení této služebnosti byla smluvními stranami dohodnuta na částku ve výši 100,- Kč + DPH, která bude Ústeckým krajem uhrazena na účet Rekultivací uvedený na přední straně této smlouvy nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy.
3. Zaplacením shora uvedených úplat jsou vypořádány i veškeré případné budoucí finanční nároky vlastníků služebných nemovitostí vůči vlastníkům nemovitostí panujících, související se zřízením všech výše uvedených služebností.

VII.

Doba trvání věcných břemen

1. Služebnosti popsané a specifikované v čl. V. této smlouvy se sjednávají na dobu neurčitou, tj. bez časového omezení trvání.
2. Práva a povinnosti odpovídající služebnostem, přecházejí spolu s vlastnictvím služebných a panujících nemovitostí na nové nabyvatele nemovitostí.

VIII.

Prohlášení smluvních stran ke stavu předmětu koupě a ke stavu služebností

1. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího se stavem předmětu koupě včetně jeho příslušenství a součástí a že vyjma práv níže popsaných, nevážnou na předmětu koupě žádné dluhy, zástavní práva, ani jiné právní vady, krom služebností uvedených v čl. IV odst. 3. písm. b) a v čl. IV. odst. 5., jež ke dni nabytí vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě zanikají, jak je ujednáno v čl. IV. odst. 7. této smlouvy, a krom služebnosti nově zřízené dle čl. V. odst. 3. této smlouvy.
2. Dále prodávající prohlašuje, že je oprávněn nakládat s předmětem koupě, a taktéž prohlašuje, že jeho smluvní volnost není nijak omezena.
3. Prodávající prohlašuje, že k předmětu koupě byla dne 1. 10. 2012 uzavřena na dobu určitou do 31. 7. 2020 jedna nájemní smlouva, a to se společností Darothore a. s., se sídlem Litevská 1174/8, Praha 10, IČ: 24730963, která tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.
4. Kupující prohlašuje, že se s obsahem nájemní smlouvy, specifikované v předchozím odstavci se seznámil a tento závazek bere na vědomí.
5. Kupující prohlašuje, že si předmět koupě řádně prohlédl, že mu je jeho stav dobře znám a že nabývá předmět koupě ve stavu, v jakém se ke dni převodu nachází.
6. Smluvní strany tímto shodně potvrzují, že jsou obě dostatečně seznámeny se skutečným stavem všech panujících i služebných nemovitostí dle této smlouvy.

IX.

Platnost a účinnost smlouvy

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a tímto dnem jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány. Účinnosti nabývá tato smlouva úplným zaplacením kupní ceny dle čl. III. této smlouvy a úhrady za zřízení služebnosti dle článku VI. této smlouvy, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv dle čl. XII. odst. 5 této smlouvy.

X.

Nabytí vlastnictví k předmětu koupě, nabytí práv odpovídajících zřízeným služebnostem

1. Kupující nabude vlastnické právo k předmětu koupě zápisem do veřejného seznamu, a to vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.
2. Práva odpovídající zřízeným služebnostem dle této smlouvy nabydou smluvní strany dnem právních účinků vkladu těchto práv do katastru nemovitostí.
3. Na základě této smlouvy podají smluvní strany společný návrh na zahájení řízení o povolení vkladu

- a) na změnu vlastnického práva k předmětu koupě dle čl. I. této smlouvy;
- b) na zánik služebností dle čl. IV. odst. 3. písm. a), odst. 4. písm. c), písm. d) této smlouvy;
- c) na vznik služebností dle čl. V. odst. 1 až 4 této smlouvy; do katastru nemovitostí.

Správní poplatek za podání tohoto návrhu zaplatí kupující.

4. Prodávající podpisem této smlouvy výslovně zmocňuje kupujícího k podání návrhu na povolení vkladu všech práv dle této smlouvy na příslušný katastrální úřad.
5. Na základě této smlouvy zapíše Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem změnu vlastnického práva k předmětu koupě a práva odpovídající zřízovaným služebnostem dle této smlouvy.
6. V případě, že příslušný katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu vlastnického práva nebo práva odpovídající služebnostem na základě této smlouvy, zavazují se smluvní strany poskytnout si navzájem součinnost směřující k odstranění veškerých vad podání, jež byly důvodem přerušení tohoto řízení. Pakliže i přes odpovídající úsilí smluvních stran bude řízení o povolení vkladu práv na základě této smlouvy zastaveno, popř. příslušný katastrální úřad zamítne vklad práv, smluvní strany si výslovně ujednaly, že uzavřou do deseti dnů od právní moci takového rozhodnutí na základě této smlouvy smlouvu novou, ohledně stejného předmětu a za stejných podmínek, včetně kupní ceny a úhrady za zřízení služebností a za podmínek uvedených v této smlouvě a podají nový návrh na vklad práv do katastru nemovitostí. Ty skutečnosti a údaje obsažené v této smlouvě, jež byly důvodem pro zastavení řízení, resp. pro zamítnutí vkladu práv, budou v takovém případě opraveny tak, aby na základě takto opravené smlouvy mohl být proveden vklad dle této smlouvy.
7. Smluvní strany výslovně sjednávají rozvazovací podmínku, pokud důvodem pro pravomocné rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zastavení řízení, event. pravomocné rozhodnutí o zamítnutí vkladu práv na základě této smlouvy, budou skutečnosti takové povahy, že nebude moci být sepsána opravená smlouva dle předchozího odstavce, tak, že právní mocí tohoto rozhodnutí zaniká platnost a účinnost této smlouvy a smluvní strany si bez zbytečného odkladu vrátí poskytnutá plnění a ponесou si své náklady.

XI.

Ostatní ujednání

1. Za účelem zabezpečení přístupu a příjezdu k podzemním garážím na pozemku p. č. 2431/6, jehož součástí je stavba č. p. 3118, v k. ú. Ústí nad Labem, jsou na plášti (stěně) stavby č. p. 3122, umístěné na pozemku p. č. 2431/5 (resp. na hranici pozemků p. č. 2431/5 a p. č. 2436/1) v k. ú. Ústí nad Labem, osazena garážová vrata (garážová vrata do 1. podzemního podlaží), která jsou vlastnictvím kupujícího. Prodávající vyslovuje tímto s umístěním garážových vrat svůj souhlas.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že náklady běžné údržby (údržba a opravy pojezdové plochy, malování stěn) ve vymezených prostorech, ke kterým jsou zřízovány služebnosti dle této smlouvy (tj. dotčené části podzemních prostor stavby č. p. 3118 umístěné na pozemku p. č. 2431/6, stavby č. p. 3121 umístěné na pozemku p. č. 2431/11 a stavby č. p. 3122 umístěné na pozemku p.č. 2431/5 vše v k. ú. Ústí nad Labem), ponесou obě smluvní strany rovným dílem. Smluvní strany jsou povinny se navzájem upozornit na riziko hrozících škod, popř. na potřebu oprav nad rámec běžné údržby a jsou povinny si takové opravy navzájem umožnit.

3. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující má ode dne nabytí účinnosti této kupní smlouvy právo vstupu a užívání předmětu koupě, ke kterémužto dni přechází na kupujícího rovněž nebezpečí škody na předmětu koupě.

XII. Závěrečná ustanovení

1. Kupující tímto potvrzuje, že:
 - o nákupu (nabytí) nemovitých věcí bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva Ústeckého kraje č. 114/6Z/2017 ze dne 26.6.2017
 - o zrušení a zřízení služebnosti bylo rozhodnuto usnesením Rady Ústeckého kraje usnesením č. 069/31R/2017 ze dne 18. 12. 2017.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze po dohodě smluvních stran formou písemných a postupně číslovaných dodatků.
3. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a právními předpisy upravujícími hospodaření územních samosprávných celků.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech paré s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno pro potřeby katastrálního úřadu. Prvopis smlouvy obsahuje úředně ověřené podpisy smluvních stran.
5. Tato smlouva bude v úplném znění uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Prodávající prohlašuje, že souhlasí s uveřejněním svých osobních údajů obsažených v této smlouvě, které by jinak podléhaly znečitelnění, v registru smluv, popř. disponuje souhlasem třetích osob uvedených na své straně s uveřejněním jejich osobních údajů v registru smluv, které by jinak podléhaly znečitelnění. Smluvní strany se dohodly na tom, že uveřejnění v registru smluv provede kupující, který zároveň zajistí, aby informace o uveřejnění této smlouvy byla zaslána prodávajícímu do datové schránky ID: ev5w377.

XIII. Podpisy smluvních stran

Prodávající i kupující shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, bez zneužití tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V dne

V dne

.....

.....

Prodávající
REKULTIVACE Ústí nad Labem, s.r.o.
Ing. Radko Vrbík, jednatel

Kupující
Ústecký kraj
Oldřich Bubeníček, hejtman

Přílohy:

- 1 Znalecký posudek Mgr. Oty Zemana ze dne 4. 3. 2017
- 2 Nájemní smlouva ze dne 1. 10. 2012

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z budovy č.p.3121 s příslušenstvím a pozemkem v obci Ústí nad Labem, katastrální území Ústí nad Labem, který si vyžádal Ústecký kraj

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: budova
Adresa předmětu ocenění: Velká Hradební 3121
400 01 Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Ústí nad Labem
Počet obyvatel: 93 248
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 485,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.3.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 3048 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Ústí nad Labem
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečností a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: REKULTIVACE Ústí nad Labem, s.r.o., Velká hradební 3122/52, 40001 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: REKULTIVACE Ústí nad Labem, s.r.o., Velká hradební 3122/52, 40001 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena. S ohledem na prohlídku objektu nemá znalec pochybnosti o jejím účelu či charakteru. Ocenění pozemků vychází ze stavu záznamových listin a ocenění ostatních částí vychází z nálezu na základě prohlídky.

7. Celkový popis nemovité věci

Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 93 248. Město Ústí nad Labem je průmyslového

charakteru (především chemický, lehký průmysl). Doprava ve městě je autobusová a trolejbusová. Z hlediska regionálního je důležitým dopravním uzlem (dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Vlastní budova se nachází v centrální části města, v blízkosti Mírového náměstí v ulici Dlouhé. Je součástí komplexu administrativních budov jako jsou objekty Krajského úřadu, Finančního úřadu. Budova byla vystavěna v r. 1985 a byla součástí budov patřících KV KSČ. V oceňované budově byla redakce deníku Průboj, zasedací sál. Po roce 1994 byla budova privatizována a majiteli převážně pronajímána ke komerčním účelům jako restaurace, kinosál, kanceláře. V současné době je majitelem spol. REKULTIVACE Ústí nad Labem, s.r.o., přičemž byly ukončeny veškeré pronájmy prostor budovy.

8. Základní pojmy a metody ocenění

porovnání jako základní metoda pro stanovení ceny obvyklé
nákladová hodnota dle současně platné vyhlášky

9. Obsah znaleckého posudku

1. budova

č.p.

3121

2. pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - střed města	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,092$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,300$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: ObchodníII centra		0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,865$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,945$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,125$$

1. budova č.p. 3121

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova č.p. 3121

Předmětem ocenění je řadová koncová budova se třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Popis konstrukčních prvků viz K4. Dislokace: 1.NP chodby, schodiště, 3 kanceláře, 3 prodejny, sociální zařízení. 2. NP chodby, schodiště, dřívější restaurační plochy, kinosál, sociální zařízení.

3.NP chodby, strojovna, 3 kanceláře, dřívější restaurační plocha, sociální zařízení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová plošná Kód klasifikace
stavebních děl CZ-CC: 122

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	310,00 m ²	3,60 m	1 116,00
2.NP	330,00 m ²	4,20 m	1 386,00
3.NP 315,00 m ² 3,90 m	1 228,50	Součet	955,00 m ² 3 730,50
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 730,50 / 955,00	= 3,91 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	955,00 / 3	= 318,33 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	310,00*3,60+330*4,20+315*3,90	=	3 730,50 m ³
zastřešení	354*0,80	=	283,20 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba NP	3 730,50 m ³ zastřešení NP	283,20 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

4 013,70 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	z armovaného betonu	S	100
2. Svislé konstrukce:	železobetonový skelet	S	100
3. Stropy:	betonové monolitické se zavěšenými podhledy	S	100
4. Krov, střecha:	plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech:	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky s obklady	N	100
8. Úprava vnějších povrchů:	kamenný obklad	N	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	betonové s kamenným obkladem	N	100
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata:		X	100

13. Okna:	hliníková s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah:	kamenná a keramická dlažba	N	100
15. Vytápění:	dálkové	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	standard	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	není	C	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:		X	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy:	nejsou	C	100
25. Ostatní:	standard	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy:	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha:	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech:	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	N	6,90	100	1,54	10,63
8. Úprava vnějších povrchů:	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody:	N	2,90	100	1,54	4,47
11. Dveře:	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	N	3,20	100	1,54	4,93
15. Vytápění:	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace:	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy:	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					107,21
Koeficient vybavení K_4 :					1,0721

<hr/>		
Ocenění		
Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9407
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8371
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0721
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1430
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	<hr/> 6 323,64
Plná cena: 4 013,70 m ³ * 6 323,64 Kč/m ³	=	25 381 193,87 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 32 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 32 / 100 = 32,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 32,0 % / 100)	*	0,680
<hr/>		
Budova č.p. 3121 - zjištěná cena Rekapitulace nákladových cen:	=	17 259 211,83 Kč
budova č.p. 3121	=	17 259 211,83 Kč
<hr/>		
Nákladové ceny - celkem	=	17 259 211,83 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Výnosová metoda vychází z obvyklých cen pronájmů v centru města, s přihlédnutím k cenám dříve využívaným k pronájmu. V současné době již budova není pronajímána.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,0 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
obchodní plochy 1.NP	98,30	9 000,-	73 725,-	884 700,-
administrativa 1.NP	130,60	2 000,-	21 766,67	261 200,-
restaurační plocha 2.NP	79,50	4 000,-	26 500,-	318 000,-
kinosál 2.NP	142,50	800,-	9 500,-	114 000,-
administrativa 3.NP	54,50	1 600,-	7 266,67	87 200,-
restaurační plocha 3.NP	70,00	2 000,-	11 666,67	140 000,-
Výnosy celkem				1 805 100,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 805 100,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 591 403,02 Kč
- výměra stavebního pozemku: 354,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 310,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 517 895,30 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 25 894,77 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 805 100,00 * 40 % - 722 040,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 1 057 165,23 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 16 264 080,50 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: B) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 17 259 211,83 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 16 264 080,50 Kč

Rozdíl R = 995 131,33 Kč

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

CV + 0.20 R = 16 463 106,77 Kč

Budova č.p. 3121 - zjištěná cena = 16 463 106,77 Kč

2. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,300$

Index polohy pozemku $I_P = 0,865$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,300 * 1,000 * 0,865 = 1,125$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena 2 [Kč/m]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří § 4 odst. 1	1 485,-	1,125		1 670,63

Typ	Název	Parcelní Výměra 2 číslo [m]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2431/11	354,00	1 670,63	591 403,02

Stavební pozemek - celkem	354,00		<u>591 403,02</u>
Pozemky - zjištěná cena		=	591 403,02 Kč

C. REKAPITULACE

1. budova č.p. 3121	16 463 106,80 Kč
2. pozemky	591 403,- Kč

Výsledná cena - celkem: 17 054 509,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 17 054 510,- Kč

slovy: Sedmnáctmilionůpadesátčtyřitisícpětsetdeset Kč

Obvyklá cena

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Ústí nad Labem		Zdroj: inzerce
Popis: viz příloha		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	1,10	
K5 Celkový stav	1,10	
K6 Vliv pozemku	0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
14 900 000 Kč	1,02	15 180 328 Kč

Název: Litoměřice	Popis: viz příloha	Zdroj: inzerce
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,20	
K4 Provedení a vybavení	1,10	
K5 Celkový stav	1,10	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
12 000 000 Kč	1,37	16 465 680 Kč

Název: Teplice		Zdroj: inzerce
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,20	
K4 Provedení a vybavení	1,10	
K5 Celkový stav	1,10	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
16 500 000 Kč	1,23	20 376 279 Kč

Název:	Most	Zdroj: inzerce
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,30	
K4 Provedení a vybavení	1,20	
K5 Celkový stav	1,20	
K6 Vliv pozemku	0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
12 500 000 Kč	1,43	17 911 530 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	15 180 328 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 483 454 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	20 376 279 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	17 483 454 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	17 483 454 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Porovnávací hodnota	17 483 454 Kč
---------------------	---------------

Základní metodou pro stanovení obvyklé ceny je porovnání. Pro výrazné odlišnosti porovnávaných vzorků s oceňovanou nemovitostí byl navíc proveden výpočet nákladovou, výnosovou i vyhláškovou metodou. Vzhledem k nevýrazným odlišnostem lze konstatovat závěr porovnávací metody jako směrodatný pro stanovení obvyklé tržní hodnoty nemovitosti.

C. REKAPITULACE

Pozemek č.2431/11 s budovou č.p. 3121:

Cena nákladová	17 850 610,-Kč
Cena výnosová	16 855 480,-Kč
Cena vyhlášková	17 054 510,-Kč
Cena porovnávací metodou	17 483 450,-Kč

Výsledná cena st.p.č. 2431/11 s budovou č.p. 17 483 000,- Kč
3121 po zaokrouhlení:

slovy: Sedmnáctmilionůčtyřistaosmdesáttřitisíce Kč

V Ústí nad Labem 4.3.2017

Mgr. Ota Zeman

Ústí nad Labem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr. 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4618-076/17 znaleckého deníku.

DAROTHORE a.s., vedená Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka
16459, místo podnikání: Kubánské náměstí 1391/11, Praha 10, PSČ 100 00
doručovací adresa: [REDAKCE]

[REDAKCE]
zastoupena předsedkyní představenstva Mgr. Janou Novotnou
IČ 247 30 963 DIČ CZ247 30
(dále jen "**nájemce**")

a

REKULTIVACE Ústí nad Labem, s.r.o. zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u KS v odd. C, vložka č.
14364, se sídlem: Velká Hradební 3122/52, 400 01 Ústí nad Labem
zastoupená: jednatelem ing. Radko Vrbíkem
IČO 25041738 DIČ CZ25041738
bankovní spojení: [REDAKCE]
[REDAKCE] dále jen "**pronajímatel**")

u z a v ř e l y níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

nájemní smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel, jako její vlastník, tímto pronajímá nájemci část nemovitosti specifikovanou v příloze k této smlouvě (dále jen "**předmět nájmu**") a nájemce si ji od pronajímatele najímá za účelem provozování reklamní činnosti v podobě umístění reklamních zařízení a plachet (dále jen "**reklamní zařízení**"), za podmínek touto smlouvou stanovených.
2. Nájemce je oprávněn předmět nájmu dále pronajmout při respektování podmínek vymezených touto smlouvou.

II.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce umístí reklamní zařízení po předchozím získání potřebných oprávnění na předmětu nájmu na vlastní náklady. Pronajímatel zajistí nájemci na jeho vyzvání zpřístupnění té části předmětu nájmu, která bude dotčena pracemi prováděnými pro naplnění účelu této smlouvy. Nájemce má právo počet umístěných reklamních zařízení snížit. O odstranění reklamního zařízení a stejně tak o jeho opětovném umístění je nájemce povinen písemně informovat pronajímatele do 7 dnů od provedení těchto činností.
2. Nájemce se zavazuje udržovat svá reklamní zařízení v řádném stavu a provádět odpovídající údržbu. V souvislosti s instalací, demontáží či opětovnou montáží reklamních zařízení je nájemce povinen zajistit uvedení předmětu nájmu do původního stavu. Reklamy, realizované nájemcem na předmětu nájmu, budou obsahově a graficky v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Za obsah či podobu reklam ani za stav reklamních zařízení na předmětu nájmu pronajímatel neodpovídá.
3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat udržování předmětu nájmu a jeho okolí v řádném stavu tak, aby reklamní činnost nájemce nebyla ohrožována či nebyla snižována její účinnost, zejména aby nebyla snížena viditelnost reklamních zařízení.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět nutné opravy a údržbu na předmětu nájmu a v jeho okolí s tím, že zahájení takové činnosti včas oznamuje nájemci.
5. Údržbu předmětu nájmu provádí na své náklady a odpovědnost nájemce bez nároku na jakoukoli náhradu vůči pronajímateli.
6. Pronajímatel se zavazuje informovat s dostatečným předstihem nájemce o chystané stavební činnosti třetích osob v nejbližším okolí předmětu nájmu, pokud o ní bude vyrozuměn jako účastník řízení, a dále informovat nájemce o průběhu řízení týkajících se takové činnosti. Pokud se bude pronajímatel v takových probíhajících řízeních jako účastník v jakékoli formě vyjadřovat, bude tak činit v souladu se zájmy nájemce, jde-li o reklamní zařízení umístěná v rozhodné době na předmětu nájmu.
7. Znemožní-li pronajímatel porušením svých povinností z této smlouvy nájemci užívání pronajatého místa nebo užívání reklamního zařízení (např. omezením přístupu), nebo dojde-li v průběhu trvání

smluvního vztahu v důsledku chování pronajímatele k odstranění některého reklamního zařízení, je nájemce oprávněn neplatit nájemné po dobu, po kterou trvá nemožnost provozování reklamního zařízení, nebo po kterou je zařízení z důvodů na straně pronajímatele odstraněno, resp. sjednané nájemné se snižuje o poměrnou část připadající na reklamní zařízení, které nebylo možné provozovat a počet dnů, po který nebylo možné provozovat reklamní činnost sjednaným způsobem.

8. Pronajímatel neodpovídá za škodu na majetku nájemce, která bude způsobena třetí osobou. Stejně tak nájemce neodpovídá za škody na majetku pronajímatele způsobené třetí osobou. Účastníci smlouvy odpovídají za škody způsobené porušením jejich právních povinností.

9. Veškerá potřebná povolení si zajišťuje a ohlášení provádí nájemce sám na svoji odpovědnost a svůj účet s tím, že pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci nezbytnou součinnost. Pronajímatel se zavazuje k odůvodněné žádosti nájemce poskytnout nájemci potřebný souhlas, popř. udělit nájemci plnou moc k provádění úkonů souvisejících se získáváním povolení a prováděním ohlášení, které by bez této plné moci nemohl nájemce provést, nebo by je nemohl provést bez spoluúčasti pronajímatele.

10. Smluvní strany se samostatně dohodnou na podmínkách napojení na el. energii na předmětu nájmu pro osvětlení a pohon reklamního zařízení. Nájemce je oprávněn zřídit na předmětu nájmu u reklamních zařízení osvětlení, pokud je tak sjednáno v příloze k této smlouvě. V takovém případě pronajímatel vyvíjí součinnost k tomu, aby bylo osvětlení a případný pohon reklamního zařízení technicky zabezpečeno.

11. Nájemce se zavazuje po skončení platnosti této smlouvy odstranit na vlastní náklady umístěná reklamní zařízení a uvést předmět nájmu do původního stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebením, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

III. Nájemné

1. Nájemné za předmět nájmu činí 40 000,- Kč ročně (slovy: čtyřicet tisíc korun českých/rok) bez DPH. K nájemnému přísluší DPH v platné výši.

2. Nájemné je hrazeno ve čtvrtletních splátkách vždy kl5. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí na základě faktury vystavené pronajímatelem.

3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není ke dni podpisu této smlouvy veřejným prostranstvím (jeho součástí) ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, a že tedy ke dni podpisu této smlouvy nejsou splněny podmínky pro to, aby obec vybírala místní poplatek, resp. nájemce by neměl platit poplatek za zvláštní užívání veřejného prostranství spočívající v umístění reklamních zařízení. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není v obecně závazné vyhlášce obce, která stanoví zavedení poplatků, určen jako místo, které je v obci považováno za veřejné prostranství. Pokud se tato prohlášení ukážou jako nesprávná, zavazuje se pronajímatel zaplatit nájemci v plné výši poplatek za užívání veřejného prostranství (předmětu nájmu) vyměřený obcí resp. příslušným úřadem za celou dobu trvání nájemní smlouvy. Dojde-li po podpisu této smlouvy ke změně režimu předmětu nájmu ve shora uvedeném směru, vyrozumí pronajímatel nájemce. Budoucí změna režimu předmětu nájmu nezakládá žádnou odpovědnost pronajímatele vůči nájemci.

4. Stane-li se předmět nájmu veřejným prostranstvím v průběhu trvání smluvního vztahu, je pronajímatel povinen tuto skutečnost oznámit nájemci do 30 dnů ode dne, od kterého je předmět nájmu za veřejné prostranství považován. Neučiní-li tak, je povinen zaplatit nájemci v plné výši poplatek za užívání předmětu nájmu vyměřený obcí resp. úřadem za dobu od uplynutí shora uvedené lhůty do vyrozumění nájemce o změně režimu předmětu nájmu.

IV. Výhradní právo nájemce

1. Pronajímatel se zavazuje, že na předmětu nájmu a v jeho okolí v rozsahu vlastnického práva pronajímatele neumožní umístění jiných reklamních zařízení než zařízení nájemce. Pronajímatel se zavazuje neprodleně oznámit nájemci, že třetí osoba porušuje jeho práva nájemce dle této smlouvy.

2. V případě porušení některé z povinností pronajímatele dle předchozího odstavce odpovídá pronajímatel nájemci za případnou škodu.

V. Odstoupení od smlouvy

Pronajímatel i nájemce mohou nájemní smlouvu vypovědět, jestliže druhá strana hrubým způsobem porušuje některé smluvní ustanovení. Pro pronajímatele je důvodem k výpovědi především opakované prodloužení nájemce splacením nájemného delší než 30 dní či porušování povinností údržby předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět zejména pokud

- a) dojde k porušení ustanovení čl. IV. této smlouvy,
- b) bude pohled na některé reklamní zařízení i částečně omezen více než 10 dní,
- c) bude s přihlédnutím ke všem okolnostem zřejmé, že nájemce nemůže získat povolení úřadů potřebná k realizaci reklamní činnosti,
- d) nebo pokud bude nařízeno odstranění některého reklamního zařízení.

Nájemní poměr v důsledku výpovědi končí uplynutím výpovědní lhůty, která je desetidenní a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi obsahující skutkovou specifikaci výpovědního důvodu protistraně. V případě uvedeném pod písm. b) není nájemce povinen platit nájemné po dobu, po kterou je pohled na reklamní zařízení ze shora uvedeného důvodu omezen. Skončí-li nájemce nájemní poměr v důsledku porušení smlouvy ze strany pronajímatele, je pronajímatel povinen nahradit nájemci vzniklou škodu, spočívající zejména v neúčelně vynaložených investicích do výroby a umístění reklamního zařízení.

VI. Trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 7. 2020, počínaje dnem 1. 10. 2012.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Další vztahy z této smlouvy vyplývající a v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva může být doplňována či změněna pouze formou písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran v plném rozsahu. Ukončením podnikatelské činnosti nájemce tato smlouva zaniká.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1. 10. 2012.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

V Ústí nad Labem dne

V Ústí nad Labem dne

Ing. Radko Vrbík

Mgr. Jana Novotná

- ^

Příloha 1

k nájemní smlouvě uzavřené mezi společnostmi DAROTHORE a.s. jako nájemcem a společnostmi

Předmět nájmu, umístění reklamního zařízení:

Předmětem smlouvy je nájem části nemovitosti - vnější zdi domu v obci Ústí nad Labem, čp. 3121/50, stojícího na pozemku parcelní číslo 2431/11, v katastrálním území Ústí nad Labem.



Reklamní zařízení:

druh: plachta

rozměr: max. 8,6x9,3m

Nájemce je oprávněn napojit se na předmětu nájmu na rozvod elektrické energie z důvodu osvětlení reklamního zařízení.

V Ústí nad Labem dne

V Ústí nad Labem dne

Ing. Radko Vrbík

Mgr Jana Novotná