

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 5215-045/18

ODHAD OBVYKLÉ CENY

Předmět posudku : pozemek p.č.757/7, nedílnou součástí pozemku p.č.757/7 je budova č.p.587 a dále pozemek p.č.757/51, a to vše včetně příslušenství, k.ú. Letňany, obec Praha, ul. Malkovského, Praha 18

Objednatel posudku : MČ Praha 18 IČ: 00231321
Bechyňská 639
199 00 Praha 9 - Letňany

Účel posudku : oceňovací analýza obvyklé (tržní) ceny pozemku p.č.757/7, nedílnou součástí pozemku p.č.757/7 je budova č.p.587 a dále pozemku p.č.757/51, a to vše včetně příslušenství, k.ú. Letňany, obec Praha, ul. Malkovského, Praha 18, a to se zohledněním účelně vložených finančních prostředků z rozpočtu MČ Praha 18 na rekonstrukci, a to ve výši 26.737.471,12 Kč

Oceněno ke dni : 22.ledna 2018

Posudek vypracoval : Ing. Jan Beneš
IČ : 67381235
Za Strahovem 387/41
169 00 Praha 6

ABBEN – znalecká kancelář s.r.o.
IČ : 24307611
Za Strahovem 387/41
169 00, Praha 6



Znalecký posudek - odhad obvyklé ceny byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

Celkem znalecký posudek - odhad obvyklé ceny obsahuje 16 stran + přílohu.

V Praze, dne 22.ledna 2018



A) Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny

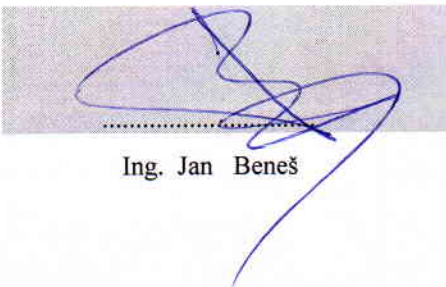
Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami.

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zdržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými republikovými zákony a předpisy.
6. Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění obvyklé (tržní) ceny nemovitosti.
7. Pro vyloučení dodatečného účelového zpochybňování odhadu obvyklé (tržní) ceny nebude věnována pozornost žádným dodatečným cenovým nabídkám případných poptávajících se speciálními zájmy.
8. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o údržbě, souhlasu - povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního, vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.
9. Odhadnutá objektivní obvyklá hodnota je dána pro finanční strukturu platnou v souladu s datem této zprávy.
10. Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část tohoto díla nesmí být jakýmkoliv způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoli formě nebo jakýmkoli prostředky (elektronickými, mechanizačními kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení autora Ing. Jana Beneše.

Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro potřeby uvedené v bodě č. 1.1 *Účel oceňovací analýzy* (znalecký posudek, str.4)

B) Osvědčení

1. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že osobně přezkoumal z předložených podkladů vlastnické právo k posuzované nemovitosti.
2. V současné době ani v blízké budoucnosti nebude mít účast ani prospěch z vlastnického práva. Ani mé zaměstnání ani můj honorář (odměna v souvislosti s touto zprávou) nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách. V této zprávě je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících analýzu, hodnoty a závěry v ní obsažené.
3. Žádná jiná osoba, nežli osoba podepsaná nepřipravovala tuto analýzu, hodnoty a závěry zde uvedené.
4. Na mé nejlepší svědomí potvrzuji, že údaje faktů obsažených v této zprávě jsou pravdivé a správné.



Ing. Jan Beneš

C) Oceňovací analýza

1. ÚVOD

1.1. Účel oceňovací analýzy

Zpracovatel znaleckého posudku byl pověřen objednatelem zpracováním oceňovací analýzy aktuální obvyklé ceny pozemku p.č.757/7, nedílnou součástí pozemku p.č.757/7 je budova č.p.587 a dále pozemku p.č.757/51, a to vše včetně příslušenství, k.ú. Letňany, obec Praha, ul. Malkovského, Praha 18, a to ke dni ocenění 22.ledna 2018, a to se zohledněním účelně vložených finančních prostředků z rozpočtu MČ Praha 18 na rekonstrukci, a to ve výši 26.737.471,12 Kč

Výsledek práce je použitelný pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti. Stanovená obvyklá cena je podle této analýzy zpětně dosažitelná při převodu vlastnického práva.

1.2. Vlastnictví

Vlastnictví nemovitosti bylo prokázáno náhledem do katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 697 pro okres Hl.m. Praha, k.ú. Letňany, obec Praha

1.3. Základ hodnoty

Základem hodnoty v tomto odhadu je objektivní (fair) tržní hodnota. Tato objektivní tržní hodnota je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA jako finanční částka, která může být směřována mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, aniž by byl činěn nátlak na koupi nebo prodej. Přitom obě zúčastněné strany si plně svoji činnost uvědomují a znají všechna relevantní fakta o jmění.

1.4. Rozsah odhadu

tržní hodnota

viz č. 1.3 - Základ hodnoty - t.j. hodnota, kterou je možno získat prodejem mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony 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.303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb. a č.344/2013 Sb. a zákonem č.228/2014 Sb.

§ 2, odst.1, citace : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

1.5. Podklady pro vypracování posudku

- Informace a podklady MČ Praha 18 předané znalci
- Veřejně dostupné databáze realitních serverů
- Místní šetření znalce dne 16.01.2018

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1. Analýza komerční atraktivnosti nemovitosti

Soubor pozemků a budov tvoří areál, který je aktuálně využíván jako mateřská školka. Oceňovaný areál se nalézá v městské části města Praha - Letňany a je přímo přístupný z místní zpevněné komunikace „Malkovského“. Předmět ocenění je tvořen pozemkem p.č.757/7, nedílnou součástí pozemku p.č.757/7 je budova č.p.587 a dále pozemkem p.č.757/51, a to vše včetně příslušenství, k.ú. Letňany, obec Praha, ul. Malkovského, Praha 18. Pozemky a budovy tvoří jednotný funkční celek a není předpoklad dalšího zastavění volné plochy pozemků.

Areál se nachází v obytné oblasti v městské části Letňany. Lokalita ve které se nachází, představuje středně atraktivní lokalitu. Ulice Malkovského je boční komunikací dané oblasti. V dané širší lokalitě jsou situované zejména výškové bytové domy, obchody a provozovny menšího významu, sídla menších firem atd. Z pohledu hodnocení atraktivity umístění objektu se jedná o lokalitu, která je hodnocena pozitivně z pohledu dopravní dostupnosti a mírně omezeného parkování. Z pohledu hodnocení komerční atraktivity (obchodní) se jedná o méně atraktivní lokalitu z důvodu nízké průchodnosti potenciálních zákazníků. V relativní blízkosti 10 minut je možná dostupnost „Obchodního centra Letňany“. Dopravní obslužnost areálu je znalcem hodnocena jako přiměřená dané lokalitě hl.m. Prahy, tzn. že dopravní obslužnost oblasti je hodnocena jako velmi dobrá.

Komerční atraktivitu oceňovaného areálu ovlivňuje k datu ocenění fakt, že předmětný soubor nemovitostí je k datu ocenění provozovaný jako MŠ, a to v souladu s ustanoveními platného ÚP hl.m. Praha. Poloha areálu a stavebně technický stav objektu č.p.587 zásadním způsobem ovlivňují jeho komerční atraktivitu. Poloha areálu zásadním způsobem rovněž ovlivňuje obvyklou výši možných realizovaných nájmů či výši možných prodejů podlahových ploch v objektu č.p.587 v budoucnosti. Předmětný areál je uvažován pro potřeby tržní analýzy v aktuálním stavebně technickém stavu, tak jak byl tento stav shledán při místním šetření a se způsobem využití, které umožňuje platný ÚP hl.m. Praha.

Stavba je k datu ocenění ve výborném stavebně technickém stavu a nevyžaduje provedení rekonstrukce. Dle sdělení MČ Praha 18 bylo do areálu, tzn. do stavby i do úprav pozemků investováno dle účetních údajů 26.737.471,12 Kč, a to od roku 2012.

Vzhledem ke podmínkám platného ÚP hl.m. Praha se uvedené pozemky nachází v ploše VV (veřejné vybavení) bez stanoveného kódu míry využití území. Není tedy jednoznačně stanovena kapacita pozemku (koeficient podlažních ploch a koeficient zeleně). Vzhledem k tomu, že jde o stabilizované území tvořené stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, nepředpokládá se pro daný areál významný rozvoj a další rozsáhlá stavební činnost. Využití pozemků a stavby v areálu musí být v souladu se stávající mírou využití území převažující v okolí stavby, s charakterem zástavby, hmotovým členěním a výškovou hladinou okolní zástavby.“ Znalcem není uvažován předpoklad stavebního rozšíření stávajícího objektu č.p.587.

2.2. Budova č.p.587

Předmětná budova č.p.587 se nachází v k.ú. Letňany, obec Praha. Objekt je samostatně stojící a je hlavním vchozem situován do ulice Malkovského. Objekt je architektonicky a stavebně rozčleněn na 3 samostatné pavilony, které jsou vzájemně propojené spojovacím krčkem. Objekt je nepodsklepený a má 2 NP. Konstruktivní systém objektu je železobetonový skelet, stropy rovné. Střecha je plochá. Stavba je k datu ocenění ve výborném stavebně technickém stavu a nevyžadují provedení rekonstrukce. Dle sdělení MČ Praha 18 bylo do areálu, tzn. do stavby i do úprav pozemků investováno dle účetních údajů 26.737.471,12 Kč. Objekt má možnost napojení na všechny druhy inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn, elektro).

Dle údajů získaných z podkladů objednatele je znalcem stanovena aktuální užitná podlahová plocha budovy č.p.587, a to :

Budova č.p.587

Zastavěná plocha objektu č.p.587 celkem	cca =	881 m ²
Užitná podlahová plocha nebytových prostor celkem (1.+2. NP) (odborný odhad znalce 80% zastavěné plochy)	cca =	1.410 m ²
Obestavěný prostor objektu (odborný odhad znalce)	celkem cca =	5.820,- m ³

2.3. Pozemek

- Podle předložených podkladů a informací zadavatele se jedná o pozemky p.č.757/7 a p.č.757/51, k.ú. Letňany, obec Praha

2.4. Územní plán Hl.m.Praha

V platném územním plánu hl.m. Prahy jsou stavba č.p.587 se souvisejícím pozemkem p.č.757/7 a se souvisejícím pozemkem p.č.757/51, k.ú. Letňany, obec Praha vedené v oblasti využití typu VV (veřejné vybavení).

Oddíl 5

Monofunkční plochy

(1) VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

1a) VV – Veřejné vybavení

Plochy sloužící pro umístění zařízení a areálů veškerého veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, pro zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu města, záchranný bezpečnostní systém a pro zabezpečení budoucích potřeb veřejného vybavení všeho druhu.

Při umísťování veřejného vybavení na plochy VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociální péče s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení.

Funkce související s vymezeným funkčním využitím a pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí nelze umístit v převažujícím podílu celkové kapacity.

Funkční využití:

Školy a školská zařízení³, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče⁴, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.

Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, služby (to vše související s vymezeným funkčním využitím).

³ školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

⁴ zařízení sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006, o sociálních službách

Služební byty² a ubytovací zařízení, která jsou součástí zařízení veřejného vybavení (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení, ve smyslu § 7 školského zákona³.

Administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy, čerpací stanice pohonných hmot a manipulační plochy, malé sběrné dvory (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

² ve smyslu znění zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje Občanský zákoník, ve znění pozdějších změn.

³ školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

3. OCENĚNÍ

3.1. Úvod

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je dán doporučený postup, a to dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

3.2. Metody oceňování

Pro ocenění se nabízí klasický postup ocenění nemovitostí. Volba metody a způsobu ocenění bude provedena a specifikována dále v textu posudku. Vhodná je na úvod rekapitulace a popis metod ocenění.

Způsoby oceňování majetku a služeb dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují dle §2 uvedeného zákona **obvyklou cenou**, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Způsoby oceňování, které aplikuje stanovený zákon o oceňování jsou:

a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) **oceňování podle jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) **oceňování podle účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) **oceňování podle kurzové hodnoty**, kterou je cena předmětu ocenění zaznamenaná ve stanoveném období na trhu,

g) **oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Předmětem odhadu je potenciální tržní cena, kterou označujeme jako tržní hodnota (market value, Gemeine Wert). Náplní tohoto pojmu bylo věnováno značné úsilí Mezinárodní organizace pro oceňování-International Valuation Standards Committee (IVSC), která byla založena v roce 1981. Pro úplnost i přesnost nyní ocitujeme definice základních pojmů zpracované IVSC (Mezinárodní standardy pro oceňování, IVSC říjen 1997-překlad M. Jokl, Česká komora odhadců majetku 1997).

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazení zboží nebo službám jednotlivými kupujícími anebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží anebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží anebo služeb, a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

Pokud jde o klasické ocenění nemovitostí standardně se k determinování objektivní obvyklé (tržní) hodnoty vychází z těchto metod :

1. Metody výnosové diskontace příjmů
2. Metody zjištění věcné hodnoty (reprodukční ceny)
3. Metody porovnávání obvyklých cen

3.3. Aplikace metod

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory.

Stanovení obvyklé ceny nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nemovitosti. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností. Proces stanovení obvyklé ceny nemovitosti odráží nejen současnou situaci, ale rovněž i budoucí vývoj. Ten je v současné době značně nejistý.

S ohledem na účel tohoto posudku je znalce zvolena **jako nevhodnější porovnávací metoda**. Tato metoda nejvíce odráží skutečnou situaci na trhu v daném místě a daném čase a je považována za nejobjektivnější metodu při oceňování. Vzhledem k aktuálnímu stavebně technickému stavu objektů (administrativní lze pronajmout) nelze výnosovou metodu aplikovat.

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.279/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb. , č.344/2013 Sb. a zákonem č.228/2014Sb.

§ 2, odst.1, citace : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

4. ANALÝZA OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY OBJEKTU č.p.587

4.1. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití

Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití má pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti klíčový význam. Tato analýza musí vycházet z platných právních předpisů vztahujících se k oceňované nemovitosti a musí rovněž zohledňovat širší souvislosti okolí. Při ocenění je důležitým aspektem analýza všech variant možného využití nemovitosti. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití nemovitosti eliminuje možnost, kdy vlastníkem předmětné nemovitosti z jakýchkoliv důvodů nedochází k maximálnímu využití komerčního potenciálu dané nemovitosti. Záměrné nevyužití komerčního potenciálu dané nemovitosti nemá vliv na obvyklou hodnotu posuzované nemovitosti, a to až do okamžiku, kdy lze parametry měnit.

Jako nejlepší a nejvýnosnější využití oceňovaného areálu je znalcem konstatováno :

Vzhledem k podmínkám platného ÚP hl.m.Praha se uvedené pozemky nachází v ploše VV (veřejné vybavení) bez stanoveného kódu míry využití území. Není tedy jednoznačně stanovena kapacita pozemku (koeficient podlažních ploch a koeficient zeleně). Vzhledem k tomu, že jde o stabilizované území tvořené stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, nepředpokládá se pro daný areál významný rozvoj a další rozsáhlá stavební činnost. Využití pozemků a stavby v areálu musí být v souladu se stávající mírou využití území převažující v okolí stavby, s charakterem zástavby, hmotovým členěním a výškovou hladinou okolní zástavby.“ Znalcem není uvažován předpoklad stavebního rozšíření stávajícího objektu č.p.587.

4.3. Porovnávací metoda

Při výběru srovnatelných objektů je nezbytné vycházet z pečlivého výběru srovnatelných objektů přímo z území Hl.m.Prahy a případně z jiných srovnatelných lokalit. Tyto objekty musí být stejného způsobu využití jako oceňovaná nemovitost a podobného rozsahu. Údaje jsou čerpány z aktuální nabídky realitních kanceláří působících v ČR.

4.4.1 Porovnávací metoda - komparace objektů

Porovnávané objekty musí být stejného způsobu využití jako oceňovaná nemovitost a podobného rozsahu. Oceňovací porovnávací postup při hypotetickém rozdělení objektů na jednotlivé nebytové jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb. Přestože aktuální stavebně technický stav objektu vyžaduje provedení rekonstrukce lze tuto metodu ocenění – součtem cen jednotek aplikovat.

Stavba je k datu ocenění ve výborném stavebně technickém stavu a nevyžaduje provedení rekonstrukce. Dle sdělení MČ Praha 18 bylo do areálu, tzn. do stavby i do úprav pozemků investováno dle účetních údajů 26.737.471,12 Kč, a to od roku 2012.

Znalec konstatuje :

na standardním realitním trhu jsou v rámci nabízených nemovitostí vždy začleněné i související pozemky, které jsou ve funkčním celku s nabízenými nemovitostmi (stavbami). Tyto související pozemky umožňují standardní užívání nabízených staveb, umožňují k nim přístup a jsou při prodeji uvažovány vždy jako jeden související celek. Výjimkou jsou pozemky, které sice mohou být ve funkčním celku, ale které svojí povahou (velikostí, přístupem, využitím dle ÚP, atd.) umožňují realizovat novou výstavbu. V takovémto případě jsou tyto pozemky oceňovány samostatně a hodnota takovýchto pozemků vychází z jejich ekonomické výnosnosti.

Znalec zdůrazňuje, že z výše uvedeného důvodu je hodnota pozemků p.č.757/7, p.č.757/51 zahrnutá v obvyklé ceně stavby.

Dle údajů získaných z podkladů objednatele je znalcem stanovena aktuální užitná podlahová plocha budovy č.p.587, a to :

Budova č.p.587

Zastavěná plocha objektu č.p.587 celkem	cca =	881 m ²
Užitná podlahová plocha nebytových prostor celkem (1.+2. NP) (odborný odhad znalce 80% zastavěné plochy)	cca =	1.410 m ²
Obestavěný prostor objektu (odborný odhad znalce)	celkem cca =	5.820,- m ³

Stavba je k datu ocenění ve výborném stavebně technickém stavu a nevyžaduje provedení rekonstrukce. Dle sdělení MČ Praha 18 bylo do areálu, tzn. do stavby i do úprav pozemků investováno dle účetních údajů 26.737.471,12 Kč, a to od roku 2012.

OCEŇOVACÍ ANALÝZA :**Tabulka č. 1 Referenční výběr srovnatelných objektů (nabídka k prodeji)**

Č.	Lokalita	Stavebně technický stav	Užitná plocha	Prodej cena Kč	Nabídková cena prodej Kč/m ²
1	Praha 5	před rekonstrukcí	1.558 m ²	12.000.000,-	7.702,-
2	Praha 10	před rekonstrukcí	119 m ²	4.990.000,-	41.933,-
3	Praha 9	před rekonstrukcí	128 m ²	5.315.000,-	41.523,-
4	Praha 5	před rekonstrukcí	1.302 m ²	36.750.000,-	28.226,-
5	Praha 4	před rekonstrukcí	673 m ²	35.000.000,-	52.006,-
6	Praha 8	před rekonstrukcí	235 m ²	9.200.000,-	39.149,-

Užitná podlahová plocha nebytových prostor celkem cca = 1.410 m²
(odborný odhad znalce 80% zastavěné plochy)

Znalec konstatuje, že obvyklá cena nebytových prostor pro využití VV ve **výborném stavebně technickém stavu** je odhadována v dané lokalitě na aktuálním realitním trhu v úrovni jednotkové cena za m² podlahové plochy cca 45 tis.Kč/m²

Celková obvyklá cena objektu cca = 63.450.000,- Kč

včetně souvisejícího pozemku p.č.757/51 a dále včetně související části pozemku p.č.757/7 pod stavbou č.p.587, vše k.ú.Letňany Tato cena zahrnuje finanční prostředky investované MČ Praha 18 ve výši 26.737.471,12 Kč, a to od roku 2012.

Investované finanční prostředky z rozpočtu MČ Praha 18 samozřejmě zvyšují obvyklou cenu pozemku p.č.757/7 je budova č.p.587 a dále pozemku p.č.757/51, a to vše včetně příslušenství, k.ú. Letňany, obec Praha, ul. Malkovského, Praha 18, tedy nemovitostí ve vlastnictví jiného vlastníka než je MČ Praha 18. Tyto investované finanční prostředky však nejsou vlastnictvím současného vlastníka areálu a ten musí investované finanční prostředky vrátit investorovi, který je investoval, tzn. MČ Praha 18. Z daného důvodu je tedy nutné stanovit obvyklou cenu areálu, tedy pozemku p.č.757/7 je budova č.p.587 a dále pozemku p.č.757/51, a to vše včetně příslušenství, k.ú. Letňany, obec Praha, ul. Malkovského, Praha 18, bez investovaných finančních prostředků MČ Praha 18

Obvyklá cena nemovitosti

pozemku p.č.757/7, nedílnou součástí pozemku p.č.757/7 je budova č.p.587 a dále pozemku p.č.757/51, a to vše včetně příslušenství, k.ú. Letňany, obec Praha, ul. Malkovského, Praha 18, a to ve stávajícím stavebně technickém stavu, avšak po odečtu investovaných finančních prostředků z rozpočtu MČ Praha 18 ve výši 26.737.471,12 Kč, byla stanovena porovnávací metodou na celkem

cca 36.712.000,- Kč

4.5. Rekapitulace výsledků analýzy

Tabulka č. 2 **Přehled cen objektu stanovených jednotlivými metodami a stanovení obvyklé ceny**

Výnosová cena	
Věcná cena celková	
Komparace – dle cen objektů	
Komparace - součet cen jednotek	36.712.500,- Kč
Komparace - analýza skutečných nákladů a výnosů	
OBVYKLÁ CENA	36.700.000,- Kč

Odůvodnění :

Z důvodu eliminace spekulativních vlivů je znalcem zvolena za hlavní metodu metoda porovnávací (komparace - součet cen jednotek). Tato metoda je zvolena z důvodu znalcem zjištěného rozvojového potenciálu dané budovy a dané lokality. Zároveň vychází ze současného stavebně technického stavu objektu a jeho vybavení. Znalec vycházel z podkladů poskytnutých objednatelem a z poznatků získaných během místního šetření. Znalec všechny podstatné skutečnosti konzultoval s oslovenými realitními kancelářemi. Uvedené skutečnosti jsou zohledněny ve vztahu k výše stanovenému maximálnímu komerčnímu potenciálu daného areálu, tj. staveb včetně pozemků.

Zpracovatelem je k datu ocenění konstatována relativní stabilita realitního trhu. Realitní trh hlásí oživení a je konstatována poptávka po objektech bydlení. Znalec k aktuální cenové hladině realitního trhu uvádí, že v současné době dochází k enormnímu nárůstu cen v celé ČR, avšak zejména v hl.m.Praze, a to s tím, že daná situace je zřetelná zejména v segmentu bydlení. Znalec obecně konstatuje, že současný růst cen nemovitostí je však ovlivněn zejména velmi nízkými úrokovými sazbami hypoték, které kupující využívají ke koupi nemovitostí. Dochází tedy k roztáčení spirály, kdy půjčené peníze od banky na velmi nízký úrok jsou dlužníky bank vynakládány na koupi nemovitostí. Bankám je obráceně ručeno nemovitostmi, které získávají svoji vysokou cenu pouze z důvodu takto vytvářené poptávky. Současný růst cen nemovitostí nemá rozumný základ, spočívající např. v růstu produktivity ekonomiky ČR a je velmi důvodné se domnívat, že současná situace je podobná situaci v USA, před vypuknutím ekonomické krize v roce 2008. Vzhledem k velikosti a potenciálu ekonomiky ČR je nutno počítat v případě nenadálých ekonomických výkyvů s velmi negativním vlivem na segment realit a jejich ceny. Z daného důvodu znalec konstatuje, že je nezbytné přistupovat k současnému růstu cen nemovitostí v roce 2017 velmi obezřetně a konzervativně. Pozitivně je potřeba hodnotit aktuální snahu ČNB vzhledem ke zvyšování úrokových sazeb.

Oceňování na tržních principech není rigorózní technickou profesí, ale disciplínou, která vedle technického pohledu je založena i na zkušenostech a erudici zpracovatele. Hodnotu nemovitostí je zejména ve složitějších situacích nutné hledat na základě dílčích výsledků a informací. Výsledkem konečné analýzy je snaha o co nejvěrohodnější a nejpádňější odhad hledané výsledné hodnoty. Při sjednocení dílčích výsledků z několika aplikovaných metod do výsledku jediného je zapotřebí klást důraz na ten, který se znalci jeví jako nejpravděpodobnější a nejpádňěji podepřený tržními důkazy a zdravým „selským“ rozumem.

Závěrečná obvyklá cena je znalcem považována v současné době, za cenu dosažitelnou na standardním realitním trhu v ČR.

5. ZÁVĚR

Veškeré údaje prezentované v předcházejících kapitolách dávají velmi podrobný obraz o oceňovaném objektu, a to ať už z hlediska standardu provedení objektu nebo jeho komerční atraktivnosti z hlediska pronájmu nebo prodeje. Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s normami a zásadami profesionální etiky, podle nejlepšího vědomí a svědomí zpracovatele a na základě jemu dostupných informací.

Ceny stanovené porovnávací metodou jsou odrazem reálných cen odpovídajících srovnatelným nemovitostem s obdobným výnosem při prodeji v dané lokalitě. Při stanovení těchto cen byla respektována maximální snaha o zachování objektivnosti při modelování všech vstupních parametrů. Znalcem byly zvažovány zejména vlivy obezřetného bankovního trhu a trhu s realitami, a to v souvislosti s globální ekonomickou a finanční nestabilitou. Znalcem jsou uvažovány konzervativní hodnoty současného realitního trhu. Nemovitost byla při analýze uvažována jako prostá dluhu.

Tato oceňovací analýza byla zpracována v souladu s normami a zásadami profesionální etiky, podle nejlepšího vědomí a svědomí zpracovatele, na základě jemu dostupných informací.

Nemovitost byla při výpočtu uvažována jako prostá dluhu. Věcná břemena na nemovitosti případně vážnoucí nebyla znalci objednatelům sdělena.

Zpracovatel ocenění si vyhrazuje právo dodatečné úpravy závěrečného výroku, a to v případě zjištění dalších zásadních informací, které neměl v době zpracování oceňovací analýzy k dispozici.

5.1. Výrok o obvyklé ceně

Obvyklá (tržní) cena předmětné nemovitosti, tedy pozemku p.č.757/7, nedílnou součástí pozemku p.č.757/7 je budova č.p.587 a dále pozemku p.č.757/51, a to vše včetně příslušenství, k.ú. Letňany, obec Praha, ul. Malkovského, Praha 18, a to ve stávajícím stavebně technickém stavu (tzn. včetně, účelně vložených finančních prostředků ve výši 26.737.471,12 Kč z rozpočtu MČ Praha 18 na rekonstrukci), avšak po odečtu investovaných finančních prostředků z rozpočtu MČ Praha 18 ve výši 26.737.471,12 Kč, je na základě všech dostupných informací a analýz stanovena k datu ocenění 22.ledna 2018 ve výši :

36.700.000,- Kč

Stanovená celková obvyklá (tržní) cena

pozemku p.č.757/7, nedílnou součástí pozemku p.č.757/7 je budova č.p.587 a dále pozemku p.č.757/51, a to vše včetně příslušenství, k.ú. Letňany, obec Praha, ul. Malkovského, Praha 18, a to ve stávajícím stavebně technickém stavu (tzn. včetně účelně vložených finančních prostředků ve výši 26.737.471,12 Kč z rozpočtu MČ Praha 18 na rekonstrukci), avšak po odečtu investovaných finančních prostředků z rozpočtu MČ Praha 18 ve výši 26.737.471,12 Kč, je na základě všech dostupných informací a analýz stanovena k datu ocenění 22.ledna 2018 ve výši :

Kč 36.700.000,-

Slovy: Třicet Šest Milionů Sedmset Tisíc Kč

V Praze, dne 22.ledna 2018

vypracoval:



Ing. Jan Beneš
IČ : 673 81 235
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

tel. 603 892 542
jan.benesch@seznam.cz

ABBEN – znalecká kancelář s.r.o.
IČ : 243 07 611
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

D) Doložka dle OSŘ

Znalecký posudek č. 5215-045/18 je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona Ing. Jan Beneš (znalec) prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

E) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 6.9. 1995, č.j.Spr 1686/94, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5215-045/18. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

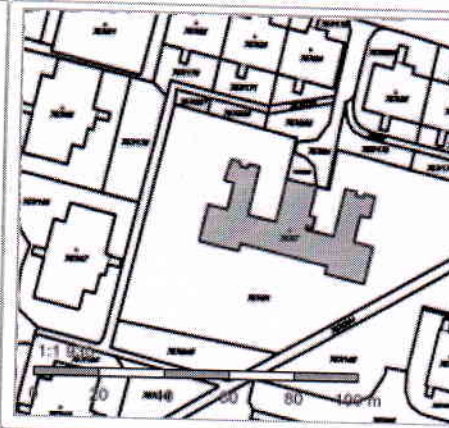


Ing. Jan Beneš
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

F) Použitá literatura

1. Bradáč, Fiala : Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy,
Linde Praha a.s. 1996,1999,
2004,2007
2. Ross, Brachmann, Holzner : Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti
Consult-invest Praha 1993
3. Zbyněk Zazvonil : „Výnosová hodnota nemovitostí“
Ceduk Praha 2004
4. Zbyněk Zazvonil : „Oceňování nemovitostí na tržních principech“
Ceduk Praha 1996
5. Zbyněk Zazvonil : „Porovnávací hodnota nemovitostí“
Ekopress Praha 2006
6. Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty pozemků“
IOM Praha 2007
7. Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty nemovitostí“
Ekopress Praha 2012
8. Bradáč a kol. : „Věcná břemena od A do Z“ (4.aktualizované vydání)
Linde Praha a.s. 2009
9. Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku)
v platném znění

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	757/7	
Obec:	Praha [554782]	
Katastrální území:	Letňany [731439]	
Číslo LV:	697	
Výměra [m²]:	881	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Letňany [400807] ; č. p. 587; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 757/7
Stavební objekt:	č. p. 587
Ulice:	Malkovského
Adresní místa:	Malkovského č. p. 587

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
CPI BYTY, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ	
Zákaz zatížení	

Jiné zápisy

Typ	
Změna výměr obnovou operátu	

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

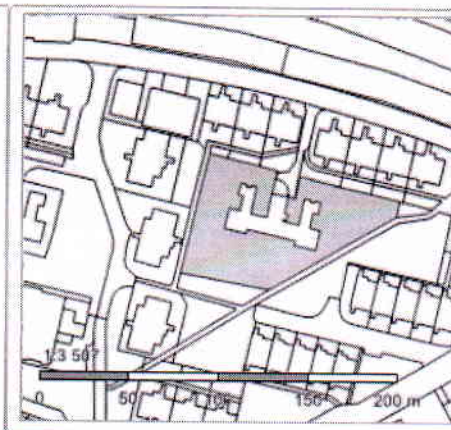
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 22.01.2018 08:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	757/51
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	697
Výměra [m ²]:	4427
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
CPI BYTY, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zatížení

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

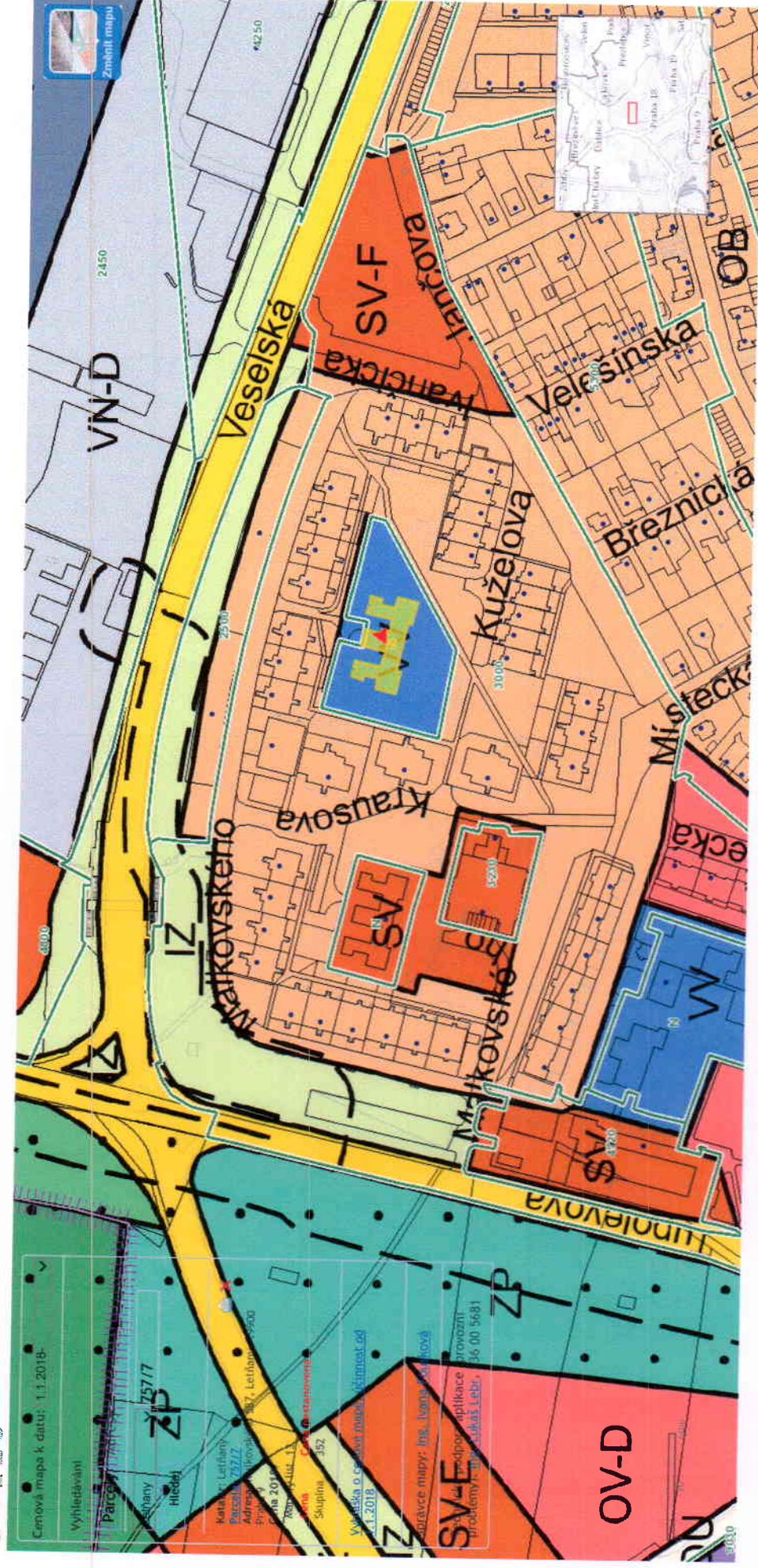
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 22.01.2018 08:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0





Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.12.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.12.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: od 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 1.5.15-14.1.16 | 2016 od 15.1.16-31.12.16 | 2017 od 1.1.17-31.12.17 | 2018 od 1.1.18

Změna Z1000/00
Územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
Opatření obecné povahy č.6/2009

Zastupitelstvo hlavního města Prahy příslušné podle § 6 odst.5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

vydává

usnesením č.30/86 ze dne 22.10.2009 **změnu Z1000/00 Územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy**, schváleného usnesením Zastupitelstva hl.m.Prahy č.10/05 dne 9.9.1999, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou hl.m.Prahy č.32/1999 Sb. hl.m.Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění obecně závazné vyhlášky č.10/2001 Sb.hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č.27/2001 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č.21/2002 Sb.hl.m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č.30/2002 Sb.hl.m.Prahy, obecně závazné vyhlášky č.8/2003 Sb.hl.m.Prahy, obecně závazné vyhlášky č.3/2004 Sb. hl.m.Prahy, obecně závazné vyhlášky č.7/2004 Sb.hl.m.Prahy, obecně závazné vyhlášky č.6/2005 Sb.hl.m.Prahy, obecně závazné vyhlášky č.17/2005 Sb.hl.m.Prahy, obecně závazné vyhlášky č.24/2005 Sb.hl.m.Prahy, obecně závazné vyhlášky č.6/2006 Sb.hl.m.Prahy, obecně závazné vyhlášky č.15/2006 Sb.hl.m.Prahy, obecně závazné vyhlášky č.23/2006 Sb.hl.m.Prahy Opatření obecné povahy č.2/2008, Opatření obecné povahy č.3/2008, Opatření obecné povahy č.4/2008 a Opatření obecné povahy č.5/2009.

Závazná část ÚP SÚ hl.m.Prahy uvedená v přílohách č.1 a 2 obecně závazné vyhlášky hl.m.Prahy č.32/1999 Sb.hl.m.Prahy, ve znění změny Z1000/00 ÚP SÚ hl.m.Prahy se mění takto:

A. Příloha č.1 zní :

REGULATIVY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Pojmy používané v této příloze jsou vysvětleny v Oddíle 16.

Oddíl 1

Cíl územního plánu

(1) Územní plán hlavního města Prahy je územním plánem sídelního útvaru podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném ke dni 30.6.1998 na základě výjimky udělené Ministerstvem pro místní rozvoj pod č.j. 8845/98-31/766 ze dne 1.9.1998 ve smyslu čl. II, bod 1 zákona č. 83/1998 Sb., kterým se mění zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

(2) Územní plán hlavního města Prahy řeší funkční využití a uspořádání ploch na území hlavního města Prahy jako celku, stanoví základní zásady organizace území a postup při jeho využití při naplňování cílů a daností, obsažených v územních a hospodářských zásadách, schválených usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 31/7 ze dne 21.10.1993:

- a) řeší město s jeho 1 200 000 obyvateli jako politické, ekonomické a hospodářské centrum státu, centrum kultury, vzdělanosti, turismu, dopravní křižovatku evropského významu a centrum pracovních příležitostí a vybavenosti pražského regionu,
- b) rozvíjí hlavní město Prahu jako harmonický celek zastavitelných a nezastavitelných území při respektování a ochraně přírodních, historických, architektonických a urbanistických hodnot,
- c) respektuje jedinečný obraz města, který nelze dalším vývojem a výstavbou narušit a který je dán spolupůsobením konfigurace terénu, významného fenoménu řeky Vltavy s jejími

5d) ZVO - ostatní

Území sloužící pro areály a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a pro koncentrované aktivity neuvedené v jiných zvláštních územích.

Funkční využití:

Obchodní zařízení s plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, sportovní zařízení, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, technologické a vědecké parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociální péče, zařízení záchranného bezpečnostního systému.

Služební byty², služby (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církev, drobná nerušící výroba¹ plochy a zařízení pro skladování (související s vymezeným funkčním využitím), sběrný surovin a malé sběrné dvory.

Čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Oddíl 5 Monofunkční plochy

(1) VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

1a) VV – Veřejné vybavení

Plochy sloužící pro umístění zařízení a areálů veškerého veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, pro zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu města, záchranný bezpečnostní systém a pro zabezpečení budoucích potřeb veřejného vybavení všeho druhu.

Při umísťování veřejného vybavení na plochy VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociální péče s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení.

Funkce související s vymezeným funkčním využitím a pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí nelze umístit v převažujícím podílu celkové kapacity.

Funkční využití:

Školy a školská zařízení³, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče⁴, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.

² ve smyslu znění zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje Občanský zákoník, ve znění pozdějších změn

¹ jako drobná nerušící výroba a služby nelze v tomto případě povolit autoservisy, klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území a dále čerpací stanice pohonných hmot.

³ školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

⁴ zařízení sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006, o sociálních službách

Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, služby (to vše související s vymezeným funkčním využitím).

Služební byty² a ubytovací zařízení, která jsou součástí zařízení veřejného vybavení (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení, ve smyslu § 7 školského zákona³.

Administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy, čerpací stanice pohonných hmot a manipulační plochy, malé sběrné dvory (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

1b) VVA - armáda a bezpečnost

Plochy sloužící pro umístění zařízení a areálů pro armádu a bezpečnostní složky.

Funkční využití:

Zařízení armády, policie a bezpečnostních složek, zařízení pro záchranný bezpečnostní systém, vězeňská zařízení.

Služební byty², kulturní zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, obchodní zařízení, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, administrativní zařízení a služby (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Čerpací stanice pohonných hmot (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

(2) DOPRAVA

Pro umístění staveb a zařízení dopravní infrastruktury platí ustanovení odst.(2) a (3) oddílu 7.

Doprava je vymezena ve výkresu č. 5.

2a) SD - dálnice, rychlostní komunikace, Pražský (silniční) okruh – silnice S I/1

Plochy pro provoz automobilové dopravy, které jsou součástí nadřazeného komunikačního systému.

Funkční využití:

Dálnice a rychlostní silnice⁵, silnice S I/1, místní rychlostní komunikace funkční skupiny A⁵.

Doplňkové funkční využití:

Zeleň, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

² ve smyslu znění zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č.509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje Občanský zákoník, ve znění pozdějších změn.

³ školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

⁵dle ČSN 736110 projektování místních komunikací



SMLUVNÍ STRANY



MC18P00060PN

8. 5. 2009/05/0123

obchodní společnost **BPT Prague, a.s.**
identifikační číslo **26228700**
sídlo Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
oddíl B vložka 7990, obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
jejímž jménem jedná Ing. Zdeněk Havelka, předseda představenstva
bankovní spojení: 1071001451/5500

dále jako „**Pronajímatel**“ nebo obecně „smluvní strana“ na straně jedné

a

Městská část Praha 18
identifikační číslo 00231321
sídlo Praha – Letňany, Bechyňská 639, PSČ 199 00
zastoupená starostou Mgr. Ivanem Kabickým
bankovní spojení: 9021-2000937329/0800

dále jako „**Nájemce**“ nebo obecně „smluvní strana“ na straně druhé

uzavírají v souladu s ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, a dalších právních předpisů tuto:

SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITOSTI A NEBYTOVÝCH PROSTOR (dále jen „Smlouva“)

I.

Postavení smluvních stran

1. Pronajímatelem je česká právnická osoba, v jejímž výlučném vlastnictví se nachází objekt občanské vybavenosti č.p.587 na pozemku parcelní číslo 757/7 – zastavěná plocha a nádvoří (dále také „Budova“) a pozemků parcelní číslo 757/7 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú.: Letňany, v obci Praha a parcelní číslo 757/51 – ostatní plocha v k.ú.: Letňany, v obci Praha (dále také „Pozemek“). Součástí Budovy jsou nebytové prostory nacházející se v I. a II. N.P. (dále jen „Nebytové prostory“, Nebytové prostory a Pozemek dále také jako „Předmět nájmu“). Své vlastnické právo k Budově a Pozemku doložil Pronajímatel výpisem z katastru nemovitostí, LV č. 697, pro k.ú. Letňany, obec Praha, jenž je přílohou č. 1 této Smlouvy. Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele je přílohou č. 2 této Smlouvy. Znázornění Nebytových prostor tvoří přílohu č. 3. Smlouvy.
2. Nájemce má zájem o pronájem Pozemku a Nebytových prostor za účelem provozování mateřské školky v Předmětu nájmu. Nájemce níže připojeným podpisem prohlašuje a ujišťuje Pronajímatele, že je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a neexistuje okolnost, která by činila tuto Smlouvu z důvodu na straně Nájemce neplatnou.

II.

Účel této smlouvy

Předmětem této smlouvy je podrobná úprava vztahů mezi stranami této Smlouvy založených touto Smlouvou, přičemž účelem této Smlouvy je upravení tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že předmětem nájmu je Předmět nájmu specifikovaný v čl. I odst. 1 této Smlouvy.
2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel přenechává a pronajímá v souladu s touto Smlouvou, za podmínek v ní uvedených a v souladu s obecně závaznými právními předpisy Předmět nájmu Nájemci. Nájemce přebírá a najímá od Pronajímatele Předmět nájmu a zavazuje se hradit Pronajímateli stanovené nájemné a dále příslušné úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu a plnit své povinnosti stanovené mu touto Smlouvou.
3. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu, zejména Nebytové prostory, v souladu s jejich stavebně - technickým určením a za účelem, který shora deklaruje, tj. k provozování mateřské školky.
4. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají a Nájemce bere na vědomí, že užívání Předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem dle odst. 3 tohoto článku zakládá právo Pronajímatele tuto smlouvu vypovědět.
5. Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašuje, že si Předmět nájmu důkladně prohlédl a najímá je od Pronajímatele tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této Smlouvy. Nájemce potvrzuje, že Předmět nájmu je způsobilý k užívání v souladu s účelem nájmu.
6. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že ke změně účelu nájmu spojeného s užíváním Předmětu nájmu je potřeba předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

IV. Výše a splatnost nájemného

1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Nájemce je povinen platit Pronajímateli základní nájemné ve výši Kč 83.334,- Kč bez DPH (slovy: osmdesáttřítisícetřicetčtyři korun českých) za každý kalendářní měsíc užívání Předmětu nájmu. K odstranění jakýchkoliv pochyb, v případě úpravy soudní praxe v ČR, konkrétně odstoupení od názoru Nejvyššího soud ČR v rozsudku ze dne 24.7. 2007 sp. zn. 28 Odo 1263/2006, a v důsledku toho skutečnosti, že nájemné musí být specifikováno u Nebytových prostor a Pozemku zvlášť, smluvní strany prohlašují, že v takovém případě je nájemné za pronájem Nebytových prostor činí 53.334,- Kč bez DPH (slovy: padesáttřítisícetřicetčtyři korun českých) a nájemné za pronájem Pozemku činí 30.000,- Kč bez DPH (slovy: třicet tisíc korun českých)
2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že nájemné je splatné měsíčně předem vždy k pátému dni příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Nájemné za případnou část prvního měsíce nájemního vztahu, za který je Nájemce povinen platit nájemné, uhradí Nájemce nejpozději do 3 pracovních dnů od podpisu této Smlouvy. Okolnost, že Nájemce Předmět nájmu nezačne využívat okamžitě k účelu dle Smlouvy, ani samotný fakt, že Nájemce bude provádět jakékoliv úpravy na Předmětu nájmu, aby bylo dle jeho požadavku či požadavku jiných osob, možno Předmět nájmu využívat k provozování mateřské školky, nemá vliv na povinnost Nájemce hradit nájemné v plné výši ode dne účinnosti Smlouvy.
3. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že na úhradu pravidelného měsíčního nájemného bude Pronajímatel vystavovat daňové doklady (faktury), které bude doručovat Nájemci před datem splatnosti nájemného.

4. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že v případě prodlení Nájemce s úhradou první platby nájemného, delším než 5 pracovních dnů, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Odstoupení nabude účinnosti dnem následujícím po doručení oznámení Pronajímatele Nájemci o odstoupení od Smlouvy.
5. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné písemným oznámením doručeným Nájemci v závislosti na míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem, a to o 100% míry inflace, minimálně však o 1,5%. Ke zvýšení nájemného dochází zpětně k 1.1. příslušného kalendářního roku. Případný nedoplatek na nájemném vzniklý za dobu od 1.1. do doručení oznámení o zvýšení nájemného je splatný na základě faktury Pronajímatele, kterou je oprávněn doručit Nájemci spolu s oznámením o zvýšení nájemného. Ustanovení tohoto odstavce o právu zvýšit nájemné nabývá účinnosti od 1.1.2010.
6. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že v případě nahrazení české měny (Kč) měnou Evropské unie (EUR) bude pro účely této Smlouvy proveden přepočtení nájemného na měnu Evropské unie podle úředně stanoveného směnného kursu pro nahrazení české měny. K přepočtu nájemného a k jeho hrazení v EUR dojde k prvnímu dni měsíce, v němž dojde k nahrazení české měny. Nahrazení české měny nebude mít jakýkoli vliv na povinnost smluvních stran plnit řádně a včas všechny své závazky vyplývající z této Smlouvy. Inflační doložka a její uplatnění podle předchozího odstavce Smlouvy zůstane v případě nahrazení české měny zachována s tím, že za míru inflace bude považován přírůstek orgánem, který bude po přechodu české měny na měnu Evropské unie oprávněný k vyhlášení míry inflace měny Evropské unie v České republice.

V.

Služby spojené s užíváním Nebytového prostoru

1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel pro Nájemce zajistí či zprostředkuje zajištění služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu v obvyklém množství a kvalitě, kterými jsou (dále také „médiá“):
 - Dodávka elektrické energie bude přímo na Nájemce;
 - Dodávka telekomunikačních služeb bude přímo na Nájemce;
 - Vodné a stočné bude přímo na Nájemce;
 - Dodávka tepla a TUV bude přímo na Nájemce;
2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají a Nájemce se zavazuje zajistit přepsání veškerých médií, které mají být dle Smlouvy vedeny dle předchozího odstavce přímo na Nájemce, u jejich dodavatelů na Nájemce a to do 30. září 2009. Nájemce se zároveň zavazuje veškeré platby dle smluv uzavřených s těmito dodavateli hradit řádně a včas. Nájemce se zavazuje prokázat uzavření uvedených smluv v sídle Pronajímatele nejpozději do 31. října 2009, a Pronajímatel mu k jeho žádosti vystaví kvitanci o splnění povinností dle tohoto odstavce. V případě, že přepsání médií nebude fakticky možné, bude postupováno dle odstavce 5 a násl. tohoto článku.
3. Pokud dojde ke spotřebě některých médií, které mají být dle Smlouvy vedeny přímo na Nájemce ještě před jejich přepisem na Nájemce, bude u této spotřeby postupováno tak, že takovou spotřebu uhradí Pronajímatel k tíži Nájemce a na vyplacenou částku vystaví Nájemci daňový doklad a Nájemce je povinen uvedenou platbu za spotřebovaná média uhradit k výzvě Pronajímatele ve splatnosti a způsobem uvedeným v příslušném daňovém dokladu.
4. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že pro případ vadného či opožděného dodání služeb spojených s užíváním Nebytového prostoru, pokud za ně Pronajímatel sám není odpovědný, nenese odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání médií. Nedodání či méně kvalitní dodání médií neopravňuje Nájemce k jakékoli slevě na nájemném, ani pro Nájemce nezakládá právo na odstoupení od této Smlouvy, ledaže by Pronajímatel byl na takovou možnost Nájemcem písemně upozorněn spolu s žádostí o zjednání nápravy.

5. Dojde-li k postupu dle poslední věty odstavce 2 tohoto článku Smlouvy, pak smluvní strany sjednávají pro případ toho kterého média následující:
- a) Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že platbu za spotřebu elektrické energie bude Nájemce hradit podle skutečně odebraného množství, na základě podružného měření a nebude-li odebrané množství fakticky měřeno, pak na základě technického výpočtu. Nájemce se v takovém případě zavazuje hradit spotřebu uvedeného média, prostřednictvím zálohových plateb, které Pronajímatel stanoví v závislosti na cenách příslušných energií prostřednictvím písemného podání Pronajímatele s tím, že okamžikem doručení tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání, respektive jeho obsah, stává účinnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro smluvní strany.
 - b) Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že platbu za spotřebu vodné, stočné, srážkové vody a teplo bude Nájemce hradit podle skutečně odebraného množství, na základě podružného měření a nebude-li odebrané množství fakticky měřeno, pak na základě technického výpočtu. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že zálohy na platbu za vodné, stočné, srážkové vody a teplo stanoví Pronajímatel podle technického výpočtu, případně podle měření podružnými měřidly, přičemž Nájemce je povinen umožnit pravidelný odečet údajů. Nájemce se v takovém případě zavazuje hradit zálohové platby za spotřebu uvedených médií, kterou Pronajímatel stanoví v závislosti na cenách příslušných energií prostřednictvím písemného podání Pronajímatele s tím, že okamžikem doručení tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání, respektive jeho obsah, stává účinnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro smluvní strany.
 - c) Vyúčtování spotřeby médií bude vždy prováděno v následujícím kalendářním roce do konce měsíce března, vždy však v závislosti na období, kdy Pronajímatel obdrží vyúčtování provozovatelů rozvodných zařízení (energetických společností).
 - d) Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel zašle Nájemci vyúčtování záloh na úhrady médií spotřebovaných v Předmětu nájmu a skutečně uhrazených úhrad Pronajímatelem do konce měsíce března následujícího kalendářního roku. Výše záloh na úhrady médií, které se považují za zaplacené pro účely vyúčtování, se bude rovnat částce skutečně připsané na účet Pronajímatele. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli případný nedoplatek úhrad na účet Pronajímatele do 15 kalendářních dnů ode dne obdržení vyúčtování od Pronajímatele. V případě, že výše záloh na úhrady převyší skutečné náklady na úhrady uhrazené Pronajímatelem, Pronajímatel vrátí Nájemci rozdíl mezi zálohami na úhrady a skutečnými náklady na úhrady do 15 kalendářních dnů ode dne zaslání vyúčtování záloh na úhrady Nájemci. Pronajímatel je povinen vystavit Nájemci daňový doklad v souladu s příslušnými právními předpisy.
 - e) Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že po dobu trvání této Smlouvy může Pronajímatel kdykoli Nájemci oznámit písemně změnu výše záloh pro platby za spotřebu médií poskytovaných v Nebytových prostorách, pokud existuje pro změnu důvod vyplývající ze změny cen energií a služeb, změny jejich rozsahu nebo kvality a Nájemce je povinen takové změněné zálohy uhradit.

VI.

Způsob platby nájemného a ostatních plateb

1. Všechny peněžité závazky, vzniklé mezi smluvními stranami na základě této Smlouvy, je zavázána smluvní strana povinná uhradit včas a řádně, a to bezhotovostním převodem na určený bankovní účet druhé smluvní strany uvedený v záhlaví této Smlouvy.
2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že peněžité závazek je splněn okamžikem, kdy je částka určená dle této Smlouvy připsána na bankovní účet oprávněné smluvní strany.

3. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašují, že ke všem platbám Nájemce je Pronajímatel oprávněn připočítat DPH v aktuálně platné výši.
4. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašují, že v případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním dle této Smlouvy, je povinen Nájemce uhradit Pronajímateli též úroky z prodlení. Výše úroků z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů. V každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení Nájemce, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí. Úrok z prodlení je Pronajímatel oprávněn vyfakturovat spolu s dlužnou částkou či samostatně.

VII.

Doba nájmu a ustanovení o automatickém prodlužování

1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že nájemní vztah dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou 1 roku s účinností ode dne podpisu této Smlouvy.
2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že doba nájemního vztahu se bude automaticky měnit a to v závislosti na hodnotě provedeného zhodnocení Nájemcem schváleného Pronajímatelem a to dle následujícího pravidla:

Každé Pronajímatelem odsouhlasené zhodnocení Předmětu nájmu provedené Nájemcem v průběhu nájemního vztahu založeného touto Smlouvou prodlužuje nájemní vztah dle této Smlouvy a to tak, že každých započatých 1.369,- Kč provedeného zhodnocení prodlužuje nájemní vztah o 1 den.

3. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy k odstranění jakýchkoliv pochybností uvádějí následující příklad aplikace předchozího odstavce:

Nájemce provede zhodnocení Předmětu nájmu schválené Pronajímatelem v průběhu nájemního vztahu o částku 5.000,- Kč, nájemní vztah pak skončí uplynutím 1 roku a čtyř dní.

VIII.

Skončení nájmu

1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že nájemní vztah dle této Smlouvy skončí, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, pouze:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran; platnost Smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,
 - c) výpovědí;
 - d) odstoupením Pronajímatele od smlouvy v souladu s ustanovením § 679 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku a v souladu s ustanovením § 344 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku; smlouva v tomto případě pozbývá platnosti den následující po dni, kdy bylo oznámení o odstoupení Nájemci doručeno,
 - e) zánikem Pronajímatele nebo Nájemce,
 - f) zánikem Budovy.

2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel může písemně vypovědět tuto Smlouvu zejména z následujících důvodů jestliže:
 - a) Nájemce užívá Předmět nájmu (Nebytové prostory a/nebo Pozemek) v rozporu se Smlouvou,
 - b) Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) Nájemce, který na základě Smlouvy má poskytovat Pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas,
 - d) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - e) Bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby (Budovy), jež brání užívání Předmětu nájmu,
 - f) Nájemce přenechá Předmět nájmu (Nebytové prostory a/nebo Pozemek) nebo její část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele,
3. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Nájemce může písemně vypovědět tuto Smlouvu pouze z těchto důvodů:
 - a) Pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy a uvedené porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě k nápravě stanovené Nájemcem ve výzvě doručené doporučenou zásilkou a která nebude kratší než 30 dnů;
 - b) Důvodu daného zákonem.
4. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že výpovědní lhůta v případech uvedených v článku VIII. odstavec 2. písmeno a), b), c), d), e), f) činí 3 kalendářní měsíce a v článku VIII. odstavec 3 činí 6 měsíců. Výpovědní lhůta začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po dni, ve kterém byla písemná výpověď doručena.
5. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že ke dni ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání Předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení Předmětu nájmu, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele, stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí Předmětu nájmu a soupis případných škod způsobených na Předmětu nájmu Nájemcem.
6. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že s ohledem na společný zájem na trvání vztahu založeného touto Smlouvou přistoupí k případnému odstoupení od Smlouvy a tedy jsou oprávněni od této Smlouvy odstoupit až po upozornění na případný možný důvod odstoupení a lhůtu k nápravě, kterou dá strana oprávněná odstoupit straně druhé, tato lhůta nebude kratší než 30 dnů od doručení takové výzvy a vyzvaná strana nezjedná ani v této lhůtě nápravu. Odstoupení od této Smlouvy má vždy účinky ex nunc, není-li stanoveno jinak.
7. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že pokud Nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá Předmět nájmu a/nebo Budovu Pronajímateli do 10 dnů po skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit veškeré kroky nutné k vyklizení Předmětu nájmu svépomocí, a to na náklady Nájemce. Pronajímatel vyklidí movité věci nájemce a umístí je po dobu 30 dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce.

8. Nájemce se výslovně zavazuje, že:

- a. při stěhování a před i jen částečným vyklizením zařízení z Předmětu nájmu, předloží Pronajímateli potvrzení o zaplacení veškerých pohledávek Pronajímatele podle této Smlouvy za celou dobu platnosti této Smlouvy. To se týká i takových částek, které je Nájemce povinen zaplatit do skončení platnosti této Smlouvy;
- b. uhradí náklady na opravy, které je Nájemce dle této Smlouvy povinen provést.

IX.

Povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) umožnit Nájemci užívat Předmět nájmu ode dne podpisu této Smlouvy, a to ve stavu, v jakém se k tomuto dni nacházejí,
- b) zajistit Nájemci plný a nikým nerušený výkon jeho práva nájmu,
- c) poskytnout Nájemci přiměřenou součinnost při zajištění služeb potřebných k užívání Předmětu nájmu, které si zajišťuje sám Nájemce,
- d) umožnit Nájemci opravy a úpravy Předmětu nájmu v rozsahu předem písemně schváleném Pronajímatelem,

2. Pronajímatel předá nájemci Předmět nájmu. O předání bude sepsán předávací protokol.

X.

Práva Pronajímatele

1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel nebo jím zmocněné osoby mohou kdykoliv v případě nutnosti vstoupit do/na Předmět nájmu nebo na jakoukoliv jejich část, během běžných pracovních hodin, za účelem kontroly stavu Předmětu nájmu, dodržování účelu nájmu Nájemcem nebo nápravy neplnění ustanovení této Smlouvy Nájemcem, jakož i za účelem provedení oprav či úprav libovolných částí Budovy a/nebo Předmětu nájmu, kteréžto opravy a úpravy vyžadují vstup do/na Budovy a/nebo Předmětu nájmu. Kontrolou nesmí být Nájemce nadměrně obtěžován. Nájemce bude mít právo z takového důvodu na odpočet nebo snížení nájemného pouze tehdy, pokud je z tohoto důvodu Předmět nájmu zcela nezpůsobilý k řádnému užívání dle této Smlouvy, a to o částku odpovídající nájemnému za dobu, kdy nemožnost užívání Předmětu nájmu trvala.

2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu Předmětu nájmu a/nebo Budovy právo provádět níže uvedená opatření bez oznámení, aniž by se níže uvedené pokládalo za narušení způsobu užívání Předmětu nájmu Nájemcem, a dále aniž by byl Nájemce zproštěn své povinnosti platit nájemné v celé výši v den splatnosti anebo jiných povinností podle této smlouvy:

- a) instalovat, připevnit a udržovat veškerá grafická označení vně a uvnitř Předmětu nájmu a/nebo Budovy
- b) na základě vyrozumění předaného Nájemci v přiměřené lhůtě předem předvádět v rozumné době Předmět nájmu a/nebo Budovu potenciálním věřitelům, kupujícím a nájemcům;
- c) použít veškerá přiměřená opatření včetně kontroly, oprav, změn, výzdoby, doplňků a vylepšení Předmětu nájmu a/nebo Budovy podle potřeby nebo vhodnosti pro provoz nebo pro bezpečnost, ochranu a zachování zájmů Pronajímatele;

XI.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Nájemce je oprávněn na vlastní náklady instalovat na Předmětu nájmu označení, a to v podobě a rozměrech písemně odsouhlasených Pronajímatelem.
2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že pouze po předchozí dohodě s Pronajímatelem a na základě jeho předchozího písemného souhlasu a po zajištění příslušných souhlasů a potvrzení ze strany dotčených orgánů státní správy může Nájemce instalovat na sjednaném místě v Budově nebo na jejím venkovním plášti jakékoliv nápisy nebo zařízení k propagaci. Případné nápisy či zařízení nesmí svým provedením nadměru obtěžovat třetí osoby hlukem, zářením, pachy, vibracemi apod. V případě porušení ustanovení tohoto odstavce je Pronajímatel oprávněn požadovat odstranění závadného nápisu či zařízení po Nájemci, a jestliže k jejímu odstranění nedojde bez zbytečného odkladu, odstranit ji na náklady Nájemce.
3. Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje:
 - a) užívat Předmět nájmu a/nebo Budovu pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v této Smlouvě,
 - b) dodržovat při své provozní činnosti povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak hygienickými, protipožárními, bezpečnostními, provádět příslušné revize a zjištěné závady na své náklady odstranit a o tomto informovat Pronajímatele,
 - c) pojistit si Nebytové prostory ve standardním rozsahu, který je běžný pro Předmět nájmu podobného rozsahu v dané lokalitě (tj. zejména pojištění škody na pronajatých prostorách, pojištění pro případ škody způsobené třetím osobám a pojištění škody na majetku Nájemce), doložit tuto skutečnost Pronajímateli kopií uzavřené pojistné smlouvy a udržovat pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu trvání nájemního vztahu,
 - d) zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a veškeré opravy Předmětu nájmu, tj. zejména údržbu a opravy povrchové úpravy vnitřních stěn a podlahových krytin, výloh, oken a dveří, údržbu a opravy koncových prvků a zařízení, elektrických, plynových a sanitárních rozvodů, údržbu a opravy zařízení a vybavení v majetku pronajímatele, které se nacházejí v Nebytovém prostoru a jsou užívána výlučně Nájemcem,
 - e) bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má dle této Smlouvy provádět Pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav,
 - f) jakékoliv změny v Předmětu nájmu a/nebo v Budově, stavební úpravy a/nebo rekonstrukce Budovy a/nebo Předmětu nájmu (včetně malování interiéru) provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, ve kterém bude zároveň ujednání o úhradě nákladů s úpravami spojených, nebudou-li uvedené úpravy prováděné výlučně na náklady Nájemce
 - g) zdržet se obtěžování třetích osob hlukem, zářením, pachy nebo vibracemi způsobenými Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které vstoupily do/na Budovy a/nebo Předmětu nájmu se souhlasem nebo s vědomím Nájemce či osob uvedených v tomto odstavci,
 - h) používat vnitřní rozvody pitné vody, odpadů, telefonních linek, elektrické energie apod. pouze k jejich obvyklému účelu a předcházet jakémukoliv poškození těchto rozvodů,
 - i) nemanipulovat bez předchozího písemného souhlasu s jakýmkoliv mechanickým vybavením Budovy a/nebo Předmětu nájmu (např. elektroměr).
 - j) provádět revize, servis a pravidelnou údržbu vybavení a zařízení instalovaného v/na Budově a/nebo Předmětu nájmu či poskytující dodávku přímo Předmětu nájmu. Takové zařízení jsou

například hasící přístroje, hydranty, osvětlení, zámky, dveře, okna, povrch stěn, vybavení sociálních zařízení, šaten, chladicí boxy, výparníky chladicího zařízení a jakékoliv další zařízení umístěné v/na Předmětu nájmu a/nebo Budově;

- k) zdržet se skladování nebo vyhazování jakýchkoli věcí ve/na Budově a/nebo Předmětu nájmu,
 - l) jednat vždy s péčí řádného hospodáře ve vztahu k Budově a/nebo Předmětu nájmu,
4. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že porušení podmínek stanovených v odstavci 3 tohoto článku ze strany Nájemce se považuje za užívání Předmětu nájmu v rozporu s touto Smlouvou dle čl.VIII odst. 2 písm a) se všemi účinky dle této Smlouvy.
 5. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Nájemce bez písemného souhlasu Pronajímatele nepostoupí ani nepřevéde svá práva a povinnosti z této Smlouvy zcela ani zčásti, ani nepodnajme celou či část nebo některou z nemovitostí tvořící Předmět nájmu.
 6. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že zjistí-li Nájemce, že na majetku Pronajímatele vznikla škoda, nebo hrozí-li škoda jejich majetku, je Nájemce povinen bez prodlení na tuto skutečnost Pronajímatele upozornit a učinit taková opatření, která by škodě zabránila nebo ji omezila.
 7. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Předmětu nájmu a/nebo v Budově v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v/na Budově a/nebo Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Budově a /nebo Předmětu nájmu Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami, přítomnými na/v Budově a/nebo Předmětu nájmu, se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
 8. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že veškerá jednání, informace a podmínky této Smlouvy se považují za důvěrné ve smyslu § 271 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku a Nájemce je povinen zachovávat mlčenlivost o veškerých skutečnostech s touto Smlouvou spojených.

XII.

Zhodnocení Předmětu nájmu a Budovy Nájemcem

1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že změny Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Úhradu nákladů s tím spojených může Nájemce požadovat po Pronajímateli jen v případě, že se k tomu u konkrétního zhodnocení Pronajímatel výslovně (písemnou formou) zavázal a současně pouze v případě, že vynaložením nákladů Nájemce došlo ke zhodnocení majetku Pronajímatele. Součástí případného závazku Pronajímatele k úhradě nákladů vynaložených Nájemcem s jeho souhlasem na zhodnocení Předmětu nájmu musí být zároveň odsouhlasení konkrétní výše takto vynaložených nákladů a sjednání termínu pro dokončení změn. Nájemce je povinen vynaložené náklady Pronajímateli řádně doložit a vyúčtovat, a to nejpozději do čtrnácti dní po sjednaném termínu pro dokončení změn. Pokud dojde k překročení rozpočtu zhodnocení Nájemcem, Pronajímatel nemá povinnost na toto zvýšení reflektovat a může trvat na původním rozpočtu zhodnocení.
2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že veškeré zhodnocení Předmětu nájmu provedená Nájemcem, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak, jsou však Nájemcem prováděny výlučně na jeho náklady, tj. při ukončení nájmu nemá Nájemce právo na náhradu vynaložených nákladů na rekonstrukci (úpravy, změny) Předmětu nájmu ani na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu provedením rekonstrukcí (úprav, změn).

3. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že nestanoví-li tato Smlouva jinak, je Nájemce oprávněn požadovat úhradu skutečně a účelně vynaložených nákladů (pokud se k jejich úhradě Pronajímatel zavázal) až po ukončení nájmu a po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání Předmětu nájmu.
4. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že provede-li Nájemce změny na Předmětu nájmu a/nebo Budově bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen ihned uvést Předmět nájmu a/nebo Budovu na své náklady do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody.
5. V případě, že odstavec 2 tohoto článku je neplatný a nedojde k jiné dohodě ohledně Nájemcem provedeného zhodnocení Předmětu nájmu a/nebo Budovy, Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že v případě, kdy nájemní vztah dle této Smlouvy skončí z důvodů stojících na straně Nájemce jiným způsobem než dohodou Pronajímatele a Nájemce anebo uplynutím sjednané doby nájmu, je Pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit částku nájemného za poslední kalendářní měsíc trvání nájmu, a to i zpětně, o stejnou částku, kterou bude Pronajímatel povinen uhradit Nájemci za zhodnocení Předmětu nájmu a/nebo Budovy Pronajímatele dle tohoto článku. Částka představující navýšení nájemného bude Nájemci vyúčtována daňovým dokladem – fakturou, splatnou ke dni uvedeném v tomto daňovém dokladu. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že nárok Pronajímatele na zvýšení nájemného dle tohoto článku může Pronajímatel započíst proti nároku Nájemce na úhradu zhodnocení Nebytového prostoru. Za důvod na straně Nájemce považují smluvní strany i zánik nájemního vztahu na základě splnutí.
6. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že jakékoliv stavební úpravy či změny Předmětu nájmu a/nebo Budovy, k jejichž provedení dal Pronajímatel dle předchozích ustanovení svůj písemný souhlas a došlo k uzavření dohody dle odstavce 8 tohoto článku, týká-li se zhodnocení Budovy a nikoliv Předmětu nájmu, je Nájemce povinen provádět pouze na základě pravomocného stavebního povolení (pokud nepostačí ohlášení) a projektovou dokumentaci pro stavební řízení je povinen vždy předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení.
7. Pronajímatel a Nájemce na tomto místě deklarují, že přistupují k uzavření této Smlouvy vědomi si současného stavu Předmětu nájmu, Budovy a Pozemku, tj. nezbytnosti investování, aby uvedené nemovitosti mohly být využívány v souladu s přáním Nájemce, když Nájemce předpokládá investici do Předmětu nájmu v rozsahu 4.000.000,- Kč, s ohledem na tuto skutečnost smluvní strany stanovili výši nájemného, dobu nájemního vztahu a způsob vypořádání zhodnocení.
8. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že jakékoliv stavební úpravy či změny Budovy, týká-li se zhodnocení Budovy a nikoliv Předmětu nájmu, které je a bude vypořádáno Smlouvou, tedy dojde-li k jakémukoliv zhodnocení Budovy, byť by došlo i zhodnocení Nebytových prostor, mohou být Nájemcem provedeny až po uzavření písemné dohody s Pronajímatelem o vypořádání toho kterého zhodnocení Budovy tak, aby nedošlo ke vzniku bezdůvodného obohacení na straně Pronajímatele na úkor Nájemce.

XIII.

Ujištění Nájemce ve vztahu k uzavřené smlouvě o smlouvě budoucí kupní k Budově a ve smlouvě uvedených nemovitostí

1. Pronajímatel a Nájemce uzavřeli dne 23.6.2008 smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem je mimo jiné závazek smluvních stran za dohodnutých podmínek uzavřít kupní smlouvu mimo jiné k Budově.
2. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají a Nájemce výslovně prohlašuje s ohledem na situaci popsanou v předchozím odstavci
 - a) článek 1.6., zejména věta první, uvedeně smlouvy o smlouvě budoucí je modifikován touto Smlouvou s tím, že pokud dojde být jen v částečné nebo zprostředkované souvislosti se

Smlouvou ke zhoršení stavu (technického) Předmětu nájmu a/nebo Budovy, není za to Pronajímatel odpovědný a zároveň i uzavřením této Smlouvy Pronajímatel neporušil větu druhou uvedeného článku

- b) ustanovení za páté (mající čtyři odstavce) obsažené v samotné kupní smlouvě, jež je součástí smlouvy o smlouvě budoucí kupní citované výše, se v prvním jeho odstavci mění tak, že uvedené prohlášení Pronajímatel činí vyjma existence této Smlouvy a vztahů z ní byt' zprostředkovaně či částečně vzniklých, když Nájemce uvedené výslovně bere na vědomí a potvrzuje, že existence této Smlouvy a vztahů z ní byt' zprostředkovaně či částečně vzniklých neopravňuje Nájemce k jakémukoliv postupu dle ustanovení za šesté obsažené v samotné kupní smlouvě, jež je součástí smlouvy o smlouvě budoucí kupní citované výše, tj. Nájemce není oprávněn požadovat odstranění předmětu zatížení Budovy a/nebo Předmětu nájmu ani požadovat smluvní pokutu
- c) ustanovení za páté (mající čtyři odstavce) obsažené v samotné kupní smlouvě, jež je součástí smlouvy o smlouvě budoucí kupní citované výše, se v třetím jeho odstavci mění tak, že uvedené prohlášení Pronajímatel činí vyjma existence této Smlouvy a vztahů z ní byt' zprostředkovaně či částečně vzniklých, když Nájemce uvedené výslovně bere na vědomí a potvrzuje, že existence této Smlouvy a vztahů z ní byt' zprostředkovaně či částečně vzniklých neopravňuje Nájemce k jakémukoliv postupu dle ustanovení za šesté obsažené v samotné kupní smlouvě, jež je součástí smlouvy o smlouvě budoucí kupní citované výše, tj. Nájemce není oprávněn požadovat odstranění předmětu zatížení Budovy a/nebo Předmětu nájmu ani požadovat smluvní pokutu
- d) ustanovení za páté (mající čtyři odstavce) obsažené v samotné kupní smlouvě, jež je součástí smlouvy o smlouvě budoucí kupní citované výše, se ve čtvrtém jeho odstavci mění tak, že uvedené se doplňuje vyjma zatížení vzniklých z existence této Smlouvy a vztahů z ní byt' zprostředkovaně či částečně vzniklých, když Nájemce uvedené výslovně bere na vědomí a potvrzuje, že existence této Smlouvy a vztahů z ní byt' zprostředkovaně či částečně vzniklých neopravňuje Nájemce k jakémukoliv postupu dle ustanovení za šesté obsažené v samotné kupní smlouvě, jež je součástí smlouvy o smlouvě budoucí kupní citované výše, tj. Nájemce není oprávněn požadovat odstranění předmětu zatížení Budovy a/nebo Předmětu nájmu ani požadovat smluvní pokutu

XIV. Doručování

1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této Smlouvy platí následující ujednání: smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu uvedenou v odstavci 2 tohoto článku, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu adresy. Nájemci se kromě toho může doručovat i do Budovy. Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu, jak je uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla Nájemci doručena.
2. Veškeré písemnosti zasílané smluvním stranám dle této Smlouvy a v souvislosti s touto Smlouvou se doručují, neoznámí-li smluvní strany písemně jinou doručovací adresu:

Nájemci:	BPT Prague a.s. Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1
Kontaktní osoba:	Mgr. Šárka Thérová
Tel. spojení:	281082110, 602239334
Faxové spojení:	281082150
Adresa el. pošty:	s.therova@cpi

Pronajímateli: MČ Praha 18
Bechyňská 639, 199 00 Praha 9 - Letňany
Kontaktní osoba: Zuzana Gladišová
Tel. spojení: 284028228, 603521389
Faxové spojení: 284028206
Adresa el. pošty: gladisova@letnany.cz

XV. Řešení sporů

1. Smluvní strany se zavazují, že veškeré spory vyplývající z realizace, výkladu nebo ukončení této Smlouvy (dále jen „spory“) budou řešit především smírnou cestou.
2. Není-li vyřešení sporu smírnou cestou možné, může kterákoliv ze stran obrátit se svým nárokem na příslušný soud.

XVI. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem a subsidiárně příslušnými ustanoveními zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku a, v platném znění.
2. Smluvní strany podpisem Smlouvy prohlašují, že Smlouva představuje v souladu s § 275 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku případ uzavření více smluv zahrnutých do jedné listiny. Smluvní strany s ohledem na tuto skutečnost podpisem Smlouvy dále sjednávají, že veškeré jednotlivé smlouvy zahrnuté do Smlouvy, vyjma ustanovení článku XV. Smlouvy, jsou na sobě vzájemně závislé ve smyslu § 275 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku s tím, že vznik každé z těchto smluv je podmínkou vzniku ostatních smluv a současně, že zánik kterékoliv z těchto smluv, vyjma ustanovení článku XV. Smlouvy, jiným způsobem než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění způsobuje zánik veškerých ostatních smluv, vyjma ustanovení článku XV. Smlouvy.
3. Nájemce ve smyslu § 401 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku prohlašuje, že prodlužuje promlčecí lhůtu každého práva Pronajímatele z této Smlouvy na dobu deseti let od doby, kdy promlčecí doba ve vztahu k tomuto právu počne běžet poprvé.
4. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že tato Smlouva **nabývá** platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Tato Smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
6. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že v případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy účinná. Strany této Smlouvy se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této Smlouvy.

7. Tato Smlouva je závazná i pro případné právní nástupce obou smluvních stran.
8. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
9. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetli, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními, což stvrzují svými zdola připojenými vlastnoručními podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.

V Praze dne 17-06-2009

V Praze dne 17-06-2009

BPT Prague, a.s.
Václavské náměstí 1601/47
110 00 Praha 1
IČO: 26228700, DIČ: CZ26228700

Pronajímatel

Nájemce



Přílohy: 1) LV č. 697 pro k.ú. Letňany, obec Praha
2) Výpis z OR Pronajímatele
3) Znázornění nebytových prostor

DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost
toto právního aktu.
Pověření členové
zastupitelstva městské části Praha 18

V Praze dne 16-06-2009

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO VIDIMACI
Podle ověřovací knihy Úřad městské části Praha 18
poř. č. vidimace 839/09
tato částečná kopie,
obsahující 13 stran
souhlasí doslovně s předloženou listinou,
z níž byla pořizena a tato listina je
prvopisem,
obsahující 20 stran.
V Praze - Letňanech dne 18.6.2009
Helena Kroová
(Jméno/a a příjmení ověřující osoby)



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2009 08:30:36

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 697

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

BPT Prague, a.s., Václavské náměstí 1601/47, Praha 1,
Nové Město, 110 00 Praha 1

26228700

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
757/7	882	zastavěná plocha a nádvoří		
757/51	4425	ostatní plocha	jiná plocha	
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití		Způsob ochrany	Na parcele
Letňany, č.p. 587	obč.vyb			757/7

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

Pohledávka 330 000 000,- Kč

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova
1716/2b, Praha 4, Nusle, 140 78,
RČ/IČO: 49240901

Stavba: Letňany, č.p. 587
Parcela: 757/51
Parcela: 757/7

V-16695/2001-101
V-16695/2001-101
V-16695/2001-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.07.2001. Právní účinky
vkladu práva ke dni 04.07.2001.

V-16695/2001-101

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky (i budoucí) do celkové výše 550 000 000,-Kč

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova
1716/2b, Praha 4, Nusle, 140 78,
RČ/IČO: 49240901

Stavba: Letňany, č.p. 587
Parcela: 757/7
Parcela: 757/51

V-12216/2006-101
V-12216/2006-101
V-12216/2006-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.03.2006. Právní účinky
vkladu práva ke dni 16.03.2006.

V-12216/2006-101

o Zástavní právo smluvní

pohledávky do výše 700.000.000,-Kč

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova
1716/2b, Praha 4, Nusle, 140 78,
RČ/IČO: 49240901

Stavba: Letňany, č.p. 587
Parcela: 757/7
Parcela: 757/51

V-26866/2007-101
V-26866/2007-101
V-26866/2007-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.05.2007. Právní účinky
vkladu práva ke dni 30.05.2007.

V-26866/2007-101

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2009 08:30:36

*Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731439 Letňany

List vlastnictví: 697

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Kupní smlouva V11 2575/2001

Pro: BPT Prague, a.s., Václavské náměstí 1601/47, Praha 1, Nové
Město, 110 00 Praha 1

POLVZ:21/2001

Z-6700021/2001-101

RČ/IČO: 26228700

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

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.05.2009 09:12:13

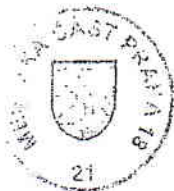
Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 1095, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Ověřující osoba: Trhlínová Lucie

V Praze dne 05.05.2009

Podpis



Tento výpis elektronicky podepsal "MĚSTSKÝ SOUD V PRAZE [IČ 00215660]" dne 5.5.2009 v 8:59:41 pro zákonem definovaného poskytovatele ověřeného výstupu (výtisku) z obchodního rejstříku. EPVid:tl19a9umhp4o7scseo

V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 7990

Datum zápisu: 14. listopadu 2000

Obchodní firma: BPT Prague, a.s.

Sídlo: Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00

Identifikační číslo: 262 28 700

Právní forma: Akciová společnost

Předmět podnikání:

- pronájem bytových a nebytových prostor bez poskytování jiných služeb než základních
- realitní činnost
- správa a údržba nemovitostí

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva: Ing. Zdeněk Havelka, r.č. 780420/1647
Prachovice, Slámová 462, PSČ 383 01
den vzniku funkce: 23. srpna 2005
den vzniku členství v představenstvu: 19. prosince 2003

člen představenstva: Milan Trněný, r.č. 740826/3830
Brno, Bellova 16, PSČ 623 00
den vzniku členství v představenstvu: 15. listopadu 2005

člen představenstva: Ing. Radan Kamenický, r.č. 601003/1258
Nové Město na Moravě, Zahradní 1439, PSČ 383 01
den vzniku členství v představenstvu: 11. listopadu 2005

Za společnost jedná a podepisuje každý člen představenstva samostatně.

Podepisování za společnost se děje tak, že podepisující se člen představenstva připojí ke svému jménu vytištěné razítkem či jiným způsobem tištěné či napsané obchodní jméno společnosti.

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady: Mgr. Josef Štolba, r.č. 670705/1934
Ústí nad Labem, Slavičková 787/11, PSČ 400 11
den vzniku členství v dozorčí radě: 15. listopadu 2005

člen dozorčí rady: JUDr. Vladimír Šup, r.č. 480518/138
Horoměřice, Ke Skále 179, PSČ 252 62
den vzniku členství v dozorčí radě: 7. prosince 2004

člen dozorčí rady: Lenka Šupová, r.č. 545212/0729

oddíl B, vložka 7990

Horoměřice, Ke Skále 179, PSČ 252 62
den vzniku členství v dozorčí radě: 7.prosince 2004

Akcie:

20 ks akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč
v listinné podobě

Základní kapitál: 2 000 000,- Kč
Splaceno: 100 %

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

Městský soud v Praze

Obchodní rejstřík- výpisy platných

Ověřuji pod pořadovým číslem **1093**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z **2** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Ověřující osoba: **Trhlínová Lucie**

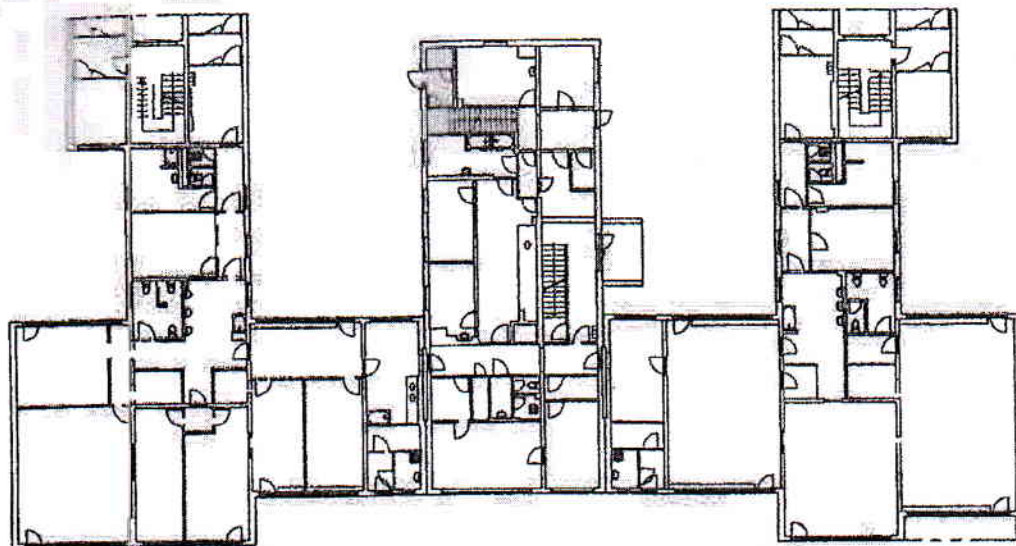
V Praze dne **05.05. 2009**

Podpis

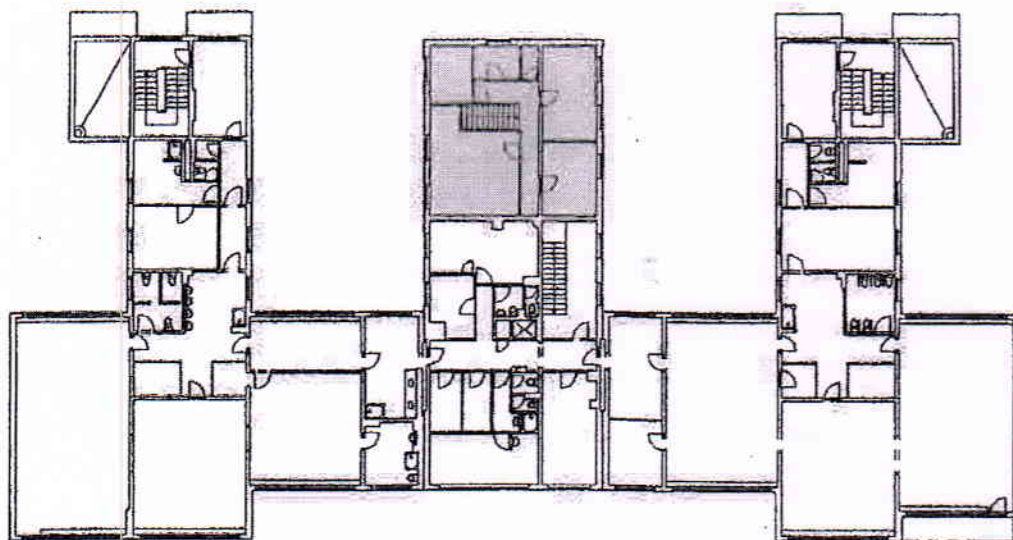


Nebytové bytové jednotky Malšovského 587, které jsou předmětem smlouvy

 Bytová jednotka, která není předmětem smlouvy



1.NP



2.NP

DODATEK Č. 1

ke smlouvě o nájmu nemovitosti a nebytových prostor č.j. S-2009/05/0123 ze dne 17.6.2009

obchodní společnost **CPI BYTY, a.s.**

identifikační číslo 26228700

sídlo Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00

oddíl B vložka 7990, obchodního rejstříku vedeného Městským soudem Praze

jejímž jménem jedná Mgr. Marek Stubley, předseda představenstva

Ing. Zdeněk Havelka, člen představenstva

dále jako „**pronajímatel**“ nebo obecně „smluvní strana“ na straně jedné

a

Městská část Praha 18

identifikační číslo 00231321

sídlo Praha 18, Letňany, Běchyňská 639, PSČ 199 00

bankovní spojení: 19-2000937329/0800

zastoupená Mgr. Ondřejem Lněničkou, starostou

dále jako „**nájemce**“ nebo obecně „smluvní strana“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne tento dodatek tohoto znění:

I.

Na základě ujednání čl. VII., odst. 2 SMLOUVY O NÁJMU NEMOVITOSTI A NEBYTOVÝCH PROSTOR č.j. S-2009/05/0123, ze dne 17.6.2009 (dále jako „smlouva o nájmu“) a smluvními stranami vzájemně potvrzeného „Záznamu z jednání ve věci zhodnocení objektu MŠ Malkovského č.p. 587“, který je nedílnou součástí tohoto dodatku, jako jeho příloha, se smluvní strany dohodly takto:

- a) nájem dle smlouvy o nájmu trval a stále trvá, a to s tím, že **doba trvání nájmu** dle smlouvy o nájmu **se prodlužuje** o 16.067 dní, tj. do **6.12.2054**,
- b) **investici** uskutečněnou Nájemcem do objektu MŠ Malkovského, tzn. jeho zhodnocení, v celkové částce **21.996.160,72 Kč** odepisuje Nájemce.

II.

Ostatní ustanovení smlouvy o nájmu, tímto dodatkem výslovně neupravované, se nemění a zůstávají v platnosti v původním znění (obsahu).

IV.

Tento dodatek č. 1 je vyhotoven ve 4 vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží pronajímatel a 3 nájemce.

V Praze dne**26.-03.-2012**.....

Za Nájemce, Městskou část Praha 18:

.....
Mgr. Ondřej Lněnička, starosta

DOLOŽKA

Potvrzuji ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost
totožného právního úkonu.

Pověření členové

zastupitelstva městské části Praha 18

V Praze dne **26 -03- 2012**

V Praze dne ..**26.-03.-2012**....

Za Pronajímatele, CPI BYTY, a.s.:

.....
Mgr. Marek Stubley, předseda představenstva

.....
Ing. Zdeněk Havelka, člen představenstva

CPI BYTY, a.s.
Václavské náměstí 1601/47
110 00 Praha 1
IČ: 26228700, DIČ: CZ26228700

obchodní společnost CPI BYTY, a.s.

identifikační číslo 262 28 700

se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 7990

zastoupená Danielem Bacíkem, ředitelem společnosti, dle plné moci ze dne 10.6.2013
(dále jen „Pronajímatel“)

a

Městská část Praha 18

identifikační číslo 002 31 321

se sídlem Praha – Letňany, Bechyňská 639, PSČ 199 00

zastoupená starostou Mgr. Ivanem Kabickým

(dále jen „Nájemce“)

(dále společně jen „Smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku

v souladu s § 564 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

DODATEK ČÍSLO 1 KE SMLouvĚ O NEMOVITOSTI A NEBYTOVÝCH PROSTOR

(dále jen „Dodatek“)

Článek I.

Postavení Smluvních stran

1. Smluvní strany uzavřeli dne 17. 6. 2009 Smlouvu o nájmu nemovitosti a nebytových prostor (dále jen „Smlouva“) na základě níž Pronajímatel pronajal Nájemci nebytové prostory nacházející se v I. a II. N.P. (dále jen „Nebytové prostory“) v objektu občanské vybavenosti č.p. 587, postaveném na pozemku parcelní číslo 757/7 – zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „Budova“) a pozemky parcelní číslo 757/7 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Letňany, v obci Praha a parcelní číslo 757/51 – ostatní plocha v k.ú. Letňany, v obci Praha (dále jen „Pozemek“) to vše zapsáno na LV č. 697 pro k.ú. Letňany, obec Praha.

Článek II.

Změna Smlouvy

1. Smluvní strany podpisem tohoto Dodatku se dohodly, že Pronajímatel přenechává do nájmu Nájemci prostor, nacházející se v II. N.P. Budovy, o velikosti 70, 08 m², který je podrobně znázorněn v Příloze č. 1 k tomuto Dodatku jako jeho nedílná součást (dále jen „Další prostor“). Práva a povinnosti k nově pronajímanému Dalšímu prostoru se řídí Smlouvou.
2. Smluvní strany podpisem dodatku sjednávají, že je Nájemce povinen hradit Pronajímateli nájemné za veškeré pronajaté prostory, tj. Nebytové prostory a Další prostor, a dále za Pozemek v celkové výši **91.672 Kč měsíčně**, přičemž z této celkové výše představuje nájemné sjednané za Další prostor částku 2.987 Kč. Výpočtový list tvoří Přílohu č. 2 tohoto Dodatku jako jeho nedílná součást.

Článek III.
Společná a závěrečná ustanovení

- 1) V ostatních ustanoveních zůstává Smlouva beze změny.
- 2) Obě Smluvní strany prohlašují, že tento Dodatek uzavírají z pravé, vážné a svobodné vůle a žádná ze Smluvních stran ho neuzavírá v tísní v či za nápadně nevýhodných podmínek.
- 3) Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu Dodatku Smluvními stranami a účinnosti dnem 1.4.2014. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že Dodatek vyhotovují ve dvou obsahově shodných stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží Pronajímatel a Nájemce.

V Praze dne

31-03-2014


CPI BYTY, a.s.

Daniel Bacík, ředitel společnosti

dle plné moci ze dne 10.6.2013


Městská část Praha 18

Mgr. Ivan Kabický

starosta

Přílohy: Příloha č. 1 – Schématický plán podlaží
Příloha č. 2 – Výpočtový list

DOLOŽKA

Potvrzuje se ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost
tohoto právního úkonu.

Pověření členové

zastupitelstva městské části Praha 18


V Praze dne: 31-03-2014

176/07/14



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
PRAHA 1, VÁCLAVSKÉ NÁMĚSTÍ 1601/47, PSČ 110 00
TEL.: +420 281 082 120, FAX: +420 281 082 121
E-MAIL: KANCELAR@AKRSP.CZ

Děkuji
ALL

PLNÁ MOC

Obchodní společnost **CPI BYTY, a. s.**, identifikační číslo 262 28 700, se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7990, jejímž jménem jedná Mgr. Marek Stubley, předseda představenstva a Ing. Zdeněk Havelka, člen představenstva (dále jen "**obchodní společnost CPI BYTY**") tímto uděluje na dobu určitou v trvání jednoho roku s účinností ode dne 12. července 2013 do dne 11. července 2014 plnou moc panu **Danielu Bacíkovi**, datum narození 25. září 1968, bytem Ústí nad Labem, Mošnova 1966/12, PSČ 400 11 (dále jen "**Daniel Bacík**") k tomu, aby jejím jménem a na její účet:

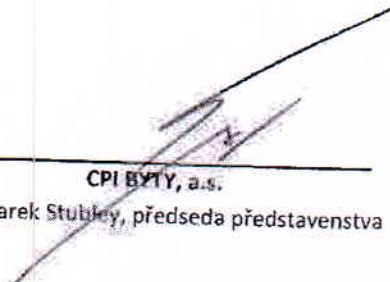
- 1) uzavíral nájemní smlouvy, na jejichž základě budou třetím osobám ze strany obchodní společnosti CPI BYTY, a. s. úplatně přenechávány do dočasného užívání byty vymezené v budovách, které jsou ve vlastnictví obchodní společnosti CPI BYTY, a. s.,
- 2) uzavíral nájemní smlouvy, na jejichž základě budou třetím osobám ze strany obchodní společnosti CPI BYTY, a. s. úplatně přenechávány do dočasného užívání nebytové prostory vymezené v budovách, které jsou ve vlastnictví obchodní společnosti CPI BYTY, a. s.,
- 3) uzavíral dohody související s nájemními smlouvami ve smyslu bodu 1) a bodu 2) této plné moci, jejichž prostřednictvím budou prováděny nebo doplňovány závazkové vztahy založené těmito nájemními smlouvami,
- 4) uzavíral dohody o změnách nájemních smluv ve smyslu bodu 1) a bodu 2) této plné moci, jejichž prostřednictvím budou měněny závazkové vztahy založené těmito nájemními smlouvami,
- 5) uzavíral dohody o zrušení nájemních smluv ve smyslu bodu 1) a bodu 2) této plné moci, jejichž prostřednictvím budou rušeny závazkové vztahy založené těmito nájemními smlouvami,
- 6) uzavíral dohody o zrušení dohod ve smyslu bodu 3) až bodu 5) této plné moci, jejichž prostřednictvím budou rušeny právní účinky těchto dohod,
- 7) vypovídal nájemní smlouvy ve smyslu bodu 1) a bodu 2) této plné moci a dohody ve smyslu bodu 3) až bodu 5) této plné moci,
- 8) odstupoval od nájemních smluv ve smyslu bodu 1) a bodu 2) této plné moci a dohod ve smyslu bodu 3) až bodu 5) této plné moci,
- 9) v případě potřeby činil veškeré další právní a faktické úkony související s nájemními smlouvami ve smyslu bodu 1) a bodu 2) této plné moci, jejichž prostřednictvím budou prováděny nebo doplňovány závazkové vztahy založené těmito nájemními smlouvami,
- 10) v případě potřeby činil veškeré právní a faktické úkony předvídané příslušnými právními předpisy pro přechod nájmu bytu v souvislosti s byty, jež jsou vymezeny v budovách, které jsou ve vlastnictví obchodní společnosti CPI BYTY, a. s.,
- 11) v případě potřeby činil veškeré další právní a faktické úkony nezbytné k tomu, aby právní úkony ve smyslu bodu 1) až bodu 10) této plné moci mohly přivodit předvídané právní a faktické účinky,

7

to vše pro nemovitosti, které jsou ve vlastnictví obchodní společnosti CPI BYTY, a. s. nacházející se v obci Česká Lípa, katastrální území Česká Lípa, v obci Český Těšín, katastrální území Český Těšín a Dolní Žukov, v obci Frýdek-Místek, katastrální území Třinec, v obci Třinec, katastrální území Dolní Lišná, Karpentná, Kanská a Lyžbice, v obci Děčín, katastrální území Bynov, Jetřichovice u Děčína a Podmokly, v obci Chlumeck, katastrální území Chlumeck u Chabařovic, v obci Jablonec nad Nisou, katastrální území Jablonec nad Nisou, v obci Liberec, katastrální území Liberec a Rochlice u Liberce, v obci Litvínov, katastrální území Horní Litvínov, Janov u Litvínova a Hamr u Litvínova, v obci Most, katastrální území Most II, v obci Nové Město pod Smrkem, katastrální území Nové Město pod Smrkem a Hajniště pod Smrkem, v obci Ústí nad Labem, katastrální území Bukov, Klíše, Krásné Březno, Neštěmice, Střekov, Svádov, Ústí nad Labem a Všebořice.

Daniel Bacík je oprávněn jednat na základě této plné moci za obchodní společnost CPI BYTY, a. s. samostatně. Daniel Bacík není oprávněn na základě této plné moci udělit plnou moc další osobě k tomu, aby místo něj jednala za obchodní společnost CPI BYTY, a. s. Daniel Bacík je povinen na základě této plné moci jednat za obchodní společnost CPI BYTY, a. s. výhradně jen v souladu s pokyny udělenými ze strany obchodní společnosti CPI BYTY, a. s. Daniel Bacík je povinen na základě této plné moci jednat za obchodní společnost CPI BYTY, a. s. vždy v souladu s jejími oprávněnými zájmy a s péčí řádného hospodáře.

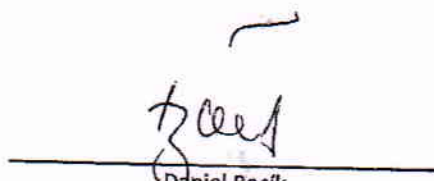
V Praze dne 10. července 2013


CPI BYTY, a.s.
Mgr. Marek Stuhlej, předseda představenstva


CPI BYTY, a.s.
Ing. Zdeněk Havelka, člen představenstva

Daniel Bacík zmocnění, jež je mu dne 10. července 2013 udělováno ze strany obchodní společnosti CPI BYTY, a. s. prostřednictvím této plné moci, tímto v plném rozsahu a bez výhrad přijímá. Daniel Bacík se tímto zavazuje vždy a za všech okolností bezpodmínečně dodržovat podmínky tohoto zmocnění výslovně vyjádřené v této plné moci, jakož i pokyny udělené na základě této plné moci ze strany obchodní společnosti CPI BYTY, a. s.

V Praze dne 10. července 2013


Daniel Bacík

Výpočtový list - není daňový doklad

Pronajímatel:**Adresa nájmu:**

Název: CPI BYTY, a.s.
Sídlo, ulice: Václavské náměstí 1601/47
Sídlo, místo: Praha 1
Sídlo, PSČ: 110 00
IČO: 26228700

Městská část Praha 18
Malkovského 587
Praha 9 Letňany
199 00

zaps. v OR vedeném: MS v Praze
oddíl: B
vločka: 7990
Bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s.
Číslo účtu: 1071001451/5500

Výpočtový list**Nájemce:**

s účinností od: 4/2014
variabilní symbol: 888587281
splatnost: 15. den daného měsíce

Název :Městská část Praha 18
Adresa:Malkovského 587
Praha 9 Letňany
Sídlo :Bechyňská 639, Praha - Letňany, 199 00

interval: měsíčně

IČO :00231321
DIČ :

Položka předpisu	Kč bez DPH	%DPH	DPH	Celkem
z-el. energie	7720,00	0	0,00	7720,00
z-ohřev TUV	971,00	0	0,00	971,00
z-srážkové stoč.	872,00	0	0,00	872,00
z-teplo	20677,00	0	0,00	20677,00
z-studená voda	1575,00	0	0,00	1575,00
Nájemné nebyty osv.	91672,00	0	0,00	91672,00
Celkem	123487,00		0,00	123487,00

Předpis ve výši: 123487,00 Kč

Platíte prosím vždy pod variabilním symbolem: 888587281 !

Přijaté platby budou přiřazovány k položkám předpisu v následujícím pořadí:

1. nájem
2. zálohy v sazbě základní
3. zálohy v sazbě snížené
4. zálohy na nájem - v případě přeplatku

Vystavil: Kodajová Vladka
tel.472 707 961

Datum vystavení: 27.03.2014

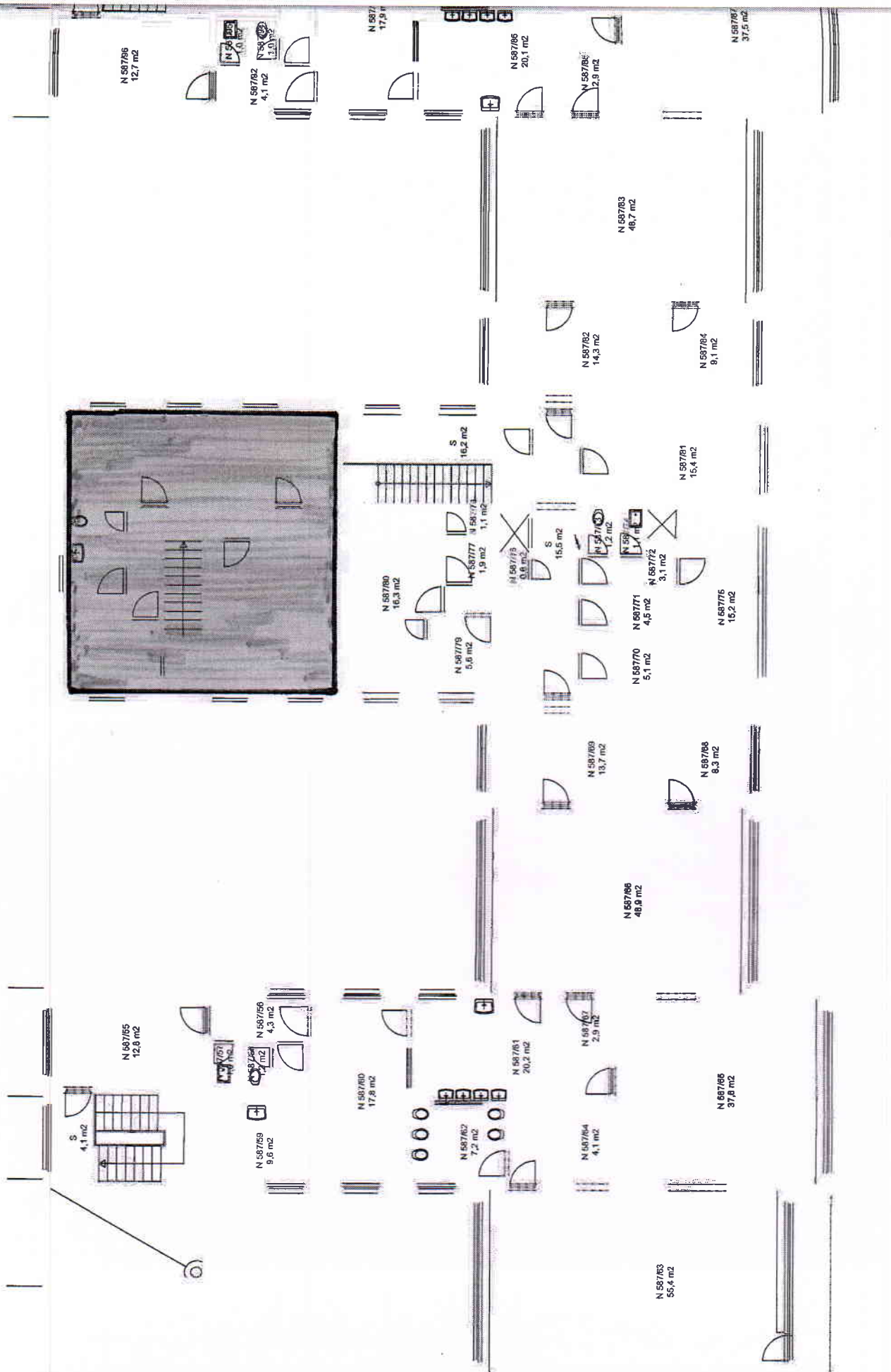
Razítko, podpis:

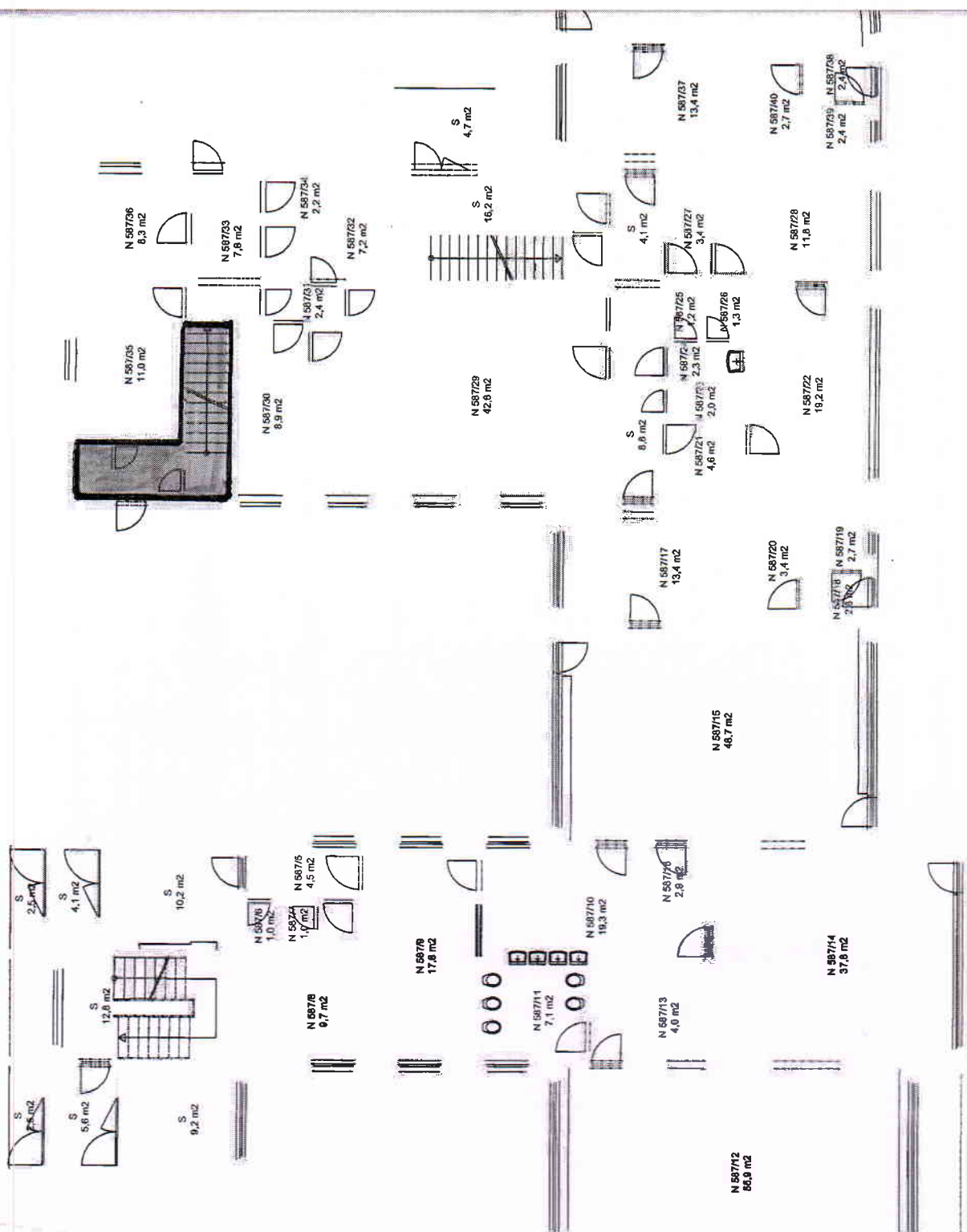


CPI BYTY, a.s.

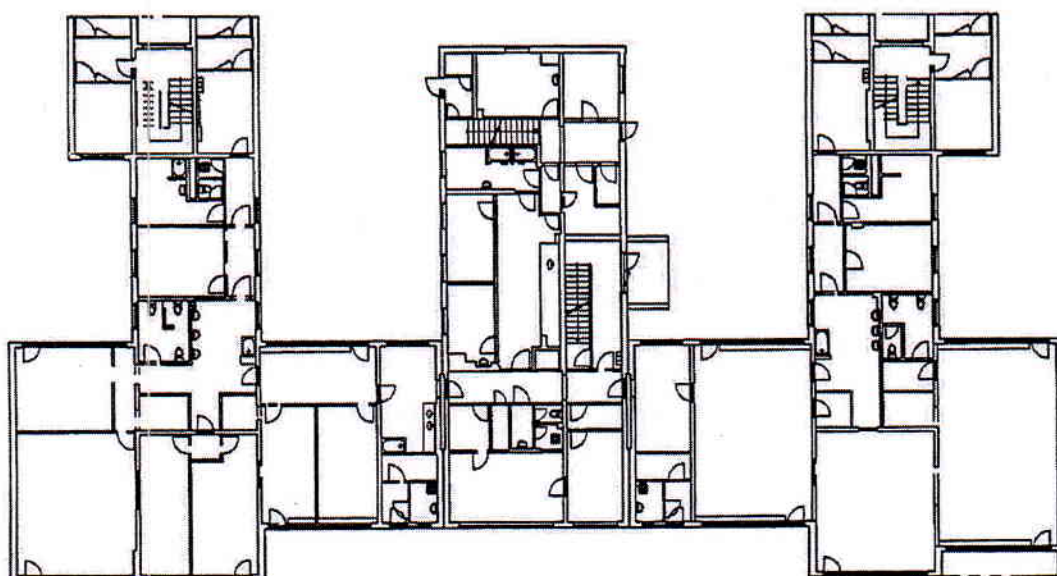
-3-

sídlo: Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1
úředisko:
Špitálské náměstí 3517, 400 01 Ústí nad Labem
IČ: 26228700, DIČ: CZ26228700

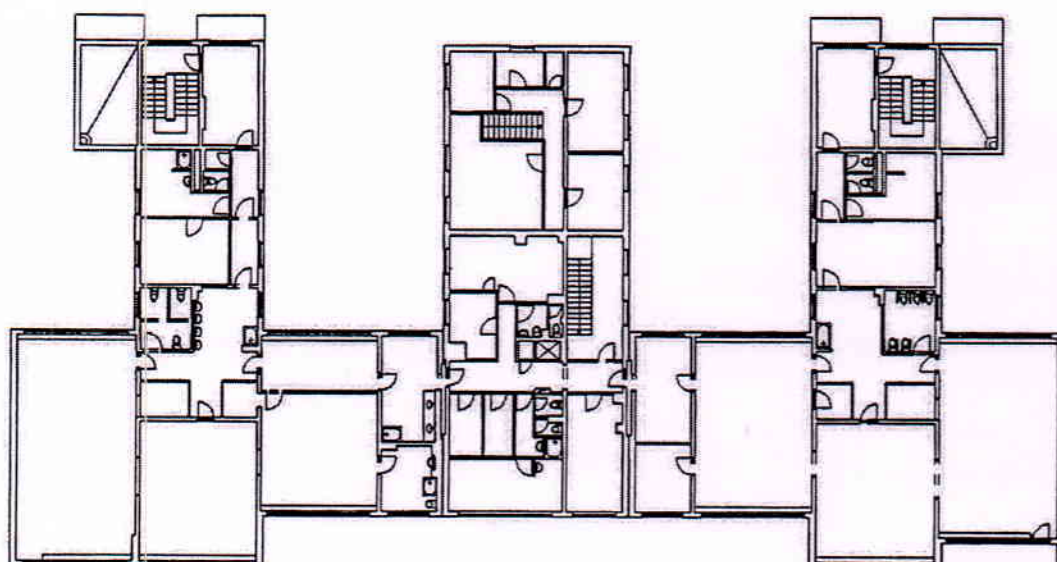








1.NP



2.NP

