

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 8550-219/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně budovy čp. 1177 s příslušenstvím, situované na ulici Sokolovská 31, v obci Bílovec, kú Bílovec-město, okres Nový Jičín.

Znalec: Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov
telefon: 608 972 071
e-mail: realvehovsky@seznam.cz
IČ: 63708701 DIČ: CZ7102135425

Zadavatel: IMEX REALITY s.r.o.
Havlíčkovo nábřeží 1167/12
702 00 Ostrava

OBVYKLÁ CENA	4 750 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 21 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 16.11.2022

Vyhotoveno: V Rohově 27.11.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovení obvyklé hodnoty administrativní budovy s příslušenstvím, situované v obci Bílovec, zapsané na LV čís. 2731 pro kú Bílovec-město. Předmětem ocenění je pozemek parc. čís. 945/40, jehož součástí je stavba čp. 1177 (jiná stavba) a pozemek parc. čís. 945/30.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Ke zpracování znaleckého posudku nebyly ze strany objednatele vzneseny žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.11.2022 za přítomnosti znalce a majitelky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru zdrojů a dat byly vybrány takové data a informace, které se vztahují k problematice oceňování nemovitostí. Za účelem zpracování znaleckého posudku byla pořízena fotodokumentace exteriéru a interiéru stavby, proběhla vizuální prohlídka a zaměření stavby.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV čís. 2731 ze dne 12.10.2022.
- Kopie katastrální mapy pozemků ze dne 16.11.2022.
- Údaje zástupců Kravařské realitní s.r.o. a vlastní databáze odhadce o obvyklých pronájmech obdobných nemovitostí v daném místě a čase.
- Nájemní smlouva ze dne 1.2.2022, uzavřená mezi majitelkou a Coffee geek s.r.o..
- Údaje o stáří a provedených opravách, poskytnuté majitelkou.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Podklady používané znalcem jsou validní, jedná se o legislativu (normy, zákony, vyhlášky) a zdrojové informace z dostupných a veřejně přístupných databází.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedenou cenou zjištěnou a cenou výnosovou.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při výběru zdrojů a dat byly vybrány takové data a informace, které se vztahují k problematice oceňování nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla prostudovaná, bylo provedeno porovnání získaných podkladů a dat s legislativou, poté byla data vyhodnocena a zpracována.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Bílovec,
k.ú. Bílovec-město

Adresa nemovité věci: Sokolovská 1177/31, 743 01 Bílovec

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny v příloze znaleckého posudku.

Místopis

Město Bílovec je významným městem regionu, jsou zde veškeré služby, je zde autobusová a vlaková doprava, v obci možnost napojení na veřejný vodovod, plynovod, elektroinstalaci a veřejnou kanalizaci, vzdálenost do krajského města Ostrava činí cca 15 km.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

945/1, 945/18, 945/16 Renofarma Bílovec
945/16 Česká republika - podíl 1/5

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je budova, situovaná v uzavřeném areálu, přístupná z veřejné komunikace, napojená na veškeré inženýrské sítě.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Na pozemku parc. čís. 945/30 je situovaná rozestavěná stavba skladu, která není dosud evidovaná v katastru nemovitostí.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo

Komentář:

1. Na pozemku parc. čís. 945/30 je evidováno věcné břemeno chůze a jízdy, věcné břemeno vedení a užívání podzemní elektrické přípojky, věcné břemeno vedení a provozování vodovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu za účelem jejího provozování, provádění jejích oprav a údržby, oprávnění pro vlastníka parcel čís. 945/35 a 945/36.

2. Na oceňovaných nemovitostech vážne zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva ve prospěch FIXCREDIT MONEY s.r.o. Výše uvedené zástavní právo nebylo ve výsledné hodnotě zohledněno.

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář:

Nemovitosti jsou pronajaty na dobu neurčitou firmě Coffee geek s.r.o. za cenu 20.000,-- Kč/měsíc.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova čp. 1177

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Venkovní úpravy

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky

4. Výnosová hodnota

- 4.1. Budova čp. 1177

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova čp. 1177

Stavba je užívána jako od roku 2013, jako nepodsklepená, o 2.NP, je součástí pozemku parc. čís. 945/40, dispozičně obsahuje v 1.NP provozovnu pro výrobu kávy, ve 2.NP je po výstupu venkovním schodištěm 2x kancelář, WC (záchod, umývatko) a kuchyňka (dřez v lince, plynová varná deska). Stavební a technický stav budovy je velmi dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(6,76*14,18)-(1,64*6,76/2)	=	90,31
2.NP	(6,76*14,18)-(1,64*6,76/2)	=	90,31

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	90,31 m ²	3,20 m	288,99
2.NP	90,31 m ²	2,60 m	234,81
Součet	180,62 m²		523,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	523,80 / 180,62	= 2,90 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	180,62 / 2	= 90,31 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Celkový	90,31*(5,80+2,16/2)	=	621,33 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	621,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		621,33 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel POROTHERM	S	100
3. Stropy	betonové	S	100

4. Krov, střecha	valbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená s drhanou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	venkovní kovové	S	100
11. Dveře	plně a prosklené do kovových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	dlažba, koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové potrubí, studená i teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	záchod, umývatko	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	klimatizace, kuchyňská linka	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00

24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	5,90	100	1,54	9,09
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					106,38
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0638

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9931
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0241
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0638
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 097,90
Plná cena: 621,33 m ³ * 7 097,90 Kč/m ³	=	4 410 138,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 91 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 100 = 9,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 9,0 % / 100)	*	0,910
--	---	-------

Budova čp. 1177 - zjištěná cena	=	4 013 225,80 Kč
--	---	------------------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy

Předmětem ocenění je přípojka vody, přípojka kanalizací, přípojka elektro, přípojka plynu, žumpa, zpevněné plochy, oplocení, plotová vrata, opěrná zeď.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	4 013 225,76
Procento příslušenství	%	10,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	401 322,58

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků z databáze odhadce.

Stavební pozemky, situované v místě s možností napojení na rozvod veřejné elektroinstalace, vodovod, plynovod a veřejnou kanalizaci.

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	945/30	1 700	1 000,00	1 700 000,00
zastavěná plocha a nádvoří	945/40	90	1 000,00	90 000,00
Celkem		1 790		1 790 000,00

Výsledná cena = **1 790 000,- Kč**

4. Výnosová hodnota**4.1. Budova čp. 1177**

Budova je pronajata firmě Coffe geek s.r.o. za nájemné ve výši 20.000,-- Kč/měsíc, což odpovídá obvyklých pronájmům v daném místě a čase. Do výnosu byla zahrnuta i manipulační plocha pozemku parc. čís. 945/30 o výměře 1400 m² a to ve výši 70,-- Kč/m²/rok, tj. ve výši 7 % z tržní ceny pozemků. Do nákladů byly zahrnuty náklady na opravy, údržbu ve výši cca 140,-- Kč/m²/rok podlahové plochy, pojištění ve výši 5.000,-- Kč/rok, daň z nemovitostí ve výši 950,-- Kč/rok, náklady na správu ve výši 6.000,-- Kč/rok. Míra kapitalizace byla s ohledem na polohu, stavební stav a druh nemovitostí stanovena ve výši 6,00 %.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	budova	147	1 633	20 000	240 000	6,00
2.	Ostatní prostory	pozemek pč. 945/30	1 400	70	8 167	98 000	6,00
Celkový výnos za rok:						338 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	1 547
Reprodukční cena	RC	Kč	4 410 138
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * rok)	218
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	338 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	321 100
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	950
Pojištění		Kč/rok	5 000
Opravy a údržba		Kč/rok	21 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	6 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	32 950
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	288 150

Míra kapitalizace	%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta	$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)	Kč	4 802 500
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu	Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv Kč	4 752 500

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věčná hodnota staveb

1.1. Budova čp. 1177 4 013 225,80 Kč

2. Věčná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy 401 322,60 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky 1 790 000,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Budova čp. 1177 4 752 500,- Kč

Výnosová hodnota	4 752 500 Kč
Věčná hodnota	6 204 548 Kč
z toho hodnota pozemku	1 790 000 Kč

Silné stránky

Velmi dobrý stav, nadstandardní výměra pozemků.

Slabé stránky

Nejsou.

Obvyklá cena

4 750 000 Kč

slovy: Čtyřimilionysedmsetpadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu stanovuji na základě výnosové hodnoty, s přihlédnutím k poptávce po obdobných nemovitostech v daném místě a čase. Budova je ve velmi dobrém stavu, s nadstandardní výměrou pozemků. Výsledná cena je včetně váznoucích věcných břemen.

5. ZÁVĚR

5.1. Odpověď na citaci zadané odborné otázky

OBVYKLÁ CENA	4 750 000 Kč
slovy: Čtyřimilionysedmsetpadesáttisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Katastrální mapa, ortofoto.	2
Nájemní smlouva.	4
Rozsah vedení věcných břemen.	1

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j.Spr. 1306/2000, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 8550-219/2022 evidence posudků.

V Rohově 27.11.2022

Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 8550-219/2022

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Katastrální mapa, ortofoto.	2
Nájemní smlouva.	4
Rozsah vedení věcných břemen.	1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.10.2022 11:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599247 Bílovec
Kat.území: 604429 Bílovec-město List vlastnictví: 2731

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Beier Andrea Ing., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1	845121/5256	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	945/30	1700	ostatní plocha	manipulační plocha	
	945/40	90	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bílovec, č.p. 1177, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 945/40					

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Povinnost k

Parcela: 945/30

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2013.

V-7702/2013-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

a užívání podzemní elektrické přípojky a právo přístupu a příjezdu za účelem jejího provozování, provádění jejích oprav a údržby

Oprávnění pro

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Povinnost k

Parcela: 945/30

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2013.

V-7702/2013-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

a užívání podzemní vodovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu za účelem jejího provozování, provádění jejích oprav a údržby

Oprávnění pro

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Povinnost k

Parcela: 945/30

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2013.

V-7702/2013-804

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.10.2022 11:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599247 Bílovec
Kat.území: 604429 Bílovec-město List vlastnictví: 2731
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

1. pohledávky z poskytnutého úvěru ve výši 2.390.000 Kč s příslušenstvím
2. budoucích pohledávek do výše 4.780.000 Kč, které vzniknou do 28.02.2026

Oprávnění pro

FIXCREDIT MONEY s.r.o., Poděbradova 992/111, Moravská
Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 28594266

Povinnost k

Parcela: 945/30, Parcela: 945/40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 22.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021 08:02:33. Zápis
proveden dne 16.02.2021; uloženo na prac. Nový Jičín

V-683/2021-804

Pořadí k 25.01.2021 08:02

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 22.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021 08:02:33. Zápis
proveden dne 16.02.2021; uloženo na prac. Nový Jičín

V-683/2021-804

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 22.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021 08:02:33. Zápis
proveden dne 16.02.2021; uloženo na prac. Nový Jičín

V-683/2021-804

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

FIXCREDIT MONEY s.r.o., Poděbradova 992/111, Moravská
Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 28594266

Povinnost k

Parcela: 945/30, Parcela: 945/40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 22.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021 08:02:33. Zápis
proveden dne 16.02.2021; uloženo na prac. Nový Jičín

V-683/2021-804

Pořadí k 25.01.2021 08:02

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 12.10.2022 11:15:02

Listina

o Smlouva kupní ze dne 01.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2005.

V-6612/2005-804

Pro: Beier Andrea Ing., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 845121/5256

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 25.09.2013.

Z-14874/2013-804

Pro: Beier Andrea Ing., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 845121/5256

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

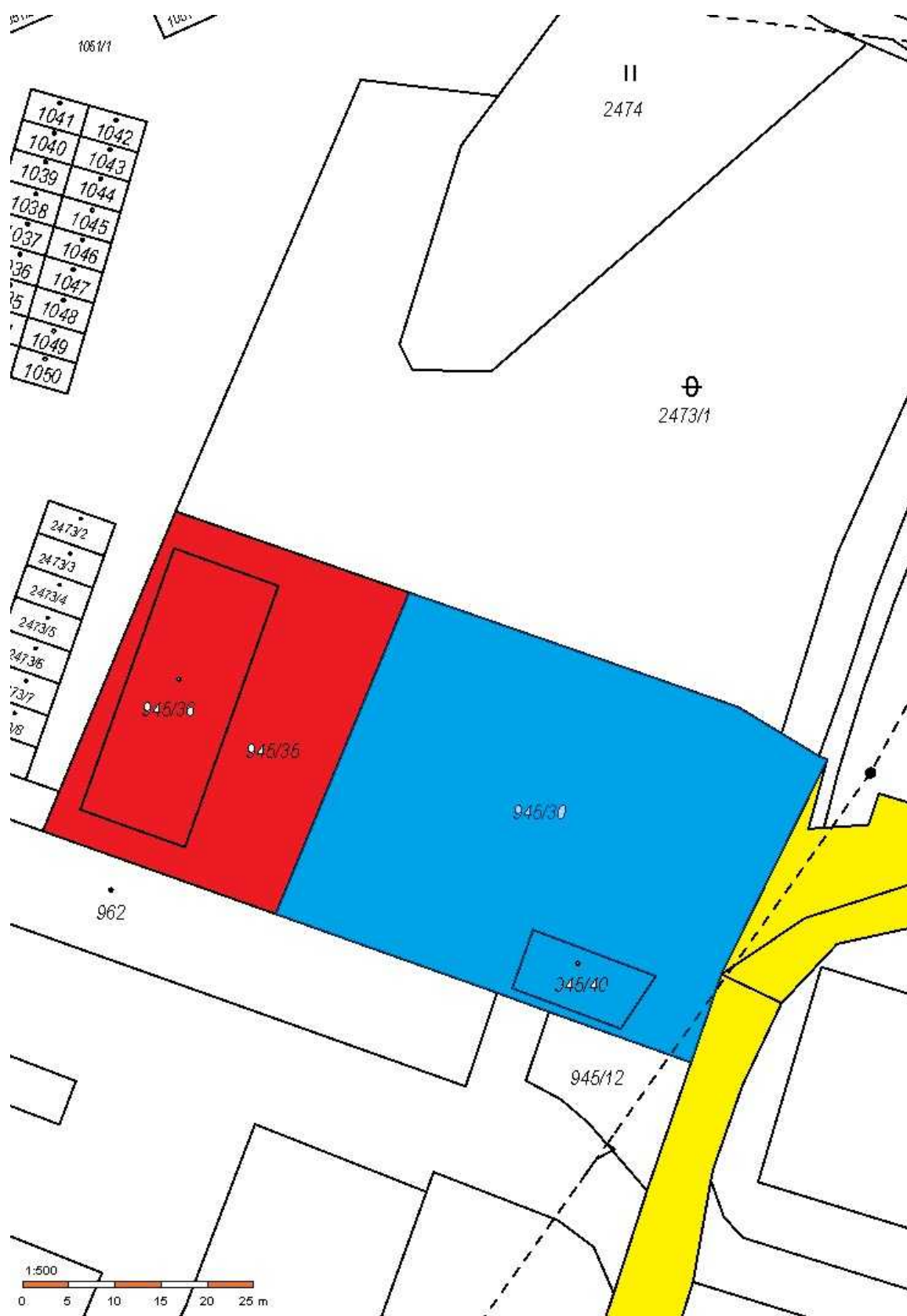
Vyhotoveno: 12.10.2022 11:31:15

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.





Nájemní smlouva

uzavřená mezi:

Ing. Andrea Beier

Bytem: Školská 689/20, 110 00 Praha 1

Datum narození: 21.1.1984

č.ú.: 4036439013/0800

(dále jako pronajímatel)

a

Coffee geek s.r.o.

se sídlem Sadová 42, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

IČ: 057 36 331

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle C, vložka 69088

zastoupen Ing. Andreou Beier, jednatelkou

(dále jako nájemce)

I.

Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:

- pozemek parc. č. 945/40
- budova čp. 1177 - jiná stavba, postavená na pozemku parc. č. 945/40

vše v k.ú. Bílovec-město, obec Bílovec, okres Nový Jičín, zapsané na listu vlastnictví č. 2731 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín, pro k.ú. Bílovec-město (dále jen „předmět nájmu“).

Pronajímatel touto smlouvou nájemci přenechává do užívání předmět nájmu a nájemce předmět nájmu do užívání přijímá.

II.

Účel nájmu

Nájemce bude předmět nájmu užívat k účelu umístění sídla společnosti. Předmět nájmu bude užíván v rámci předmětu podnikání – výroba kávových kapslí, nákup a prodej.

Změnit dohodnutý účel nájmu nebytových prostor může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

III.

Výše nájemného a způsob placení

Za pronájem předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit sjednané nájemné ve výši 20.000,-Kč měsíčně.

Nájemce se zavazuje hradit sjednané nájemné nejpozději k poslednímu dni měsíce předcházejícího měsíci, za který pronajímateli sjednané nájemné náleží. Nájemné bude hrazeno převodem peněžních prostředků na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Zaplacením nájemného se rozumí připsání výše uvedené částky na účet pronajímatele.

Náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejm. náklady na spotřebu elektrické energie, plynu a tepla, náklady na vodné a stočné, odvoz odpadu a pojištění objektu (dále jen „služby spojené s nájmem“) nejsou zahrnuty v ceně nájemného a budou hrazeny nájemcem přímo dodavateli služeb spojených s nájmem.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné;
- b) užívat pronajaté prostory ke sjednanému účelu;
- c) pečovat o pronajaté prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která porušením povinností vznikla;
- d) oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho písemný souhlas, jestliže hodlá změnit v provozovně umístěné v pronajatých prostorách předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití pronajatých prostor;
- e) zajišťovat a ze svého náklady drobných oprav, obvyklého udržování a provozu;
- f) umožnit pronajímateli nebo jeho pracovníkům na základě písemné žádosti přístup do pronajatých nebytových prostor a jejich nedílných součástí a příslušenství za účelem údržby, oprav a kontroly dodržování podmínek této smlouvy, kontroly úrovně poskytovaných služeb, protipožárních předpisů, podle potřeby, minimálně však jednou čtvrtletně v době od 8 do 18 hodin;
- g) v případě doručení výpovědi, pronajaté prostory nejpozději do 3 dnů od konce výpovědní doby vyklidit a vrátit pronajímateli. Povinnost vyklizení pronajatých nebytových prostor do 14 dnů od konce nájemního vztahu, platí také ve všech ostatních případech zániku nájmu, tzn. dohodou, odstoupením uplynutím doby apod.;
- h) nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena zákonná nebo jiná odpovědnost pronajímatele nebo nájemce;
- i) po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl, pokud se strany nedohodnou jinak;
- j) odstranit škody, které jeho zaviněním (nebo zaviněním jeho pracovníků) vzniknou v pronajatých a navazujících prostorách.
- k) nesjednávat podnájem pronajatých prostor, ledaže k tomu dá předem a písemně souhlas pronajímatel;

- l) projednat všechny stavební úpravy, opravy, včetně jakýchkoliv zásahů do stavebních konstrukcí předem s pronajímatelem a vyžádat si jeho písemný souhlas;
- m) písemně, minimálně jednou ročně informovat pronajímatele o provedených opravách, které uplynulý rok v předmětu nájmu provedl;
- n) zabezpečit předmět nájmu proti vloupání a dodržovat protipožární opatření
- o) zabezpečovat požární ochranu předmětu nájmu a bezpečnost svých zaměstnanců, pracovníků a smluvních partnerů.

2. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy po celou dobu nájemního vztahu.

3. Pronajímatel je povinen:

- a) zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu dle této smlouvy.
- b) předat nájemci nebytové prostory ve stavu, v jakém jsou ke dni podpisu smlouvy.
- c) minimálně v tomto stavu je udržovat
- d) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno
- e) provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení tvořících součást nebytových prostor
- d) zajistit nájemci přístup do pronajatých prostor 24 hodin denně, včetně sobot nedělí a státem uznaných svátků

4. Pronajímatel je oprávněn, v případě nedodržení povinnosti nájemce, stanovené v bodě 1, písmene g), tohoto článku, za přítomnosti dvou nezávislých svědků sepsat, vystěhovat a uložit na příhodné místo majetek nájemce uložený v pronajatých nebytových prostorách, a to vše na náklady nájemce. V případě, že nájemce dluží pronajímateli jakoukoliv částku na úhradu nájemného, zmocňuje tímto nájemce pronajímatele k prodeji sepsaných věcí za cenu určenou znaleckým posudkem soudního znalce, zapsaného v seznamu soudních znalců.

V.

Doba nájmu

Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou.

Nájemní smlouva zaniká písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu i bez udání důvodu. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé straně. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé straně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi

V případě hrubého porušení povinností nájemce vyplývajících z ustanovení této smlouvy je pronajímatel oprávněn smluvní vztah ukončit okamžitě odstoupením od smlouvy. Za hrubé porušení se považuje:

- a) je-li nájemce v prodlení s placením nájemného o více než 2 měsíce;
- b) užívá-li nájemce předmět nájmu k jinému účelu, než který je sjednán v této smlouvě;
- c) užívá-li nájemce předmět nájmu způsobem způsobujícím škody na majetku pronajímatele;
- d) přenechá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

VI.
Závěrečná ustanovení

Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky.

Tuto smlouvu je možné měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky dle dohody stran.

Strany smlouvy se dohodly, že veškeré písemnosti v souvislosti s nájemním vztahem budou zasílány doporučenou poštou, popřípadě doručeny osobně nebo prostřednictvím kurýrní služby. V případě doručování prostřednictvím pošty, nepodaří-li se písemnost doručit adresátovi bez zavinění na straně odesílatele nebo pošty, pak platí, že zásilka se považuje za doručenou 5. dnem ode dne odeslání, a to i tehdy, pokud se adresát o zásilce nedozvěděl.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze stran obdrží jedno vyhotovení.

Strany smlouvy prohlašují, že obsahem smlouvy, který vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Bílovci dne 1.2.2022


.....
nájemce


.....
pronajímatel

