

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 24. 10. 2024

ZM 24 08 05 14

Název:

Žádost o přímý odprodej pozemku p.č. 642 jehož součástí je stavba č.p. 143, ul. Vilsnická, pozemku p.č. 643/1, vše k.ú. Chrochvice, revokace

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na revokaci usnesení ZM a návrh na přímý odprodej stavby a pozemků a

schvaluje

1) revokaci usnesení č. ZM 24 05 04 40 ze dne 30.5.2024, týkající se prodeje pozemku p.č. 642 o výměře 735 m² jehož součástí je stavba č.p. 143 a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice v plném znění, a to z důvodu nových skutečností a

2) revokaci usnesení č. ZM 20 04 08 18 ze dne 25.6.2020, týkající se prodeje pozemku p.č. 642 o výměře 735 m², jehož součástí je stavba č.p. 143 a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice formou dohodovacího řízení v plném znění, a to z důvodu nových skutečností a

3) přímý odprodej pozemku p.č. 642 o výměře 735 m², jehož součástí je stavba Děčín VII-Chrochvice č.p. 143, ul. Vilsnická a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím s výjimkou sirény, pro Zero Finance, s.r.o., se sídlem Na Folimance 2155/15, Praha 2, za nabídkovou cenu 10.500.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem s tím, že v objektu je umístěno zařízení pro varování obyvatel (siréna), zařízení pro posílení kapacity a dostupnosti internetové sítě na základě smlouvy o nájmu č. 03/2016 a s upozorněním, že se dle Územního plánu města Děčín objekt nachází ve stabilizované ploše zóny OV - objekty a areály občanského vybavení, kde je trvalé bydlení přípustné pouze formou polyfunkce se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti a pozemek p.č. 643/1 se nachází ve stabilizované ploše sportu zóny S-areály tělovýchovy a sportu za podmínek:

- ujednanou kupní cenu a další náklady spojené s převodem kupující zaplatí bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího, a to před podáním společného návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín dle této smlouvy, nejpozději však do 60 dnů po podpisu této smlouvy;

- prodávající odstraní na vlastní náklady zařízení pro varování obyvatel (siréna), které je umístěno v objektu nemovité věci, a to nejpozději do 31.12.2026;

- kupující se vzdává svého práva z vadného plnění;

- zřízení předkupního práva jako práva věcného k převáděným nemovitostem ve smyslu ustanovení § 2140 a násl., zák. č. 89/2012 Sb. obč. zák., ve znění pozdějších předpisů ve prospěch prodávajícího, a to za cenu dle znaleckého posudku, vypracovaného pro stanovení ceny obvyklé ke dni uplatnění předkupního práva a předkupní právo se zřizuje na dobu určitou, a to do okamžiku nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, kterým se dle stavebního zákona platného v době vydání rozhodnutí povolí užívání k určenému účelu pro celou stavbu č. p. 143, Děčín VII-Chrochvice, nacházejícím se v obci Děčín, jež je součástí pozemku p.č. 642 katastrálním území Chrochvice, nejdéle však na dobu 15 let ode dne zapsání vlastnického práva do katastru nemovitostí (tj. od právních účinků vkladu vlastnického práva), vše dle důvodové zprávy.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 22.10.2024 návrh na revokaci usnesení RM a ZM a návrh na přímý odprodej stavby a pozemků a usnesením č. RM 24 17 37 15 schválila revokaci usnesení rady města č. RM 24 09 37 19 ze dne 28.05.2024, týkající se prodeje pozemku p.č. 642 o výměře 735 m² jehož součástí je stavba č.p. 143 a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice v plném znění, a to z důvodu nových skutečností a revokaci usnesení rady města č. RM 20 10 37 10 ze dne 26.05.2020, týkající se prodeje pozemku p.č. 642 o výměře 735 m² jehož součástí je stavba č.p. 143 a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice formou dohodovacího řízení v plném znění, a to z důvodu nových skutečností a doporučila zastupitelstvu města schválit:

1) revokaci usnesení č. ZM 24 05 04 40 ze dne 30.5.2024, týkající se prodeje pozemku p.č. 642 o výměře 735 m² jehož součástí je stavba č.p. 143 a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice v plném znění, a to z důvodu nových skutečností a

2) revokaci usnesení č. ZM 20 04 08 18 ze dne 25.6.2020, týkající se prodeje pozemku p.č. 642 o výměře 735 m², jehož součástí je stavba č.p. 143 a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice formou dohodovacího řízení v plném znění, a to z důvodu nových skutečností a

3) přímý odprodej pozemku p.č. 642 o výměře 735 m², jehož součástí je stavba Děčín VII-Chrochvice č.p. 143, ul. Vilsnická a pozemku p.č. 643/1 o výměře 2 043 m² vše v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím s výjimkou sirény, pro Zero Finance, s.r.o., se sídlem Na Folimance 2155/15, Praha 2, za nabídkovou cenu 10.500.000,00 Kč + ostatní náklady spojené s převodem s tím, že v objektu je umístěno zařízení pro varování obyvatel (siréna), zařízení pro posílení kapacity a dostupnosti internetové sítě na základě smlouvy o nájmu č. 03/2016 a s upozorněním, že se dle Územního plánu města Děčín objekt nachází ve stabilizované ploše zóny OV - objekty a areály občanského vybavení, kde je trvalé bydlení přípustné pouze formou polyfunkce se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti a pozemek p.č. 643/1 se nachází ve stabilizované ploše sportu zóny S-areály tělovýchovy a sportu za podmínek:

- ujednanou kupní cenu a další náklady spojené s převodem kupující zaplatí bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího, a to před podáním společného návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín dle této smlouvy, nejpozději však do 60 dnů po podpisu této smlouvy;

- prodávající odstraní na vlastní náklady zařízení pro varování obyvatel (siréna), které je umístěno v objektu nemovité věci, a to nejpozději do 31.12.2026;

- kupující se vzdává svého práva z vadného plnění;

- zřízení předkupního práva jako práva věcného k převáděným nemovitostem ve smyslu ustanovení § 2140 a násl., zák. č. 89/2012 Sb. obč. zák., ve znění pozdějších předpisů ve prospěch prodávajícího, a to za cenu dle znaleckého posudku, vypracovaného pro stanovení ceny obvyklé ke dni uplatnění předkupního práva a předkupní právo se zřizuje na dobu určitou, a to do okamžiku nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, kterým se dle stavebního zákona platného v době vydání rozhodnutí povolí užívání k určenému účelu pro celou stavbu č. p. 143, Děčín VII-Chrochvice, nacházejícím se v obci Děčín, jež je součástí pozemku p.č. 642 katastrálním území Chrochvice, nejdéle však na dobu 15 let ode dne zapsání vlastnického práva do katastru nemovitostí (tj. od právních účinků vkladu vlastnického práva), vše dle důvodové zprávy.

Cena:	10 500 000,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit revokace usnesení a schválit přímý prodej

Důvodová zpráva:

Historie celé záležitosti - důvodové zprávy z předchozího projednání v RM a ZM (v příloze).

Nové skutečnosti od 30.5.2024:

Budoucímu kupujícímu bylo písemně oznámeno schválení přímého odprodeje výše uvedených nemovitostí a uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní v souladu s usnesením č. ZM 24 05 04 40 ze dne 30.5.2024. Dle informací vedení města, byly s budoucím kupujícím před projednáním v orgánech města, projednány omezující podmínky prodeje a s těmito předběžně souhlasil.

Po obdržení znění usnesení ZM se budoucí kupující vyjádřil k uvedeným podmínkám prodeje a k návrhu znění smlouvy o smlouvě budoucí kupní. V tuto chvíli začala probíhat jednání obou stran, včetně právního zástupce města.

Požadavky budoucího kupujícího, které byly sděleny právnímu zástupci města:

- úprava předkupního práva: předkupní právo bude do okamžiku, kdy kupující získá kolaudační rozhodnutí, nejdéle však na dobu 15 let od zápisu do katastru nemovitostí
- úprava podmínek u zařízení pro varování obyvatel a smlouvy s JAW s.r.o.: odstranit v dané lhůtě zařízení pro varování obyvatel a zajistit souhlas JAW s.r.o. pro odstranění zařízení pro posílení kapacity a dostupnosti internetové sítě. Současně na toto kupující navázal požadavkem na smluvní pokutou ve výši 0,1 % z kupní ceny za každý den prodlení.
- prodloužení doby splatnosti kupní ceny z 30 dnů na 60 dnů, aby byl schopen zajistit financování od banky

Dle sdělení budoucího kupujícího, nelze mít na domě se zvláštním režimem pro seniory, umístěn systém pro varování obyvatel jak z důvodu vysoké úrovně hluku, která by pro klienty byla stresující, tak poté z možného neschválení provozu např. ze strany hygieny, apod.

Vyjádření dotčených odborů k požadavkům kupujícího:

- k zařízení internetové sítě OMH sděluje (v příloze):

mezi statutárním městem Děčín a JAW s.r.o. je uzavřena smlouva o nájmu č. 03/2016. Jedná se o komerční činnost spol. JAW s.r.o., statutární město její služby v dané lokalitě nevyužívá. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Smlouvu lze ukončit též písemnou dohodou obou smluvních stran - o ukončení rozhoduje RM. Nájemce hradí městu nájemné ve výši 750,00 Kč/měsíc.

JAW s.r.o. sdělila, že s budoucím vlastníkem nemovitosti jedná o ponechání zařízení - ústně mají přislíbené. Strany si mezi sebou domlouvají příslušnou smlouvu. V případě, že se podaří uzavřít kupní smlouvu společnost je připravena nájemní smlouvu s městem ukončit.

- k zařízení pro varování obyvatel bezpečnostní ředitel sděluje (v příloze):

umístění sirény, která je součástí VIS, předcházel projekt, který zahrnoval akustickou studii. Na základě tohoto projektu byla siréna umístěna na místě, ze kterého je možné pokrýt okolní území varovným signálem. Odstraněním sirény, by se pokryté území ocitlo bez varovného signálu. Sirénu není možné odstranit, ale pouze přesunout na jiné vhodné místo, nejlépe na objekt města a nechat zhotovit novou akustickou studii. Takový postup vyžaduje delší dobu.

Podle § 23 a § 25 zákona o IZS musí osoby strpět umístění zařízení systému varování a vyznění na nemovitostech, které mají ve vlastnictví, a umožnit k nim přístup hasičskému záchrannému sboru kraje nebo jím zmocněným osobám za účelem používání, kontroly a oprav.

Modernizace Varovného informačního systému proběhla v rámci dotace z Operačního programu Životní prostředí 2014–2020 v 47. výzvě Ministerstva životního prostředí. Jednou z podmínek možnosti využití dotace byla udržitelnost. Udržitelností se rozumí doba, po kterou příjemce dotace musí zachovat výstupy projektu. Z tohoto důvodu nelze až do září 2026 jakýmkoliv způsobem zasahovat do provedení díla. V opačném případě by městu jako příjemci hrozila sankce vrácení dotace.

Akustická studie varovného informačního systému (dále jen „VIS“) nemá textovou část, ale je to pouze mapa s vytýčenými kružnicemi, které znázorňují dosah akustického signálu, respektive pokrytí požadovaného území. Akustická studie byla vypracována projektantem před realizací projektu a jejím cílem bylo optimální rozmístění koncových prvků VIS (sirén a bezdrátových hlásičů). Studie neřeší úroveň hluku šířeného sirénou do jejího okolí. Úroveň signálu šířeného sirénou musí dosáhnout na hranici pokrytého území, při úrovni minimálně 55 dB k nejbližšímu prvku. K zabezpečení požadavku na pokrytí území města varovným signálem musí být splněna podmínka, aby se dosahy sousedících koncových prvků varovného informačního systému překrývaly. Odstranění některého z koncových prvků by mělo za následek, že část území může zůstat bez pokrytí varovným signálem v odpovídající kvalitě, za dodržení technických parametrů stanovených Hasičským záchranným sborem. Obecně platí, že do JSVV (jednotný systém varování a vyznění) lze připojit pouze

elektronickou sirénu, jejíž akustický tlak ve vzdálenosti 30 m od zdroje dosahuje hodnoty minimálně 103 dBA. Použití sirény Gibon 600 od firmy Telegrafia, která je umístěna na tomto objektu, bylo schváleno Hasičským záchranným sborem a tomuto požadavku vyhovuje.

Výběr lokality pro umístění sirény zohledňoval zejména skutečnost, že místo je vysoko nad terénem a je zde zajištěno dostatečné, obousměrné šíření signálu v požadované kvalitě. Z tohoto z důvodu by rozhodnutí o případné demontáži sirény s příslušenstvím znamenalo vybudování 13 m vysokého stožáru, a to v blízkém okolí stávajícího umístění. Místo určené k postavení stožáru by mělo být nejlépe na pozemku města s možností připojení k elektrické rozvodné síti. Pokud by bylo zařízení vybudováno na pozemku, který městu nepatří, musela by být s pronajímatelem uzavřena smlouva, která by si mohla vyžádat pravidelné roční náklady například na pronájem. Celkové odhadnuté náklady na vybudování stožáru zahrnují zejména vypracování projektu, vybudování betonového základu, zhotovení stožáru, jeho osazení a přemístění celého zařízení z původního místa. Odhadované náklady by se pohybovaly okolo 400 tisíc korun. Doporučuji, aby výše uvedená finanční částka byla vyčleněna z prodejní ceny a alokovaná do rozpočtu kap. 229 – Krizové řízení.

Dne 10.10.2024 proběhla, za účasti vedení města, OMH, zástupce kupujícího a právního zástupce města, schůzka, na které byl domluven další postup, tzn. opětovné projednání prodeje v orgánech města a příprava konečného znění kupní smlouvy.

Právní zástupce města dne 16.10.2024 sdělil následující (viz. příloha):

Kupující vyjádřil souhlas s návrhem kupní smlouvy. Mám za to, že smlouva je pro město velmi výhodná.

V rámci smlouvy jsme se snažili reflektovat Vaše připomínky. Uvádím zásadní body smlouvy:

- splatnost kupní ceny do 60 dnů od podpisu smlouvy (požadavek protistrany)
- prodávající se vzdává práv z vadného plnění (tedy nebude moci vytknout skryté vady)
- předání do 10 dnů od provedení vkladu, ale plody a užitky přechází již okamžikem vkladu vlastnického práva do KN
- město je povinno odstranit/přemístit sirénu do 31.12.2026, kdy v případě prodlení bude smluvní pokuta ve výši 1.000,00 Kč za den (smluvní pokuta je dle mého názoru přiměřená, a přes pokusy již nebylo možné ji více snížit)
- smlouva s JAW prodejem automaticky přejde na kupujícího
- zřízení předkupního práva do právní moci kolaudačního rozhodnutí, nejdéle však na 15 let od zapsání vlastnického práva do KN

Poslední dobou vše vázlo na siréně, která se nachází na nemovitosti. Bylo tedy dojednáno, že se město zaváže odstranit sirénu do 31.12.2026 s tím, že v případě prodlení bude smluvní pokuta ve výši 1.000,00 Kč za den. Je tedy důležité již nyní činit kroky k zajištění přesunu sirény tak, aby město nemuselo hradit smluvní pokutu za prodlení. Dle mého názoru je tedy ve vztahu k siréně nutné učinit následující:

- kontaktovat dotační orgán a zajistit stanovisko, zda s ohledem na udržitelnost můžeme přemístit sirénu a případně zajistit souhlas s přesunem sirény
- pokud nebude dán souhlas, musí být vše připraveno tak, aby po skončení udržitelnosti mohlo dojít k přesunu sirény
- nalezení nového místa (dohoda s vlastníkem jiné nemovitosti nebo vybudování stožáru)
- vypracování projektu a akustické studie

Konečné znění kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva (viz. příloha) bude doplněno o doložku o schválení v ZM.

Pro úplnost OMH uvádí, že z výše uvedeného konečného řešení a ze znění kupní smlouvy plyne pro město Děčín (Krizové řízení) přemístění signalizačního zařízení (sirény) mimo tento objekt v termínu do 31.12.2026. Po uzavření smlouvy bude OMH písemně informovat bezpečnostního ředitele o zajištění povinností plynoucích ze smlouvy.

Cena:

dle ZP z r. 2019 - 9.500.000,00 Kč

dle nabídky Zero Finance, s.r.o. - 10.500.000,00 Kč

Žadatel: Zero Finance, s.r.o., Na Folimance 2155/15, Praha 2

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření:

Příloha: snimek.pdf

Komentář:

Příloha: 642_643_1_uzemni_plan.pdf

Komentář:

Příloha: Zero Finance - zadost o primy odprodej.pdf

Komentář:

Příloha: predchazejici duvodova zprava - 23.1.2024.pdf

Komentář:

Příloha: predchazejici duvodova zprava - 28.5.2024.pdf

Komentář:

Příloha: sdeleni AKNT + navrh KS a sml. o zriz. VB.pdf

Komentář:

Příloha: stanoviska k sirene.pdf

Komentář:

Příloha: stanovisko OMH - JAW.pdf

Komentář:

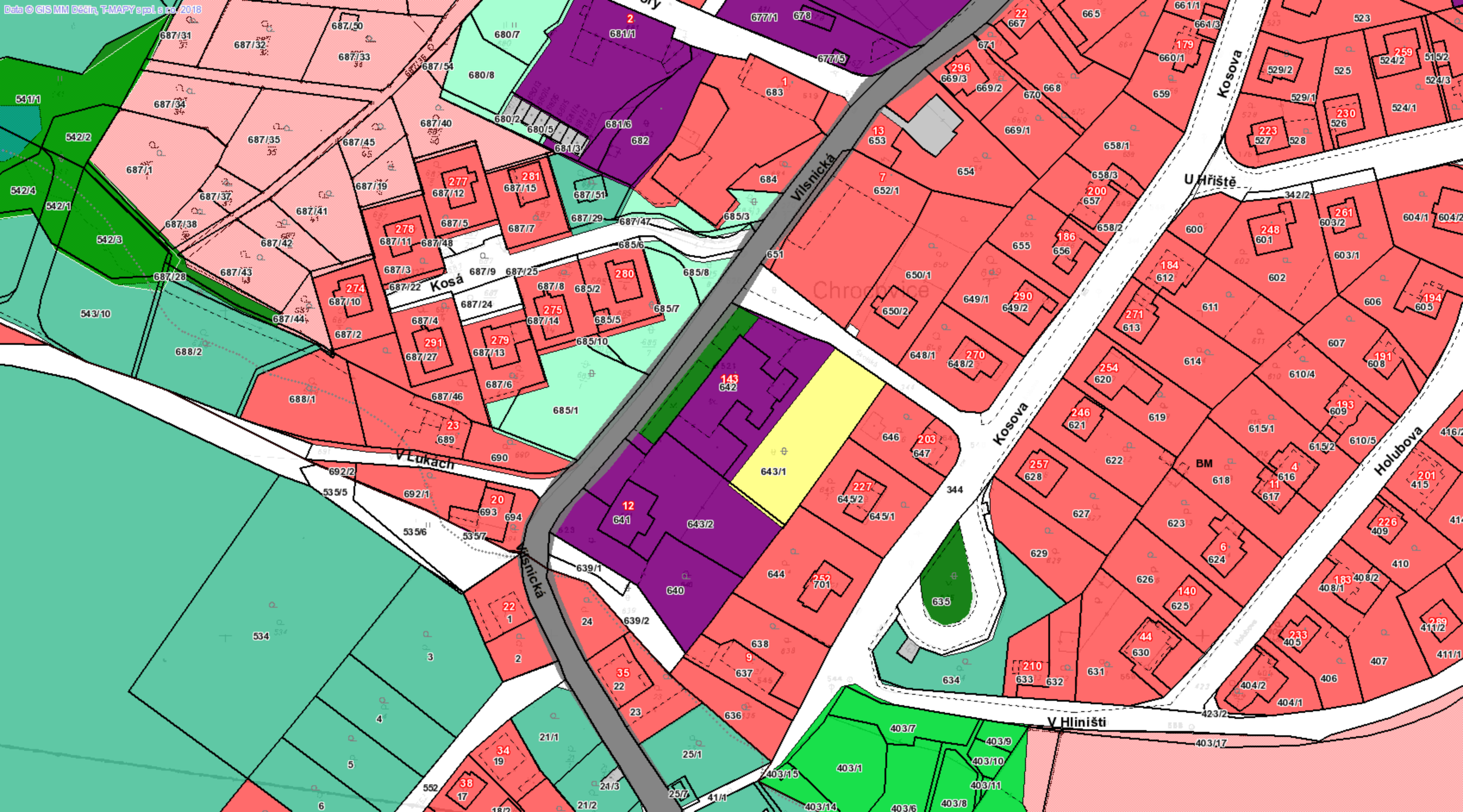
Příloha: ZP_2019.pdf

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	22.10.2024 13:02 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		22.10.2024 13:14 podepsáno	





Odbor místního hospodářství
Oddělení nakládání s majetkem měst:
Statutární město Děčín,
Mírové nám. 1175/5
Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín
ID datové schránky: x9hbpfn
Do rukou: OMH /

Magistrát města Děčín
Doručeno: 10.04.2024 11:58:25
Č.j.: MDC/42645/2024
Listů: 0 Příloh: 1



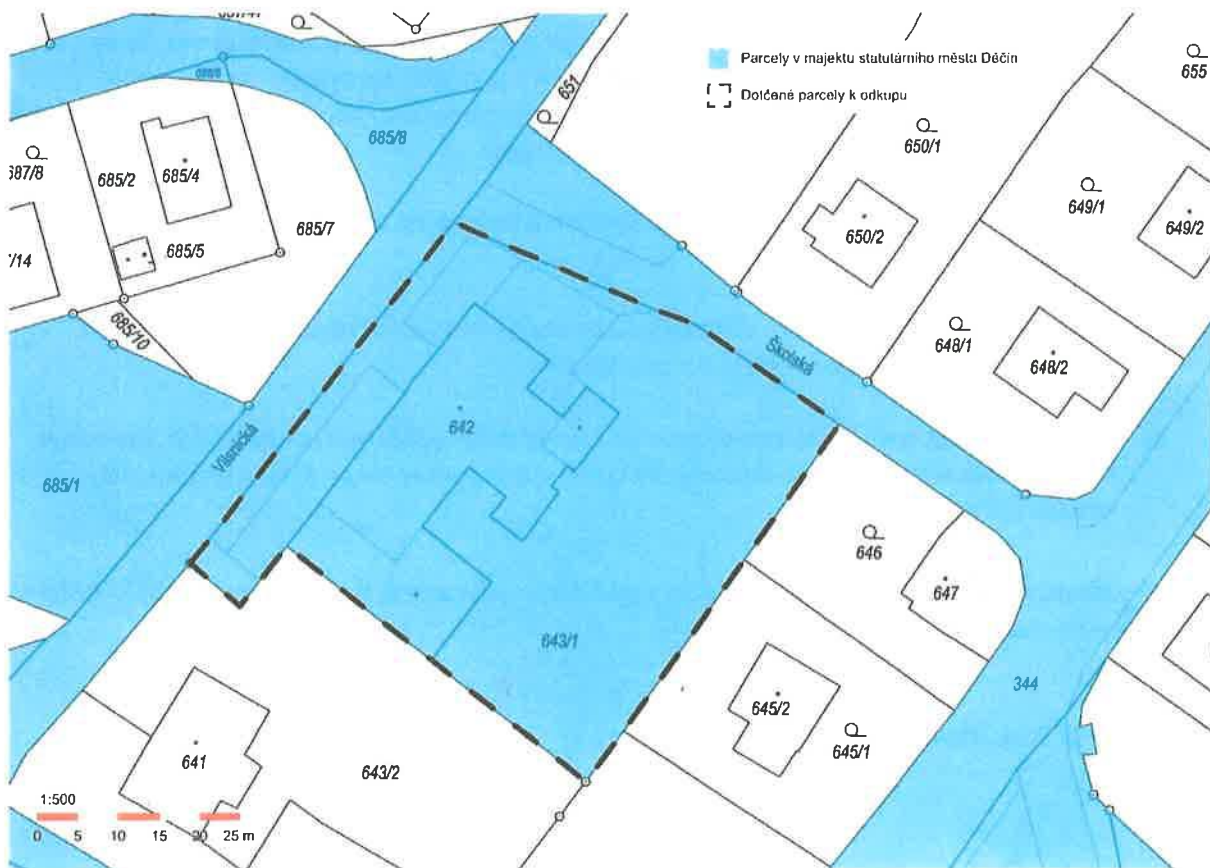
Zero Finance, s.r.o.
Na Folimance 2155/15,
Vinohrady (Praha 2),
120 00, Praha

ŽÁDOST O PŘÍMÝ ODPRODEJ NEMOVITOSTI VE VLASTNICTVÍ MĚSTA

Žádám o přímý odprodej nemovitosti ve vlastnictví statutárního města Děčín na adrese Vilsnická č.p. 143 (parcely 642 a 643/1 v katastrálním území Chrochvice [625086] v obci Děčín [562335] za účelem přizpůsobení budovy k účelu provozování sociální služby domov se zvláštním režimem pro seniory za cenu 10.500.000 Kč. Úpravy budou spočívat v přístavení části budovy, změny dispozice, vytvoření parkovacích stání, vytvoření příjezdu pro vozidla zásobování a bezpečnostních složek.

Jedná se o odkupu následujících parcel v k.ú. Chrochvice [625086]:

- č. 642 o rozloze 735 m² - zastavěná plocha a nádvoří
- č. 643/1 o rozloze 2034 m² - manipulační plocha



V současnosti provozujeme dva domovy se zvláštním režimem pro seniory v Tuchlovicích a Telči s celkovou kapacitou 198 lůžek. Náš záměr je vytvořit v objektu bytového domu (a bývalé jazykové školy) sociální službu domov se zvláštním režimem pro seniory s kapacitou cca. 60 lůžek. Výhodou našich zařízení je, že mimo jiné umožňujeme bydlení, stravování, zprostředkování lékařské péče, sociální službu, individuální péči a aktivní využití volného času nejen pro jednotlivce, ale i pro partnerské dvojice. Klienti mají k dispozici širokou škálu volnočasových aktivit po celý den. Vzhledem k naší finanční, stavební a následné provozní efektivitě dokážeme úspěšně provozovat i kapacitně menší zařízení sociálních služeb, tak aby byla dostupná běžným klientům v regionu.

Naše struktura firem, které se účastní na provozu domovů seniorů se zvláštním režimem je následující:

- **Zero Finance, s.r.o.**, Na Folimance 2155/15, Vinohrady (Praha 2), 120 00, Praha - majitel nemovitostí
- **Senior Home, s. r. o.**, U Plynárny 1455/70, Praha 10 - Michle 101 00 - registrovaný poskytovatel sociálních služeb
- **Senior Home Servis, s.r.o.**, Kloboučnická 1735/26, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha - dodavatel dílčích služeb (prádelna, údržba, úklid, strava)

Náš zájem o odkup nemovitosti je podmíněn následujícími požadavky:

1. Dům nevykazuje závažné statické poruchy nebo závady, které by vyžadovaly opatření; při prohlídce objektu jsme nebyli informováni o existenci takových poruch nebo závad.
2. Na nebo v objektu nebudou přítomna žádná zařízení třetích stran, která by objekt právně zatěžovala formou existence věcného břemene. Při prohlídce nám bylo sděleno, že se v objektu nachází zařízení poskytovatele internetu a sířena integrovaném záchranném systému. Vidíme možnost některá zařízení provozovat nadále, jen nesmí být na bázi věcného břemene, ale na základě smlouvy s novým majitelem.
3. Bude umožněna prohlídka odhadci nemovitostí a technikům, kteří provedou stavební průzkum.
4. Bude umožněno vypracování architektonické studie vedoucí k odhadu investic na rekonstrukci v přiměřeném časovém prostoru.
5. Bude poskytnut přiměřený časový prostor pro získání předběžných souhlasných stanovisek nebo vyjádření k záměru od dotčených orgánů státní správy (např. KHS, dopravní inspektorát, stavební úřad...)

Svým podpisem zároveň stvrzuji, že souhlasím s využitím mých osobních údajů v souvislosti s vyřízením prodeje výše uvedené nemovitosti.

V Praze, dne 10.4.2024

████████████████████

Předcházející důvodová zpráva (RM 23.1.2024):

Rekapitulace:

- statutární město Děčín je vlastníkem pozemku p.č. 642, zast.pl., o výměře 735 m², jehož součástí je stavba, Děčín VII-Chrochvice, č.p. 143 a pozemku p.č. 643/1, ostat.pl., o výměře 2034 m² v k.ú. Chrochvice;
- jedná se objekt bývalé základní školy, který byl v roce 2003 rekonstruován na bytový dům;
- v současné době není objekt využíván;
- v minulých letech bylo uvažováno o celkové rekonstrukci objektu s tím, že zde budou bytové jednotky, OMH zajišťoval v této souvislosti zpracování projektové dokumentace a OR prověřoval možné získání dotačního titulu na zateplení objektu;
- dle vyjádření OSU ze dne 23.01.2020 nelze nemovitost prodat jako bytový dům, a to s ohledem na platný územní plán města;
- objekt je veden v KN jako bytový dům, ale z hlediska územního plánu je veden jako občanská vybavenost;
- ZP č. 1082-116/2019 ocenil nemovitosti cenou obvyklou ve výši 9.500.000,00 Kč;
- OMH eviduje aktualizovanou žádost Swissotel, s.r.o. o přímý odprodej nemovitostí za nabídkovou cenu ve výši 12.000.000,00 Kč.

RM záměr prodeje - usn. č. RM 19 15 37 18 ze dne 03.09.2019

ZM záměr prodeje - usn. č. ZM 19 07 05 01 ze dne 26.09.2019

Na základě výše uvedeného usnesení bylo zajištěno zveřejnění záměru města na ÚD, webu města a dále na serveru sreality.cz. V rámci zveřejnění na serveru sreality.cz bylo učiněno několik dotazů ze strany případných zájemců, ale bez dalších návazností. Současně byl objednána znalecký posudek pro stanovení ceny obvyklé předmětných nemovitostí, který OMH obdržel v 12/2019. Znalecký posudek č. 1082-116/2019 ocenil nemovitosti cenou obvyklou ve výši 9.500.000,00 Kč.

Poté OMH, v souvislosti s pokynem vedení města, předložil návrh na prodej pozemků, včetně stavby č.p. 143 Vilsnická ul., vše v k.ú. Chrochvice, formou dohodovacího řízení se stanovenou výchozí cenou ve výši 9.500.000,00 Kč dle ZP č. 1082-116/2019, a to i s ohledem na velmi vysoké finanční nároky na údržbu a případnou rekonstrukci a velmi malou pravděpodobnost návratnosti vložených investic.

RM prodej formou dohodovacího řízení - usn. č. RM 20 10 37 10 ze dne 26.05.2020

ZM prodej formou dohodovacího řízení - usn. č. ZM 20 04 08 18 ze dne 25.06.2020

Na základě výše uvedeného usnesení bylo opětovně zajištěno zveřejnění prodeje předmětných nemovitostí na serveru sreality.cz.

Další zveřejnění prodeje předmětných nemovitostí na serveru sreality v 07-08/22.

V souvislosti s výše uvedeným zveřejněním OMH obdržel dotaz ohledně posudku a ceny bez další návaznosti.

V 07/22 společnost Swissotel, s.r.o. potvrdila zájem o nabízené nemovitosti a v 11/22 společnost Swissotel, s.r.o. zaslala nabídku na přímý odprodej předmětných nemovitostí s nabídkovou cenou ve výši 15.000.000,00 Kč s tím, že by provedla rekonstrukci na malometrážní startovací bytové jednotky, které by nabízela k pronájmu mladým rodinám.

V tuto dobu se vedení města opětovně zabývalo problematikou, jak dále s nemovitostmi naložit. Poté se OMH, dle pokynu vedení města, spojil s developerem [REDAKCE] kterému byly zaslány podklady k nemovitostem pro další řízení. V 03/23 developer sdělil, že spolupracující subjekty nemají o objekt zájem.

OMH opětovně zveřejnil záměr prodeje nemovitostí na ÚD v termínu od 12.04.2023 do 28.04.2023.

Na základě výše uvedené skutečnosti OMH znovu oslovil zájemce Swissotel, s.r.o., zda jeho zájem o přímý odprodej nadále trvá. Zájemce potvrdil zájem o přímý odprodej a nabídl stejnou nabídkovou cenu ve výši 15.000.000,00 Kč.

V 06/23 předložil OMH materiál do jednání RM na přímý odprodej výše uvedených nemovitostí pro Swissotel, s.r.o. za nabídkovou cenu ve výši 15.000.000,00 Kč - materiál byl stažen s tím, že vedení města osloví společnost, která provozuje sociální služby. Společnost sdělila, že nemá o nemovitosti zájem.

Nové skutečnosti:

OMH opětovně zveřejnil záměr prodeje nemovitostí na ÚD v termínu od 15.11.2023 do 31.12.2023.

OMH znovu oslovil zájemce Swissotel, s.r.o., zda jeho zájem o přímý odprodej nadále trvá. Zájemce potvrdil zájem o přímý odprodej a sdělil nabídkovou cenu ve výši 12.000.000,00 Kč. V současné době OMH neevduje jinou žádost o odprodej nemovitostí.

Popis nemovitostí:

Objekt byl postaven v roce 1907. Jedná se o bytový dům s 28 převážně malometrážními byty. Byty 1+1 s příslušenstvím v počtu 7, jedna bytová jednotka 3+1, garsoniery v počtu 20. Je napojen na elektřinu, vodu a plyn, kanalizace je napojena do uliční stoky. Objekt je podsklepený s 5 nadzemními podlažními a suterénem, zděný z cihel, okna jsou dřevěná špaletová, krytina je plechová panelová. Vytápění objektu je ústřední, včetně centrálního ohřevu vody. Zdroj pro vytápění se nachází v podzemí budovy. V současné době jsou v kotelně osazeny 4 plynové atmosférické kotle. Všechny bytové jednotky jsou vybaveny hygienickým zařízením (vana nebo sprcha, umyvadlo a WC). Byty jsou vybaveny kuchyňskou sestavou s dřezem. Ohřev teplé vody v b.j. je zajištěn elektrickými zásobníkovými ohříváči v každé b.j. samostatně. Celkové vybavení bytových jednotek je ve značně dožitém stavu. Součástí nemovitosti je asfaltové oplocené hřiště stojící na pozemku p.č. 643/1 v k. ú. Chrochvice.

OMH požádal odbor stavební úřad o vyjádření k možnostem prodeje - viz níže:

Stavební úřad Magistrátu města Děčín, jako Úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů na žádost, kterou dne 13.01.2020 podal: Magistrát města Děčín, odbor místního hospodářství - odd. nakládání s majetkem města, IČO 00261238, Mírové nám. č.p. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 405 38 Děčín 2 (dále jen "žadatel"), ve věci: Prodej p.č. 642, jehož součástí je čp. 143 a p.č. 643/1 k. ú. Chrochvice na pozemku parc. č. 642, 643/1 v katastrálním území Chrochvice s d ě l u j e, že dle Územního plánu města Děčín se objekt bytového domu č.p. 143 nachází ve stabilizované ploše zóny OV – objekty a areály občanského vybavení v rámci celého území města, kde je trvalé bydlení přípustné pouze formou polyfunkce se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti. Vzhledem k tomu, že funkční využití bytového domu je v rozporu s územním plánem, nelze objekt za tímto účelem odprodat. Pozemek p.č. 643/1 k.ú. Chrochvice se nachází ve stabilizované ploše sportu zóny S – areály tělovýchovy a sportu, kde jsou přípustné – plochy, zařízení a objekty pro tělovýchovu a sport (velkoplošná hřiště a stadiony, zimní stadion, sportovní haly a tělocvičny, kryté a přírodní plavecké bazény, loděnice, cyklotrial, kynologie apod.), přístup na komunikační síť s přímou vazbou na dopravní systém města a síť MHD, odstavné a parkovací plochy, šatny a klubovny, veřejné WC, ubytování, stravování, zeleň liniová a plošná, technická infrastruktura, výjimečně přípustné – podnikatelská činnost zaměřená na služby pro sport a rekreaci, otevřené sportovní plochy s rušivými účinky (otevřené střelnice, autocvičiště apod.), ubytování (max. 5% plochy – nevztahuje se na stávající objekty), nepřípustné – průmyslová výrobní a skladovací činnost, trvalé bydlení.

Prostorové uspořádání – počet podlaží: 1-2, intenzita zastavění pozemku v %: 5 (70).
Parkování je přípustné v souvislosti se sportovní činností.
Z tohoto důvodu je výše uvedené upozornění stavebního úřadu uvedeno v návrhu na usnesení.

V této souvislosti OMH dále jednal se stavebním úřadem a v případě prodeje budoucí vlastník musí ponechat stávající členění objektu a nijak nezasahovat do dispozice, pokud bude objekt využíván k bydlení. V případě, že by budoucí vlastník měl zájem změnit dispozici a objekt užívat jako objekt bydlení vyžadující stavební povolení, takové stavební povolení s ohledem na územní plán nemůže být vydáno. Pouze v případě, že by objekt plnil po rekonstrukci opět funkci dle územního plánu - tedy občanskou vybavenost.

V současné době je na uvedeném objektu umístěno zařízení pro varování obyvatelstva, jehož pořízení bylo finančně pokryto z dotačních zdrojů a je tedy nutné toto zařízení na objektu z důvodu udržitelnosti projektu ponechat. Z tohoto důvodu je toto upozornění uvedeno v návrhu na usnesení. Dále je uzavřena smlouva o pronájmu za účelem instalace antény pro společnost JAW s.r.o. na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce. V minulých letech byla připravována projektová dokumentace pro rekonstrukci objektu, přičemž výše objemu finančních prostředků dle PD je cca 73 mil. Kč, nově je navrhováno 20 bytových jednotek.

Předcházející důvodová zpráva (RM 28.5.2024)

- důvodová zpráva z předchozího projednání v RM 23.1.2024 - viz. příloha

Nové skutečnosti:

- v 01/24 byl předložen do RM materiál na projednání revokace usnesení RM a ZM a přímého odprodeje jedinému žadateli - společnosti Swissotel, s.r.o.

- materiál byl stažen s tím, že se ozval další zájemce, který vlastní domovy seniorů

- úkolem PT240203 bylo uloženo předložit radě města možnost prodeje nemovitostí za účelem výstavby domova se zvláštním režimem

- zástupce developera i developer se zúčastnili prohlídky nemovitostí

- zástupci developera byla poskytnuta stavební dokumentace ke stavbě

- OMH zajistil provedení průzkumného vrtu na zjištění stavu základové půdy pod stavbou

- společnost Zero Finance, s.r.o. podala žádost o přímý odprodej nemovitostí za účelem přizpůsobení budovy k účelu provozování sociální služby domov se zvláštním režimem pro seniory s kapacitou cca 60 lůžek za cenu 10.500.000,00 Kč a zájem podmínila následujícími požadavky (žádost v příloze):

1. dům nevykazuje závažné statické poruchy nebo závady, které by vyžadovaly opatření, při prohlídce objektu jsme nebyli informováni o existenci takových poruch nebo závad

2. na nebo v objektu nebudou přítomna žádná zařízení třetích stran, která by objekt právně zatěžovala formou existence věcného břemene. Při prohlídce nám bylo sděleno, že se v objektu nachází zařízení poskytovatele internetu a siréna integrovaného záchranného systému. Vidíme možnost některá zařízení provozovat nadále, jen nesmí být na bázi věcného břemene, ale na základě smlouvy s novým majitelem.

3. bude umožněna prohlídka odhadci nemovitostí a technikům, kteří provedou stavební průzkum

4. bude umožněno vypracování architektonické studie vedoucí k odhadu investic na rekonstrukci v přiměřeném časovém prostoru

5. bude poskytnut přiměřený časový prostor pro získání předběžných souhlasných stanovisek nebo vyjádření k záměru od dotčených orgánů státní správy (např. KHS, dopravní inspektorát, stavební úřad, ...)

- žádost s požadavky byla předána AKNT k vyjádření

- AKNT sdělila (viz. příloha) k požadavkům žadatele, že u bodů 3-5 lze stanovit lhůtu 6 měsíců, dále doporučila uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní, ve které budou zakomponovány jak podmínky zájemce, tak případné podmínky pro možné odstoupení od uzavření kupní smlouvy, smluvní pokuty, zákaz zcizení nemovitosti apod. Navrhuje usnesením schválit uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, kdy v tomto usnesení musí být uvedeny podstatné náležitosti této smlouvy, tedy obsahové náležitosti, které musejí být povinně součástí kupní smlouvy (kdo smlouvu uzavírá, předmět smlouvy, za jakou cenu a další stanovené podmínky. Následně, pokud by mělo dojít k uzavření smlouvy kupní, byl by dalším usnesením schválen prodej nemovitostí.

OMH pro úplnost dodává, že požadavky v bodech 1-2 žádosti nejsou citovány v usnesení, jelikož bod 1 je pouze konstatování žadatele o stavu stavby a k bodu 2 ohledně nesouhlasu žadatele se zatížením stavby věcným břemenem pro umístění sirény a internetové sítě OMH sděluje, že není zřízeno žádné věcné břemeno pro tato zařízení. Dle předběžného jednání s pracovištěm krizového řízení bude možno přesunout sirénu na jiný objekt v této lokalitě a na internet je uzavřena pouze smlouva o nájmu s firmou JAW.cz s.r.o., kterou lze dle smluvních podmínek vypovědět.

V případě schválení přímého odprodeje výše uvedených nemovitostí a schválení uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní pro Zero Finance, s.r.o., bude OMH připravovat smlouvu o smlouvě budoucí kupní, včetně specifikace uplatnění podmínek kupujícího a uplatnění podmínek prodávajícího, tj. podmínek odstoupení, smluvní pokuty, zcizení, uplatnění předkupního práva, atd.

Informace k žádosti druhého žadatele, tj. společnosti Swisshotel, s.r.o. jsou uvedeny v předcházející důvodové zprávě - viz. příloha.

[REDACTED]

Od: [REDACTED]
Odesláno: středa 16. října 2024 15:34
Komu: [REDACTED]
Kopie: [REDACTED]
Předmět: Re: Chrochvice - prodej pozemků parc. č. 643/1 a parc. č. 642
Přílohy: 2024-09-10 - Kupní smlouva - Chrochvice 0.7 - final.docx; Návrh usnesení.docx

Dobrý den,

kupující vyjádřil souhlas s návrhem kupní smlouvy, který příkládám a je tak možné připravit materiály pro revokaci původního usnesení a opětovné schválení příslušným orgánem.

Mám za to, že smlouva je pro město velmi výhodná. V rámci smlouvy jsme se snažili reflektovat Vaše připomínky.

Uvádím zásadní body smlouvy:

- splatnost kupní ceny do 60 dnů od podpisu smlouvy (požadavek protistrany)
- prodávající se vzdává práv z vadného plnění (tedy nebude moci vytknout skryté vady)
- předání do 10 dnů od provedení vkladu, ale plody a užitky přechází již okamžikem vkladu vlastnického práva do KN
- město je povinno odstranit/přemístit sirénu do 31. 12. 2026, kdy v případě prodlení bude smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za den (smluvní pokuta je dle mého názoru přiměřená, a přes pokusy již nebylo možné ji více snížit).
- smlouva s JAW prodejem automaticky přejde na kupujícího.
- zřízení předkupního práva do právní moci kolaudačního rozhodnutí, nejdéle však na 15 let od zapsání vlastnického práva do KN

Poslední dobou vše vážlo na siréně, která se nachází na nemovitosti. Bylo tedy dojednáno, že se město zaváže odstranit sirénu do 31. 12. 2026 s tím, že v případě prodlení bude smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za den.

Je tedy důležité již nyní činit kroky k zajištění přesunu sirény tak, aby město nemuselo hradit smluvní pokutu za prodlení. Dle mého názoru je tedy ve vztahu k siréně nutné učinit následující:

- kontaktovat dotační orgán a zajistit stanovisko, zda s ohledem na udržitelnost můžeme přemístit sirénu a případně zajistit souhlas s přesunem sirény.
- pokud nebude dán souhlas, musí být vše připraveno tak, aby po skončení udržitelnosti mohlo dojít k přesunu sirény.
- nalezení nového místa (dohoda s vlastníkem jiné nemovitosti nebo vybudování stožáru)
- vypracování projektu a akustické studie

Děkuji za spolupráci a v případě potřeby jsem Vám k dispozici.

S pozdravem

[REDACTED]

Advokátní kancelář Narcis Tomášek & partneři
U Starého mostu 111/4
405 02 Děčín III-Staré Město
tel.: 414 114 019
č.ú.: 78-5200640267/0100
www.aknt.cz

Budete-li odpovídat na tuto zprávu, zvolte, prosím, volbu "Odpovědět všem". Děkujeme Vám. Vaše zpráva se tak automaticky propíše do našeho elektronického spisu.

Obsah shora uvedené zprávy může být důvěrný, diskrétní a chráněný před poskytnutím třetí osobě. Nejste-li zamýšleným adresátem, upozorňuji

Kupní smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva

č. 2024 -..../OMH

(dále jen „smlouva“)

uzavřená v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „občanský zákoník“)

SMLUVNÍ STRANY

Statutární město Děčín

IČO 002 61 238

se sídlem Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín

zast. Ing. Jiřím Andělem, CSc., primátorem

(dále jen jako „prodávající“)

a

Zero Finance, s.r.o.

IČO 289 35 365

se sídlem Na Folimance 2155/15, 120 00 Praha

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 154181

zast. Michalem Soukupem, jednatelem

(dále jen jako „kupující“)

Prodávající a kupující společně „**strany**“, a každý z nich samostatně „**strana**“, uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

(dále též jen „smlouva“)

1. SPECIFIKACE PŘEDMĚTU PŘEVODU

1.1. Prodávající prohlašuje, že mu náleží vlastnické právo k následujícím nemovitým věcem:

- pozemku parc. č. 643/1, ostatní plocha s využitím jako manipulační plocha, o výměře 2 034 m², nacházejícím se v obci Děčín a katastrálním území Chrochvice
- pozemku parc. č. 642, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 735 m², jehož součástí je stavba, bytový dům, č. p. 143, Děčín VII-Chrochvice, nacházejícím se v obci Děčín a katastrálním území Chrochvice

přičemž toto jeho vlastnické právo je zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 10001, pro výše katastrální území Chrochvice, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín (dále jen „nemovitosti“ či „předmět převodu“)

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Předmětem této Smlouvy je převod vlastnického práva k nemovitostem, včetně veškerých součástí a příslušenství, s výjimkou sirény, z prodávajícího na kupujícího.

3. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

3.1. Prodávající tímto prodává a zavazuje se kupujícímu umožnit nabytí výlučného vlastnického práva k nemovitostem, včetně veškerých součástí, příslušenství a vybavení, tj. včetně staveb na nich postavených a včetně staveb nezapsaných do katastru nemovitostí, a to za ujednanou kupní cenu 10.500.000,- Kč (deset milionů pět set tisíc korun českých) a za tuto cenu a podmínek níže uvedených kupující nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

4. CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 4.1. Kupní cena, za kterou prodávající prodá kupujícímu předmětné nemovité věci včetně všech součástí, příslušenství, vybavení, bude činit 10.502.000,- Kč (slovy: deset milionů pět set dva tisíce korun českých). Dle článku IX. Postupu a zásad nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví Statutárního města Děčín se kupní cena skládá z ceny schválené ve výši 10.500.000,- Kč a z částky ve výši 2.000,- Kč, tj. 1 % z kupní ceny (minimálně 500,00 Kč a nejvýše 2.000,00 Kč) jako úhrada nákladů spojených s vyhotovením kupní smlouvy. Kupující dále ponese veškeré náklady související s převodem nemovitých věcí.
- 4.2. Ujednanou kupní cenu ve výši celkem 10.500.000,- Kč (deset milionů pět set tisíc korun českých) a další náklady spojené s převodem ve výši 2.000,- Kč (dva tisíce korun českých) si vypořádají strany tak, že kupující zaplatí ujednanou kupní cenu a další náklady spojené s převodem bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího č., VS....., vedený u společnosti Česká spořitelna, a.s., a to před podáním společného návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín dle této smlouvy, nejpozději však do 60 dnů po podpisu této smlouvy.
- 4.3. Smluvní strany konstatují, že kupní cenu považují za cenu obvyklou.

5. ZVEŘEJNĚNÍ ZÁMĚRU PRODEJE A SCHVÁLENÍ PRODEJE ZASTUPITELSTVEM

- 5.1. Záměr prodeje nemovitostí byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Statutárního města Děčín od 12.04.2023 do 28.04.2023, a od 15.11.2023 do 31.12.2023.
- 5.2. Prodej nemovitostí kupujícímu schválilo zastupitelstvo Statutárního města Děčín dneusnesením č.

6. STAV NEMOVITOSTÍ

- 6.1. Kupující prohlašuje, že si nemovitosti před uzavřením této smlouvy prohlédl a je mu dobře znám jejich celkový stav a že nabývá nemovitosti ve stavu, v jakém se ke dni uzavření této smlouvy nacházejí, a že si nevymínil žádné zvláštní vlastnosti převáděných nemovitostí u prodávajícího s výjimkou vlastností uvedených v prohlášení prodávajícího v této smlouvě.
- 6.2. S ohledem na technický stav převáděných nemovitostí a na možnost kupujícího se detailně seznámit se stavem nemovitých věcí, se kupující vzdává svého práva z vadného plnění.
- 6.3. Strany si ujednaly, že prodávající předá kupujícímu převáděné nemovitosti ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, ve prospěch kupujícího. Nepředá-li prodávající převáděné nemovitosti nebo nepřeveze-li kupující převáděné nemovitosti v této lhůtě, má se za to, že převáděné nemovitosti byly předány k poslednímu dni lhůty a kupující je oprávněn s nimi nakládat, jako kdyby mu byly předány. Na kupujícího přechází okamžikem právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí plody a užitky nemovitých věcí a současně ve stejné době přechází na kupujícího nebezpečí škody na převáděných nemovitostech.
- 6.4. Účel budoucího využití předmětu koupě stran kupujícího a případná vědomost tohoto účelu prodávajícím nepředstavuje dle dohody stran žádnou vedlejší povinnost pro prodávajícího a všechny případné právní i faktické obtíže související s dosažením účelu budoucího využití předmětu koupě jdou k tíži kupujícího.
- 6.5. Proávající prohlašuje, že na nikoho dosud nemovitosti nepřevodil, k nemovitostem nemá nikdo právo neslučitelné s jejich vlastnickým právem. Ke dni uzavření této smlouvy jsou nemovitosti bez právních vad, s výjimkou právních vad výslovně uvedených či zjištěných z veřejně přístupných zdrojů, tj. zejména nejsou zatíženy jakýmkoliv věcnými břemeny, zástavními právy, předkupními právy nebo jinými věcnými právy, nájemními právy, pachtem, právem stavby nebo jinými užívacími právy či jinými právy třetích osob. Proávající dále prohlašuje, že nemá věřitele, který by převodem vlastnického práva k nemovitostem mohl být zkrácen v možnosti uspokojit svou pohledávku, není vůči němu podán návrh na nařízení exekuce, není vůči němu nařízena exekuce, není vůči němu podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí, není vůči němu nařízen

výkon rozhodnutí, není dlužníkem v úpadku ani v hrozícím úpadku a neprobíhá vůči němu insolvenční řízení.

- 6.6. Prodávající výslovně prohlašuje, že nemovitosti po podpisu této smlouvy nepřevéde na jiného, nezřídí k nim jiné zatížení či právo třetích osob.
- 6.7. Prodávající se zavazuje, že odstraní na vlastní náklady zařízení pro varování obyvatel (siréna), které je umístěno v objektu nemovité věci, a to nejpozději do 31.12.2026. Povinnosti splnit odstranění sirény se prodávající nemůže zprostit s odkazem na povinnosti kladené vlastníkům nemovitosti dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému.
- 6.8. Kupující se zavazuje prodávajícímu poskytnout nezbytnou součinnost pro odstranění daného zařízení, zejména pak umožnit přístup na předmětné pozemky.
- 6.9. Kupující bere na vědomí, že v objektu nemovité věci je umístěno zařízení pro posílení kapacity a dostupnosti internetové sítě na základě smlouvy o nájmu JAW.cz s.r.o. č. sml.: 03/2016, s jejímž obsahem se při uzavření této smlouvy seznámil.
- 6.10. Kupující prohlašuje, že při podpisu této smlouvy obdržel kopii a originál Smlouvy o nájmu JAW.cz s.r.o., č. sml.: 03/2016 této smlouvy o nájmu obdrží po provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Budoucí kupující výslovně prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil s obsahem smlouvy o nájmu JAW.cz s.r.o. č. sml.: 03/2016, a nemá vůči ní žádné výhrady.
- 6.11. Okamžikem právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí přechází automaticky nájemní smlouva na kupujícího.
- 6.12. Kupující bere na vědomí skutečnost, že se dle Územního plánu města Děčín nemovité věci nachází ve stabilizované ploše zóny OV – objekty a areály občanského vybavení, kde je trvalé bydlení přípustné pouze formou polyfunkce se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti a pozemek p. č. 643/1 se nachází ve stabilizované ploše sportu zóny S-areály tělovýchovy a sportu.
- 6.13. Kupující prohlašuje, že byla splněna zákonná podmínka prokázání energetické náročnosti budovy a svým podpisem potvrzuje, že převzal kopii Průkazu energetické náročnosti budovy č. 212938.0, v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb. v platném znění.
- 6.14. Pokud by se prohlášení prodávajícího dle předchozího odstavce o některé z výše uvedených skutečností ukázalo nepravdivým, má kupující právo od této smlouvy (v dílčí předmětné části) odstoupit.

7. Odstoupení od smlouvy

- 7.1. Kupující má právo odstoupit od této smlouvy pouze pokud:
 - 7.1.1. nebude, ani po předchozím písemném upozornění kupujícím, podán návrh vkladu vlastnického práva k nemovitostem do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího, a to do 30 dnů od zaplacení kupní ceny; nebude do 30. 06. 2025 vloženo vlastnické právo k předmětu převodu ve prospěch kupujícího s tím, že předmět převodu bude prost jakýchkoliv omezení, či práv, případně poznámek s výjimkou předkupního práva dle čl. 13 této smlouvy a nájemní smlouvy dle čl. 6.8. a čl. 14, či s výjimkou případných omezení vzniklých z důvodu na straně kupujícího.
 - 7.1.2. se prohlášení prodávajícího v čl. 6 této smlouvy ukáže jako nepravdivá, nesprávná či zavádějící, a prodávající takovou nepravdivost, nesprávnost či zavádějící charakter prohlášení na své náklady neodstraní do třiceti (30) dnů od obdržení písemné výzvy kupujícího, aby tak učinil (takováto předchozí výzva kupujícího se nevyžaduje, pokud je zjevné, že vadný stav věci není možné napravit);
- 7.2. Prodávající má právo odstoupit od této smlouvy pouze pokud:
 - 7.2.1. kupující nezplatí byť i jen některou část z celé kupní ceny ve výši 10.502.000,- Kč (deset milionů pět set dva tisíc korun českých) do 60 dnů od podpisu této smlouvy, a tímto případným odstoupením od smlouvy se celá smlouva od počátku ruší (s výjimkou ustanovení která i přes odstoupení od smlouvy zůstávají zachována – zejména nároky k náhradě škody stran či nároky na zaplacení smluvní pokuty).

7.2.2. bude proti kupujícímu zahájeno insolvenční řízení, exekuční řízení či bude nařízen výkon rozhodnutí.

8. OKAMŽIK NABYTÍ NEMOVITOSTÍ DO VLASTNICTVÍ

8.1. Kupující nabývá nemovitosti do vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí.

9. PROHLÁŠENÍ PRODÁVAJÍCÍHO

9.1. Všechny informace týkající se nemovitostí poskytnuté prodávajícím kupujícímu jsou pravdivé a přesné. Každé prohlášení prodávajícího bude vykládáno samostatně a (není-li výslovně uvedeno jinak) žádné z nich není omezeno odkazem na jakékoli jiné prohlášení prodávajícího ani na kterékoli jiné ustanovení této smlouvy.

9.2. Prodávající se zavazuje, že po dni podpisu této smlouvy až do dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupující jakkoliv nezadluží, nezatíží, nepronajme, neprodá, nedaruje, nepřevéde, nevloží do základního kapitálu, ani neučiní jiná jednání k převodu nebo zatížení nemovitosti nebo jakékoliv jejich části (zcela či částečně) a nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně jakékoliv části nemovitosti, ani neprovede faktickou změnu, která by měla za následek jakékoli zhoršení nebo omezení právního postavení kupujícího s ohledem na koupi nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu kupujícího.

10. NÁVRH NA VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ A ÚHRADA POPLATKŮ A NÁKLADŮ

10.1. Obě smluvní strany se dohodly, že společný návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podá na Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, výhradně prodávající, a to po řádné úhradě kupní ceny a nejpozději do šedesáti (60) dní od podpisu této smlouvy. Náklady na úhradu správního poplatku jdou k tíži kupujícího.

10.2. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost potřebnou ke splnění všech náležitostí a požadavků katastrálního úřadu tak, aby byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva dle této smlouvy ve prospěch kupujícího. Pokud by příslušný katastrální úřad na základě podaného návrhu a této smlouvy odmítl zcela či zčásti provést vklad vlastnického práva dle této smlouvy ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, resp. příslušný návrh zamítl, jsou smluvní strany povinny do třiceti (30) dnů od zjištění takové skutečnosti upravit návrh na vklad, podat nový návrh na vklad, případně opravit tuto smlouvu či uzavřít tuto smlouvu znovu po opravení vad vytýkaných katastrálním úřadem tak, aby byl proveden vklad vlastnického práva ve smyslu této smlouvy do katastru nemovitostí.

10.3. Prodávající se zavazuje vůči kupujícímu, že v případě, kdy příslušný katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitosti do katastru nemovitostí nebo požádá o nápravu vad, poskytne prodávající vůči kupujícímu nezbytnou součinnost k co nejrychlejšímu odstranění všech překážek nebo všech nesrovnalostí v této smlouvě a/nebo v návrhu na vklad vlastnického práva tak, aby příslušný katastrální úřad mohl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolit v co nejkratší době.

10.4. Dojde-li k zamítnutí návrhu na vklad na základě pravomocného rozhodnutí z důvodu právních vad této smlouvy zjištěných během sledování činnosti v rámci povolovacího řízení týkajícího se vkladu vlastnického práva ve smyslu zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, zavazují se smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitostem za podmínek uvedených níže (dále jen „nová smlouva“). K uzavření nové smlouvy se smluvní strany zavazují i v případě, že se neplatnost této smlouvy nebo její části zjistí či objektivně prokáže až po provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, avšak nejpozději do 10 let.

10.5. Plody, užitky a nebezpečí škody ne převáděných nemovitostech přechází na kupujícího dnem právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

10.6. Prodávající předá kupujícímu převáděné nemovitosti ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, ve prospěch kupujícího. Nepředá-li prodávající převáděné nemovitosti v této lhůtě, má se

za to, že převáděné nemovitosti byly předány k poslednímu dni lhůty a kupující je oprávněn s nimi nakládat, jako kdyby mu byly předány. Nepřevezme-li kupující převáděné nemovitosti v uvedené lhůtě, přechází na něj nebezpečí škody na převáděných nemovitostech marným uplynutím této lhůty.

- 10.7. O předání a převzetí převáděných nemovitostí sepíše smluvní strany předávací protokol, jehož součástí bude stav elektroměru, vodoměru a případně dalších měřičů energií. Prodávající poskytne kupujícímu veškerou součinnost k převedení či ukončení smluv na dodávky energií, odběru vody a dalších služeb ve lhůtě deseti (10) kalendářních dnů od předání převáděných nemovitostí.
- 10.8. Kupující se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po předání a převzetí převáděných nemovitostí zajistí na svůj náklad ostrahu a údržbu převáděných nemovitostí tak, aby byl zachován stav převáděných nemovitostí minimálně ke dni jejich předání a převzetí a nedocházelo ke zhoršování jejich stavu nad rámec běžného opotřebení.
- 10.9. Správní poplatek za podání tohoto společného návrhu zaplatí kupující, a to tak, že v den podpisu této smlouvy předá prodávajícímu hotovost ve výši 2.000,- Kč.

11. OZNÁMENÍ A REGISTR SMLUV

- 11.1. Není-li v této smlouvě výslovně stanoveno jinak, veškerá komunikace mezi stranami, především oznámení a sdělení vyžadovaná dle této smlouvy a/nebo jiných smluv a dohod uzavřených mezi stranami v souvislosti s touto smlouvou, musí být vyhotovena v písemné formě v českém jazyce a doručena druhé straně na adresy a čísla uvedená v záhlaví této smlouvy, výhradně (i) osobně, (ii) doporučeným dopisem poštou, (iii) kurýrní službou s potvrzením o doručení nebo (iv) veřejnou datovou sítí do datové schránky. Shora uvedené způsoby doručení nejsou zavazující co do posloupnosti a je možné využít jakýkoli z uvedených způsobů doručení.
- 11.2. Strana oznámí druhé straně bez zbytečného odkladu veškeré změny údajů uvedených v záhlaví této smlouvy a veškeré další změny své poštovní adresy, doporučenou poštou; toto oznámení musí být zasláno na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (či na adresu řádně oznámenou výše uvedeným způsobem). V případě řádného doručení takového oznámení bude poštovní adresa strany změněna bez nutnosti změny této smlouvy či přijetí jakékoli jiné dohody mezi stranami.
- 11.3. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (Zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“).
- 11.4. Smlouvu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10 dnů od uzavření smlouvy, uveřejní v registru smluv prodávající.

12. SMLUVNÍ POKUTY

- 12.1. Kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,5 % z celkové kupní ceny za každý den prodlení s řádnou úhradou celé kupní ceny dle této smlouvy. Prodávající je povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové kupní ceny za každý den prodlení se splněním každé jednotlivé povinnosti dle čl. 7.1.1., 10.1, 11.4 a 13.9 této smlouvy. Prodávající je povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti dle čl. 6.7. této smlouvy. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 15 dní od doručení výzvy k její úhradě. Za doručení se považuje i marné uplynutí lhůty k vyzvednutí zásilky. Úhradou kupní ceny se rozumí okamžik, kdy je celá kupní cena připsána na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví kupní smlouvy.
- 12.2. Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu nevyklučuje právo na náhradu škody.
- 12.3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že úhradou smluvní pokuty dle tohoto článku není dotčena původní povinnost kupujícího ke splnění povinnosti stanovené touto smlouvou, zejména pak povinnost k zaplacení kupní ceny. Kupující se tak touto smlouvou zavazuje i pro případ uhrazení smluvní pokuty ke splnění povinností stanovených touto smlouvou.
- 12.4. Ustanovení o smluvní pokutě je plně oddělitelné od ostatních ustanovení smlouvy a závazky v něm uvedené jsou plně vymahatelné i v případě zániku smlouvy od samého počátku.

13. DOHODA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

- 13.1. Smluvní strany se ve smyslu ust. § 2140 občanského zákoníku dohodly na zřízení předkupního práva jako práva věcného k nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy ve prospěch prodávajícího jako oprávněného z věcného práva.
- 13.2. Povinný z předkupního práva tak zřizuje touto smlouvou prodávajícímu, jakožto předkupníkovi, předkupní právo, které spočívá v povinnosti povinného z předkupního práva nabídnout předkupníkovi ke koupi nemovitosti, nebo jejich část v případě, že povinný z předkupního práva bude chtít tyto nemovité věci nebo jejich část prodat, směniti, bezúplatně převést třetí osobě (koupěchtivému). Předkupní právo se sjednává na všechny způsoby zřízení a kupující, jako povinný z věcného práva a jeho právní nástupci jsou v případě jakéhokoliv úplatného a bezúplatného převodu (včetně jeho vkladu na základní kapitál do obchodní společnosti) povinni nemovitost nebo ideální podíl nemovitosti písemně nabídnout ke koupi prodávajícímu jako oprávněnému z věcného práva za cenu dle znaleckého posudku, vypracovaného pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti ke dni uplatnění předkupního práva, a předkupník toto předkupní právo přijímá.
- 13.3. Předkupní právo se sjednává bezplatně a prodávající nabývá předkupní právo vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Děčín.
- 13.4. Předkupní právo dle tohoto článku se zřizuje na dobu určitou, a to do okamžiku nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, kterým se dle stavebního zákona platného v době vydání rozhodnutí povolí užívání k určenému účelu celou stavbu č. p. 143, Děčín VII-Chrochvice, nacházející se v obci Děčín, jež je součástí pozemku parc. č. 642 katastrálním území Chrochvice, nejdéle však na dobu 15 let ode dne zapsání vlastnického práva do katastru nemovitostí (tj. od právních účinků vkladu vlastnického práva).
- 13.5. Povinný z předkupního práva se zavazuje, že po dobu trvání předkupního práva jako práva věcného nezatíží nemovité věci, které jsou uvedeny v čl. I odst. 1 této smlouvy, žádným právem třetí osoby bez souhlasu předkupníka, s tím, že v případě porušení tohoto závazku se zavazuje uhradit předkupníkovi škodu. V případě zatížení nemovitých věcí právem třetí osoby bez souhlasu předkupníka se zavazuje povinný z předkupního práva uhradit předkupníkovi smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč. V případě, kdy v rámci realizace předkupního práva dle odst. 13.6 a násl. bude v okamžiku doručení nabídky předkupníkovi váznout na nemovitých věcech právo třetí osoby, kterým byly předmětné nemovité věci zatíženy bez souhlasu předkupníka, prodlužuje se automaticky lhůta pro uplatnění předkupního práva o dobu, po kterou bude toto právo třetí osoby váznout na předmětných nemovitostech. Povinný z předkupního práva je povinen bez zbytečného odkladu oznámit zatížení nemovité věci právem 3. osoby a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit předkupníkovi zánik takového práva 3. osoby, které vázne na nemovité věci. Proávající není oprávněn bezdůvodně odepřít udělení souhlasu se zatížením věci. Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu nevylučuje právo na náhradu škody.
- 13.6. Předkupní právo bude vykonáno tak, že povinný z předkupního práva doručí předkupníkovi nabídku se všemi podmínkami převodu nemovitých věcí, a to ve formě smlouvy uzavřené mezi povinnou z předkupního práva a koupěchtivým.
- 13.7. Předkupník je povinen přijmout nabídku povinného z předkupního práva dle tohoto článku nejpozději do 6 měsíců ode dne jejího doručení. Nepřijme-li předkupník nabídku povinného z předkupního práva do 6 měsíců ode dne jejího doručení, má se za to, že předkupník svého předkupního práva nevyužívá, avšak předkupní právo stále vázne na nemovitostech.
- 13.8. Dnem nabytí právní moci rozhodnutí, dle čl. 13.4. této smlouvy předkupní právo předkupníka a s ním všechny práva a povinnosti ze čl. 13. této smlouvy zanikají.
- 13.9. Při splnění podmínky určené v bodě 13.4 a 13.8. této smlouvy je prodávající povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od doručení oznámení kupujícího o nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí prodávajícímu, vystavit potvrzení o zániku předkupního práva, jež bude podkladem pro návrh na výmaz práva z katastru nemovitostí. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost za účelem provedení výmazu předkupního práva.

14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 14.1. Tato Smlouva a její výklad se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy České republiky.
- 14.2. Není-li výslovně uvedeno jinak v této smlouvě, každá strana nese vlastní náklady na právní poradenství, notářské služby, zprostředkovatele a další třetí osoby, jejichž služeb tato strana využije v souvislosti s touto smlouvou a/nebo prodejem a koupí nemovitostí.
- 14.3. Strany se zavazují jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé strany a v intencích této smlouvy, a učinit všechna právní jednání nezbytná pro splnění závazků a povinností z této smlouvy vyplývajících.
- 14.4. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy a z právních předpisů, přecházejí na právní nástupce stran této smlouvy.
- 14.5. Pokud by některé ustanovení této smlouvy bylo či stalo se neplatným či nevymahatelným, tato skutečnost neovlivní platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této smlouvy. Strany se zavazují nahradit taková ustanovení platnými a vymahatelnými ustanoveními, jež budou odpovídat smyslu a záměru neplatných či nevymahatelných ustanovení. Současně strany kladou důraz na závěry vyslovené v nálezu Ústavního soudu ze dne 3. 3. 2021, sp. zn. II. ÚS 1250/20, dle kterých platí, že „Stěžejní je vždy interpretace vůle smluvních stran a přednostní role takového výkladu, jenž nevede k neplatnosti zkoumané smlouvy, pokud není zcela zřejmé, že smlouva odporuje zákonu (zde je však na místě restriktivní interpretace) nebo se jednoznačně přičí dobrým mravům.“
- 14.6. Zastupitelstvo statutárního města Děčína schválilo usnesením č. ze dne budoucí přímý odprodej předmětných nemovitých věcí konkrétnímu zájemci Zero Finance, s.r.o., za dohodnutou cenu ve výši 10.502.000,00 Kč (slovy: deset milionů pět set dva tisíce korun českých).
- 14.7. Záměr odprodeje nemovitých věcí byl mimo jiné zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Děčína od 12.04.2023 do 28.04.2023, od 15.11.2023 do 31.12.2023.
- 14.8. V případě, že bude kterékoli straně znemožněno splnění kterékoli z jejich povinností podle této smlouvy v důsledku vyšší moci, informuje tato strana druhou stranu o okolnostech souvisejících se zásahem vyšší moci, s uvedením povinností, jejichž splnění je nebo bude zásahem vyšší moci znemožněno. Toto oznámení musí následovat bezprostředně poté, co se příslušná strana dověděla (nebo měla dovědět či mohla dovědět, pokud by jednala s péčí řádného hospodáře) o situaci nebo okolnostech týkajících se zásahu vyšší moci. Po oznámení druhé straně nebude neplnění povinností dotčené strany považováno za porušení této smlouvy po dobu, kdy bude plnění těchto povinností bránit existence vyšší moci. Pro účely této smlouvy se za zásah vyšší moci považuje mimořádná událost či okolnost, kterou strany nemohly při uzavírání této smlouvy předvídat nebo jí nemohly předejít přijetím preventivních opatření, kterou nejsou strany schopny ovlivnit a která nebyla způsobena úmyslným jednáním či zanedbáním stran a významně komplikuje či znemožňuje plnění povinností kterékoli strany vyplývajících z této smlouvy.
- 14.9. Obě Strany tímto prohlašují, že ve smyslu § 1764, 1765 a 1766 Občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádá ze Stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé Straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech stran. Tímto není dotčen čl. 10 odst. 10.4. této smlouvy ve vztahu k nové smlouvě.
- 14.10. Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána v pěti (5) vyhotoveních v českém jazyce. Dvě (2) vyhotovení této smlouvy obdrží kupující, dvě (2) vyhotovení této smlouvy obdrží prodávající a jedno (1) vyhotovení (s úředně ověřenými podpisy stran) bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad.
- 14.11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
- 14.12. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze formou písemných dodatků podepsanými oběma smluvními stranami.
- 14.13. Strany tímto výslovně prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Prodávající:

Místo:

Datum:

Statutární město Děčín
Ing. Jiří Anděl, CSc., primátor

Kupující:

Místo:

Datum:

Zero Finance, s.r.o.
Michal Soukup, jednatel

[REDACTED]

Od: [REDACTED]
Odesláno: pondělí 14. října 2024 11:28
Komu: [REDACTED]
Kopie: [REDACTED]
Předmět: RE: Záměr prodeje bývalé školy

Vážená paní kolegyně,

akustická studie varovného informačního systému (dále jen „VIS“) nemá textovou část, ale je to pouze mapa s vytýčenými kružnicemi, které znázorňují dosah akustického signálu, respektive pokrytí požadovaného území. Akustická studie byla vypracována projektantem před realizací projektu a její cílem bylo optimální rozmístění koncových prvků VIS (sirén a bezdrátových hlásičů). Studie neřeší úroveň hluku šířeného sirénou do jejího okolí. Úroveň signálu šířeného sirénou musí dosáhnout na hranici pokrytého území, při úrovni minimálně 55 dB k nejbližšímu prvku. K zabezpečení požadavku na pokrytí území města varovným signálem musí být splněna podmínka, aby se dosahy sousedících koncových prvků varovného informačního systému překrývaly. Odstranění některého z koncových prvků by mělo za následek, že část území může zůstat bez pokrytí varovným signálem v odpovídající kvalitě, za dodržení technických parametrů stanovených Hasičským záchranným sborem.

Obecně platí, že do JSVV (jednotný systém varování a vyrozumění) lze připojit pouze elektronickou sirénu, jejíž akustický tlak ve vzdálenosti 30 m od zdroje dosahuje hodnoty minimálně 103 dBA. Použití sirény Gibon 600 od firmy Telegrafia, která je umístěna na tomto objektu, bylo schváleno Hasičským záchranným sborem a tomuto požadavku vyhovuje.

Výběr lokality pro umístění sirény zohledňoval zejména skutečnost, že místo je vysoko na terénu a je zde zajištěno dostatečné, obousměrné šíření signálu v požadované kvalitě. Z tohoto z důvodu by rozhodnutí o případné demontáži sirény s příslušenstvím znamenalo vybudování 13 m vysokého stožáru, a to v blízkém okolí stávajícího umístění. Místo určené k postavení stožáru by mělo být nejlépe na pozemku města s možností připojení k elektrické rozvodné síti. Pokud by bylo zařízení vybudováno na pozemku, který městu nepatří, musela by být s pronajímatelem uzavřena smlouva, která by si mohla vyžádat pravidelné roční náklady například na pronájem. Celkové, odhadnuté náklady na vybudování stožáru zahrnují zejména vypracování projektu, vybudování betonového základu, zhotovení stožáru, jeho osazení a přemístění celého zařízení z původního místa. Odhadované náklady by se pohybovaly okolo 400 tisíc korun. Doporučuji, aby výše uvedená finanční částka byla vyčleněna z prodejní ceny a alokovaná do rozpočtu kap. 229 – Krizové řízení.

S pozdravem

[REDACTED]
Útvar primátora – krizové řízení

From: [REDACTED]
Sent: Thursday, September 19, 2024 11:51 AM
To: [REDACTED]
Subject: Záměr prodeje bývalé školy

Vážená paní kolegyně ke stanovisku zaslánému dne 17.9.2024, které se týká záměru prodeje stavby č.p. 143 (bývalá ZŠ) ul. Vilsnická, včetně pozemků p.č. 642, p.č. 643/1 k.ú. Chrochvice, doplňuji následující:

[REDACTED]

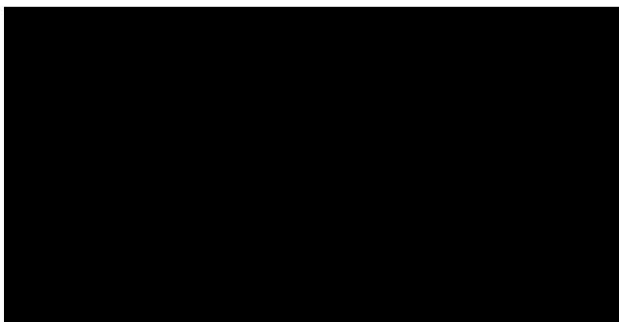
Od: [REDACTED]
Odesláno: čtvrtek 19. září 2024 11:51
Komu: [REDACTED]
Předmět: Záměr prodeje bývalé školy

Vážená paní kolegyně ke stanovisku zaslánému dne 17.9.2024, které se týká záměru prodeje stavby č.p. 143 (bývalá ZŠ) ul. Vilsnická, včetně pozemků p.č. 642, p.č. 643/1 k.ú. Chrochvice, doplňuji následující:

Modernizace Varovného informačního systému proběhla v rámci dotace z Operačního programu Životní prostředí 2014–2020 v 47. výzvě Ministerstva životního prostředí. Jednou z podmínek možnosti využití dotace byla udržitelnost. Udržitelností se rozumí doba, po kterou příjemce dotace musí zachovat výstupy projektu. Z tohoto důvodu nelze až do září 2026 jakýmkoliv způsobem zasahovat do provedení díla. V opačném případě by městu jako příjemci hrozila sankce vrácení dotace.

S pozdravem

STATUTÁRNÍ
MĚSTO DĚČÍN



[REDACTED]

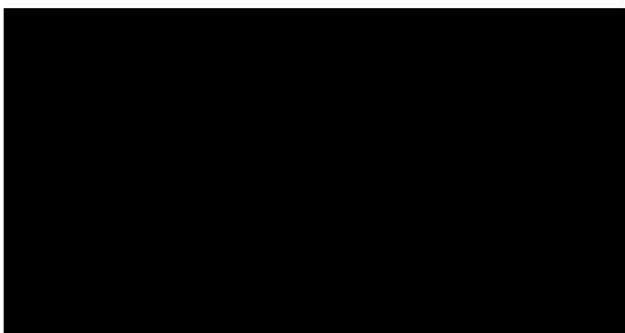
Od: [REDACTED]
Odesláno: úterý 17. září 2024 16:54
Komu: [REDACTED]
Kopie: [REDACTED]
Předmět: RE: Prodej stavby č.p. 143 (bývalá ZŠ) ul. Vilsnická, včetně pozemků p.č. 642, p.č. 643/1 k.ú. Chrochvice

Vážená paní kolegyně velmi rád bych odpověděl obratem, ale umístění sirény, která je součástí VIS předcházel projekt, který zahrnoval také akustickou studii. Na základě tohoto projektu byla siréna umístěna na místě, ze kterého je možné pokrýt okolní území varovným signálem. Odstraněním sirény, by se pokryté území ocitlo bez varovného signálu. Sirénu není možné odstranit, ale pouze přesunout na jiné, vhodné místo, nejlépe objekt na města a nechat zhotovit novou akustickou studii. Takový postup vyžaduje zcela jistě delší dobu.

Podle § 23 a 25 zákona o IZS musí osoby strpět umístění zařízení systému varování a vyzoomění na nemovitostech, které mají ve vlastnictví, a umožnit k nim přístup hasičskému záchrannému sboru kraje nebo jím zmocněným osobám za účelem používání, kontroly, údržby a oprav.

S pozdravem

STATUTÁRNÍ
MĚSTO DĚČÍN



From: [REDACTED]
Sent: Monday, September 16, 2024 3:01 PM
To: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Subject: Prodej stavby č.p. 143 (bývalá ZŠ) ul. Vilsnická, včetně pozemků p.č. 642, p.č. 643/1 k.ú. Chrochvice

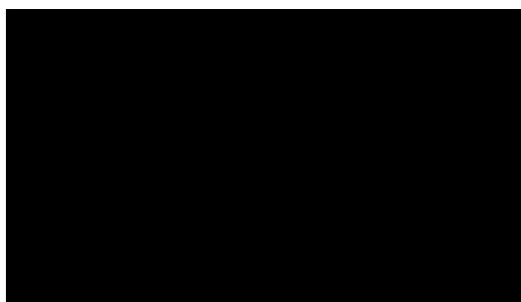
Vážení,
v ZM dne 30.5.2024 usn. č. ZM 24 05 04 40 byl schválen přímý odprodej výše uvedených nemovitostí a dále bylo schváleno uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní s konkrétními podmínkami pro Zero Finance, s.r.o. – viz. usnesení v příloze.
Po schválení prodeje v ZM se potenciální kupující obrátil na AKNT s novými požadavky, které chce zakomponovat do smlouvy.
Nyní je nutné posoudit, zda statutární město Děčín bude chtít přistoupit na tyto změny a v případě že ano, bude nutno vše znovu projednat v orgánech města.

Žádáme Vás o písemné vyjádření k níže uvedeným požadavkům a zároveň o sdělení, zda je to možné, jakým způsobem a v jakém časovém horizontu, případně jaké budou náklady, apod.

- 1.) v objektu je umístěno zařízení pro varování obyvatel (siréna) – potenciální kupující požaduje, aby město v dané lhůtě odstranilo toto zařízení, v případě nedodržení lhůty navrhuje smluvní pokutu ve výši 0,1 % z kupní ceny
- 2.) v objektu je umístěno zařízení pro posílení kapacity a dostupnosti internetové sítě společnosti JAW s.r.o. na základě smlouvy o nájmu – potenciální kupující požaduje, aby město zajistilo souhlas JAW s.r.o. pro odstranění zařízení, v případě nedodržení lhůty navrhuje smluvní pokutu ve výši 0,1 % z kupní ceny. V tomto případě je nutno zvážit jaký bude postup – zda smlouvu vypovědět (zároveň počítat s možností, že k prodeji nakonec nedojde), ukončit dohodou stran, ujednat změnu smlouvy a místa, atd...

Vzhledem k tomu, že OMH - odd. nakládání s majetkem města musí již v tuto chvíli připravit materiál do orgánů města, žádáme Vás o zaslání Vašeho vyjádření obratem (každý se vyjádří ke své problematice). Vaše vyjádření bude součástí materiálu do RM + ZM.

Děkujeme předem za spolupráci.



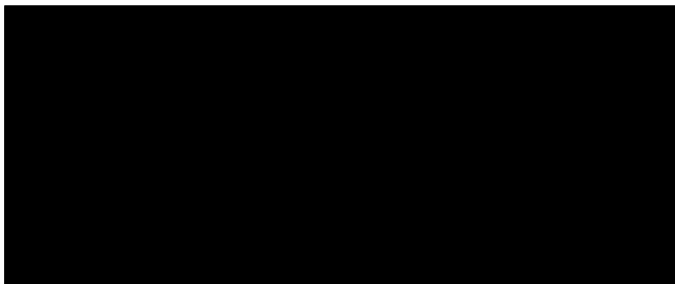
Od: [REDACTED]
Odesláno: pondělí 16. září 2024 15:56
Komu: [REDACTED]
Předmět: FW: Prodej stavby č.p. 143 (bývalá ZŠ) ul. Vilsnická, včetně pozemků p.č. 642, p.č. 643/1 k.ú. Chrochvice

Vážení,

k bodu 2.) odbor místního hospodářství, oddělení správy majetku města sděluje:

mezi statutárním městem Děčín a JAW.cz s.r.o. je uzavřena smlouva o nájmu ze dne 3.5.2016. Smlouva je uzavřena za účelem posílení kapacity a dostupnosti internetové sítě v obci Děčín-Chrochvice. Jedná se pouze o komerční činnost uvedené společnosti, statutární město Děčín její služby v dané oblasti nevyužívá. Dle článku VII. této smlouvy je výpovědní doba šest měsíců, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Smlouvu lze ukončit též písemnou dohodou obou smluvních stran. O ukončení smluvního vztahu výpovědí nebo dohodou rozhoduje rada města.

STATUTÁRNÍ
MĚSTO DĚČÍN



From: [REDACTED]
Sent: Monday, September 16, 2024 3:01 PM
To: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Subject: Prodej stavby č.p. 143 (bývalá ZŠ) ul. Vilsnická, včetně pozemků p.č. 642, p.č. 643/1 k.ú. Chrochvice

Vážení,

v ZM dne 30.5.2024 usn. č. ZM 24 05 04 40 byl schválen přímý odprodej výše uvedených nemovitostí a dále bylo schváleno uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní s konkrétními podmínkami pro Zero Finance, s.r.o. – viz. usnesení v příloze.

Po schválení prodeje v ZM se potenciální kupující obrátil na AKNT s novými požadavky, které chce zakomponovat do smlouvy.

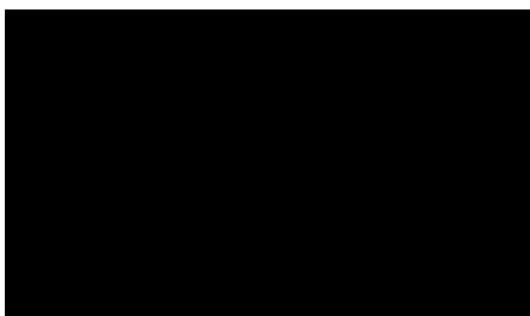
Nyní je nutné posoudit, zda statutární město Děčín bude chtít přistoupit na tyto změny a v případě že ano, bude nutno vše znovu projednat v orgánech města.

Žádáme Vás o písemné vyjádření k níže uvedeným požadavkům a zároveň o sdělení, zda je to možné, jakým způsobem a v jakém časovém horizontu, případně jaké budou náklady, apod.

- 1.) v objektu je umístěno zařízení pro varování obyvatel (siréna) – potenciální kupující požaduje, aby město v dané lhůtě odstranilo toto zařízení, v případě nedodržení lhůty navrhuje smluvní pokutu ve výši 0,1 % z kupní ceny
- 2.) v objektu je umístěno zařízení pro posílení kapacity a dostupnosti internetové sítě společnosti JAW s.r.o. na základě smlouvy o nájmu – potenciální kupující požaduje, aby město zajistilo souhlas JAW s.r.o. pro odstranění zařízení, v případě nedodržení lhůty navrhuje smluvní pokutu ve výši 0,1 % z kupní ceny. V tomto případě je nutno zvážit jaký bude postup – zda smlouvu vypovědět (zároveň počítat s možností, že k prodeji nakonec nedojde), ukončit dohodou stran, ujednat změnu smlouvy a místa, atd...

Vzhledem k tomu, že OMH - odd. nakládání s majetkem města musí již v tuto chvíli připravit materiál do orgánů města, žádáme Vás o zaslání Vašeho vyjádření obratem (každý se vyjádří ke své problematice). Vaše vyjádření bude součástí materiálu do RM + ZM.

Děkujeme předem za spolupráci.



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1082-116/2019

NEMOVITÁ VĚC: Nemovité věci na částečném LV č. 10001, k.ú. Chrochvice, pozemky s budovou ZŠ Chrochvice, nyní po změně užívání bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65 s malometrážními byty

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Chrochvice
Adresa: Vilsnická 143/65, 405 02 Děčín
VII-Chrochvice

Vlastnické údaje: Statutární město Děčín

Adresa: Mírové nám. 1175/5, 405 02 Děčín

OBJEDNAVATEL: Statutární Město Děčín

Adresa: Mírové náměstí 1175/5, 40538 Děčín IV-Podmokly

ZHOTOVITEL :

Adresa:

ÚČEL OCENĚNÍ: Určení obvyklé ceny pro jednání o převodu nemovité věci (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA
URČENÁ**

9 500 000 Kč

Stav ke dni: 20.11.2019

Datum místního šetření: 20.11.2019

Za přítomnosti: osobně a samostatně po dohodě se správcem majetku obce

Počet stran: 51 stran

Počet příloh: 28

Počet vyhotovení: 2

V Děčíně, dne 27.11.2019

[Redacted signature]

[Redacted signature]

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je pro potřeby řízení o prodeji ocenit nemovitosti uvedené v příloze LV, včetně jejich součástí a příslušenství, včetně práv a závad s nemovitostmi spojenými, a to cenou obvyklou.

GPS souřadnice nemovité věci:

GPS (WGS-84) 50°45'14.44"N, 14°10'49.13"E

DEC 50.754009926, 14.180314847

Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní cena dle oceňovací vyhlášky hlavních staveb a pozemků jako pomocná informativní hodnota pro analýzu určení obvyklé ceny.

Porovnávací cena se srovnatelnými nemovitými věcmi, úpravou koeficienty odlišnosti podle typu nemovitosti, stavby, pozemky, jednotky dle charakteristických vlastností nemovitostí t.j. plochy užité, zastavěné, OP, výměry pozemku, celku.

Na základě výsledných hodnot určení obvyklé ceny pro řízení o prodeji nemovité věci.

Místopis

Město Děčín je bývalé okresní město a nyní město statutární. Město leží na soutoku řek Labe a Ploučnice. Děčín je důležitou křižovatkou nejen silniční ale především železniční dopravy, silnice I/13 a I/62, železniční uzel pěti tratí a železničního koridoru do SRN. Zároveň díky své poloze na labské vodní cestě je též přístavním městem. Ve městě je dostupná veškerá občanská vybavenost, všechny typy škol včetně vysoké. Město protíná hranice dvou CHKO, nedaleko je NP. Blízko je hraniční přechod Hřensko se SRN.

V místě je dále autobusová doprava a městská hromadná doprava řešena několika křížícími se linkami autobusů. Je možné napojit se na veškeré inženýrské sítě elektro, vodovodu, kanalizace s ČOV a plynovodu. V obci jsou centrální zdroje pro sídlištní výstavbu. V obci je nemocnice, kulturní a sportovní zařízení, supermarkety a hypermarkety, pošty, policie obecní i státní, úřady a občanská vybavenost odpovídající velikosti obce.

Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části obce zvané Chrochvice. Je to méně preferovaná oblast za Děčínem VI-Letná a sídliště Želenice, o kterém se dá říci, že je rozšířeným centrem jedné ze sídelních částí (s MM Děčín) Děčina IV-Podmokly.

V této části obce je spíše zástavba původními vilami a rodinnými domy, v poslední době i novostavby pod vrchem Chmelníku. Průmyslová část v malém rozsahu, spíše při silnici a silnici rovnoběžné s ulicí Ústeckou, a část Vilsnice. Ve spodní části vede silnice první třídy a těleso železničního koridoru Praha-Drážďany. Původní využití objektu byla základní škola s rozšířenou výukou jazyků Chrochvice, 9tř. Hluk z dopravy zde není, klidná lokalita. Plánovaná spojka dálničního přivaděče, Chrochvická nebo Vilsnická spojka bude bez vlivu na lokalitu a umístění stavby, její provoz ve vilové části obce.

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

Celkový popis

Objekt byl postaven v roce 1907. Původně byl objekt využíván jako základní škola. V roce 2003 byl přebudován na bytový dům s 27 převážně malometrážními byty. Byty 1+1 s příslušenstvím v počtu 7, jedna bytová jednotka 3+1, garsoniéry v počtu 19. Je napojen na elektřinu, vodu a plyn, kanalizace je napojena do uliční stoky. Objekt je podsklepený s 5 nadzemními podlažními a suterénem, zděný z cihel, okna jsou dřevěná špaletová, krytina je plechová panelová. Vytápění objektu je ústřední, včetně centrálního ohřevu vody. Zdroj pro vytápění se nachází v podzemí budovy. V současné době jsou v kotelně osazeny 4 plynové atmosférické kotle, kaskáda kotlů Protherm 50 S00.

Všechny bytové jednotky jsou vybaveny hygienickým zařízením (vana nebo sprcha, umyvadlo a WC). Byty jsou vybaveny kuchyňskou sestavou s dřezem. Ohřev teplé vody v b.j. je zajištěn elektrickými zásobníkovými ohřivači v každé b.j. samostatně. Celkové vybavení bytových jednotek je ve značně dožitém stavu omezeného standardu.

Součástí nemovitosti je asfaltové oplocené hřiště stojící na pozemku p.č. 643/1 v k. ú. Chrochvice.

Podrobnější popis je v dokumentaci pro změnu užívání bývalé ZŠ zpracované projektantem p. [REDAKCE] v roce 2002 až 2003.

Záměrem adaptace školy na malometrážní byty bylo nalézt řešení pro „přechodné ubytování“ lidí, rodin po povodni ve spodní části obce v roce 2002. Spíše byty standardní až mírně podstandardní s úplným sociálním zařízením a plně obyvatelnými. V 1.NP bylo vybudováno pět bytů z toho 1 byt 1+1 a 3 garsoniéry a jeden bezbariérový byt, prostory bývalého soc. školy bylo využito jako sušárny. Sklepy se sklepními kóje, původně drátěné klece šaten a kotelna zůstaly zachovány. Rovněž bez úpravy je původní tělocvična, přístupná na úroveň 1.PP z 1.NP jednoramenným schodištěm. Ve 2.NP bylo vybudováno 10 bytů z toho 3 byty 1+1 a 7 garsoniér a sušárny prádla. Některé místnosti bytů jsou větších rozměrů vzhledem k dispozičnímu řešení školy na velikost učebny, třídy. Ve 3.NP je 10 bytů z toho opět 3 byty 1+1 a 7 garsoniér, sušárny. Ve 4.NP jsou pouze dvě garsoniéry s část. zkosenými stropy. Další část podlaží původní nejvyšší budovy školy je bez stavební úpravy a účelového využití, ještě další úroveň půdního, podstřešního prostoru směrem nad byty.

Pro nové využití byla provedena úprava stávajícího rozvodu ÚT, nové rozvody vody a kanalizace ve změněné dispozici, elektroinstalace též upravena, společně s opravou střechy a klempířských prvků. Otvorové výplně oken (špaletová, dřevěná netěsná, poškozená, někde kování pouze na vnitřních křídlech, bez obnovovacích nátěrů) a dveří jsou původní, doplněny o vnitřní dveře v nových příčkách. Povrchy stěn a podlah po menší opravě a doplnění stávajících podlah chodeb (dlažba lokálně) a bytů PVC, stěny částečně obklad v kuchyni a plně v soc. zařízeních.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je 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: Bez dalších rizik spojených s právním stavem nemovité věci.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Demograficky negativně zatížená lokalita

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Demograficky negativně zatížena lokalita touto budovou s byty, většinou pro nepřizpůsobivé nebo sociálně slabé občany, byla uzavřením domu a po ukončení provozu bytů bez náhradního bydlení těchto ubytovaných osob, v této části Chrochvic, podstatně zlepšena.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Bez ostatních rizik, stavebně technický stav je zhoršený, objekt opuštěný bez využití. Nutno ověřit stav rozvodů vody a topení, poškození rozvodů mohla způsobit zbytková voda. Elektřina je menšího rozsahu zásuvek i osvětlení. Zájem o bydlení v těchto bytech s horším standardem je pouze specifickému a omezenému počtu vhodných obyvatel spokojených s vybavením k běžnému bydlení, užívání.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII
2. Venkovní úpravy zjednodušeně, včetně oplocení a hřiště s přípojkami
3. Pozemky na LV č. 10001, k.ú. Chrochvice, Děčín VII

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Venkovní úpravy zjednodušeně, včetně oplocení a hřiště s přípojkami

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky pro věcnou hodnotu

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Původní budova ZDŠ Chrochvice, nyní po změně užívání bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65 s malometrážními byty, počet 27 b.j.

Adresa předmětu ocenění: Vilsnická 143/65
405 02 Děčín VII-Chrochvice

LV: 10001
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Děčín
Katastrální území: Chrochvice
Počet obyvatel: 49 226

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **697,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,120$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití - Byty za účelem pronájmu, sociální byty horšího standardu.	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěny.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,950$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,064$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,922$$

1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII

Vybavení-popis dle tabulky

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Popis standardu
1	základy	běžné zakládání asi bez izolací-stáří,(u podsklepených

		objektů i svislé), pískovec, opuka, vlhkost, nefunkční izolace, podstandard
2	zdivo	zdivo s tepelnou izolační schopností klasického cihelného zdiva z plných cihel tl. 45 cm, část je kamenná z opuky a jiného druhu kamen
3	stropy	jakékoliv s rovným podhledem, dřevěné, trámové, nebo opatřené podhledem ze sádkokartonu, v přízemí částečně klenby nebo stropy tvrdé polospalné nebo nespalné
4	střecha	jakýkoliv krov běžného provedení a druhu, sedlová střecha s polovalbami, střešní okna
5	krytina	plechová, šablony pozink nebo Al
6	klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu včetně parapetu, část svodů a kolen, výtoků chybí, koroze
7	vnitřní omítky	vápenné štukové, standard a hladké, vlhkost a opadané při zemi chodby, sklepy aj.
8	fasádní omítky	vápenné hrubší, břizolitové a opadané bez povrchu a nátěru, podstandard, opadané při zemi, pod klemp.
9	vnější obklady	není sokl z kabřince ani obklad, hrubší sokl a pískovec
10	vnitřní obklady	koupelny, vany, WC, kuchyně, běžný, standardní rozsah, různý formát, kuch. linky malý rozsah
11	schody	betonové, kamenné, teraso, dlažba
12	dveře	hladké plné po ocelové zárubně, vchodové s výplní, plechové sklep a kotelna
13	okna	dvojitá špaletová původní, dělená i po výšce
14	podlahy obytných místností	PVC, dlažby, původní dřevěné
15	podlahy ostatních místností	betony, narušené betony, chodba dlažby doplněné nesouvislé různé provedení
16	vytápění	etážové s kaskádou plynových kotlů v centrální kotelně a zásobníky TUV v koupelnách
17	elektroinstalace	světelný i motorový proud, pojistky, po rekonstrukci
18	bleskosvod	zjištěn, standard
19	rozvod vody	studená a teplá, plastové rozvody
20	zdroj teplé vody	el. zásobníky v koupelnách
21	instalace plynu	pouze do kotelny, sporáky el.
22	kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC, do veřejné kanalizace
23	vybavení kuchyně	sporák s troubou elektro, el. dvouvařiče
24	vnitřní vybavení	standardní provedení kombi, keramická umyvadla, plechové vany a sprchové kouty levnější zástěny
25	záchod	záchody kombi, dle místa i s horní nádrží nejsou samostatná nebo krbová kamna, bez digestoří, bez dalšího vybavení =vestavěné skříně, rozvod domácího a veřejného telefonu, odvětrávání prostoru
26	ostatní	ventilátory, rozvod antén pod omítkou, okenice, mříže bez instalačních šachet, bez jader, bez výtahu pouze kratší rozvody VZT s malými vent. koupelny bez oken

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: K. domy vícebytové (netypové)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	$37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70+1,2*4,40+4,90*18,90-1,1*3,5$	= 734,59
1.NP	$37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70+1,2*4,40+4,90*18,90-1,1*3,5$	= 734,59
2.NP	$37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70+4,90*18,90-1,1*3,5$	= 729,31
3.NP	$37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70+4,90*18,90-1,1*3,5$	= 729,31
4.NP	$16,49*8,30+3,20*12,40+4,70*9,10$	= 219,32

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	734,59 m ²	3,24 m	2 380,07
1.NP	734,59 m ²	4,23 m	3 107,32
2.NP	729,31 m ²	4,23 m	3 084,98
3.NP	729,31 m ²	4,23 m	3 084,98
4.NP	219,32 m ²	3,01 m	660,15
Součet	3 147,12 m²		12 317,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $12\ 317,50 / 3\ 147,12 = 3,91\ \text{m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $3\ 147,12 / 5 = 629,42\ \text{m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
1.PP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70+1,2*4,40+4,90*18,90-1,1*3,5)*(3,24) = 2\ 380,06\ \text{m}^3$
1.NP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70+1,2*4,40+4,90*18,90-1,1*3,5)*(4,23) = 3\ 107,31\ \text{m}^3$
2.NP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70+4,90*18,90-1,1*3,5)*(4,23) = 3\ 084,97\ \text{m}^3$
3.NP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70+4,90*18,90-1,1*3,5)*(4,23) = 3\ 084,97\ \text{m}^3$
4.NP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,70)*(1,35+(7,15-1,35)/2) = 2\ 722,33\ \text{m}^3$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	2 380,06 m ³

1.NP	NP	3 107,31 m ³
2.NP	NP	3 084,97 m ³
3.NP	NP	3 084,97 m ³
4.NP	NP	2 722,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>14 379,64 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50	1,00	3,45
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50	1,00	3,45
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	80	1,00	2,56
11. Dveře	C	3,20	20	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	50	1,00	2,60
16. Elektroinstalace	S	5,20	50	1,00	2,60
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50	1,00	1,65
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50	1,00	1,65
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	20	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	80	0,46	0,77
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30	1,00	0,54
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	70	0,46	0,58
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,51
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8251

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu)

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	3,35	112	150	74,67	2,5014
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	22,79	112	150	74,67	17,0173
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,94	112	140	80,00	7,9520
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,42	112	140	80,00	5,1360
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,91	60	80	75,00	2,1825
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,85	60	80	75,00	0,6375
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	4,18	16	50	32,00	1,3376
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	4,18	50	60	83,33	3,4832
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,76	60	70	85,71	3,2227
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,55	16	40	40,00	1,0200
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,64	112	140	80,00	2,9120
11. Dveře	S	3,20	80,00	1,00	2,56	3,10	16	50	32,00	0,9920
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,54	80	90	88,89	5,8134
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,76	16	30	53,33	2,0052
16. Elektroinstalace	S	5,20	50,00	1,00	2,60	3,15	16	40	40,00	1,2600
16. Elektroinstalace	S	5,20	50,00	1,00	2,60	3,15	40	50	80,00	2,5200
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,48	35	40	87,50	0,4200
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,00	16	40	40,00	0,8000
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,00	35	45	77,78	1,5556
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,88	35	50	70,00	2,7160
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,48	16	40	40,00	0,1920
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	80,00	0,46	0,77	0,93	16	40	40,00	0,3720
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30,00	1,00	0,54	0,65	16	30	53,33	0,3466
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	70,00	0,46	0,58	0,70	16	30	53,33	0,3733
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,61	16	30	53,33	2,4585
Opotřebení:										69,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9305
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8371
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8251
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 168,47
Plná cena: 14 379,64 m ³ * 3 168,47 Kč/m ³	=	45 561 457,95 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 69,2 % /100)	*	0,308
Nákladová cena stavby CS_N	=	14 032 929,05 Kč
Koeficient pp	*	0,922
Cena stavby CS	=	12 938 360,58 Kč
Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII - zjištěná cena	=	12 938 360,58 Kč

2. Venkovní úpravy zjednodušeně, včetně oplocení a hřiště s přípojkami

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
 Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII	12 938 360,58 Kč
Celkem	12 938 360,58 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	12 938 360,58
5,00 % z ceny staveb	* 0,0500

Venkovní úpravy zjednodušeně, včetně oplocení a hřiště s přípojkami - zjištěná cena = **646 918,03 Kč**

3. Pozemky na LV č. 10001, k.ú. Chrochvice, Děčín VII

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,950$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,950 = 0,922$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	697,-	0,922		642,63	
Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena

		číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	642	735	642,63	472 333,05
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	643/1	2 034	642,63	1 307 109,42
Stavební pozemky - celkem			2 769		1 779 442,47

Pozemky na LV č. 10001, k.ú. Chrochvice, Děčín VII - zjištěná cena celkem = **1 779 442,47 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII

Vybavení-popis dle tabulky, v administrativním ocenění, předchozí části ocenění, dle typu a stavu konstrukcí a vybavení, položek stavby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: K. domy vícebytové (netypové)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Výpočet jednotlivých ploh

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	$37,35 \cdot 11,25 + 11,80 \cdot 11,60 + 0,60 \cdot 9,60 + 11,60 \cdot 6,70 + 1,2 \cdot 4,40 + 4,90 \cdot 18,90 - 1,1 \cdot 3,5$	= 734,59
1.NP	$37,35 \cdot 11,25 + 11,80 \cdot 11,60 + 0,60 \cdot 9,60 + 11,60 \cdot 6,70 + 1,2 \cdot 4,40 + 4,90 \cdot 18,90 - 1,1 \cdot 3,5$	= 734,59
2.NP	$37,35 \cdot 11,25 + 11,80 \cdot 11,60 + 0,60 \cdot 9,60 + 11,60 \cdot 6,70 + 4,90 \cdot 18,90 - 1,1 \cdot 3,5$	= 729,31
3.NP	$37,35 \cdot 11,25 + 11,80 \cdot 11,60 + 0,60 \cdot 9,60 + 11,60 \cdot 6,70 + 4,90 \cdot 18,90 - 1,1 \cdot 3,5$	= 729,31
4.NP	$16,49 \cdot 8,30 + 3,20 \cdot 12,40 + 4,70 \cdot 9,10$	= 219,32

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	734,59 m ²	3,24 m	2 380,07
1.NP	734,59 m ²	4,23 m	3 107,32
2.NP	729,31 m ²	4,23 m	3 084,98
3.NP	729,31 m ²	4,23 m	3 084,98
4.NP	219,32 m ²	3,01 m	660,15
Součet	3 147,12 m²		12 317,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $12 317,50 / 3 147,12 = 3,91$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $3 147,12 / 5 = 629,42$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
-------	--------------------

1.PP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,7 = 2\ 380,06\ m^3$ $0+1,2*4,40+4,90*18,90-1,1*3,5)*(3,24)$	
1.NP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,7 = 3\ 107,31\ m^3$ $0+1,2*4,40+4,90*18,90-1,1*3,5)*(4,23)$	
2.NP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,7 = 3\ 084,97\ m^3$ $0+4,90*18,90-1,1*3,5)*(4,23)$	
3.NP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,7 = 3\ 084,97\ m^3$ $0+4,90*18,90-1,1*3,5)*(4,23)$	
4.NP	$(37,35*11,25+11,80*11,60+0,60*9,60+11,60*6,7 = 2\ 722,33\ m^3$ $0)*(1,35+(7,15-1,35)/2)$	

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	2 380,06 m ³
1.NP	NP	3 107,31 m ³
2.NP	NP	3 084,97 m ³
3.NP	NP	3 084,97 m ³
4.NP	NP	2 722,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		14 379,64 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50	1,00	3,45
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50	1,00	3,45
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	80	1,00	2,56
11. Dveře	C	3,20	20	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	50	1,00	2,60
16. Elektroinstalace	S	5,20	50	1,00	2,60
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50	1,00	1,65
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50	1,00	1,65

19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	20	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	80	0,46	0,77
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30	1,00	0,54
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	70	0,46	0,58
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 82,51

Koeficient vybavení K₄: 0,8251

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	3,35	112	150	74,67	2,5014
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	22,79	112	150	74,67	17,0173
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,94	112	140	80,00	7,9520
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,42	112	140	80,00	5,1360
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,91	60	80	75,00	2,1825
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,85	60	80	75,00	0,6375
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	4,18	16	50	32,00	1,3376
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	4,18	50	60	83,33	3,4832
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,76	60	70	85,71	3,2227
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,55	16	40	40,00	1,0200
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,64	112	140	80,00	2,9120
11. Dveře	S	3,20	80,00	1,00	2,56	3,10	16	50	32,00	0,9920
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,54	80	90	88,89	5,8134
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,76	16	30	53,33	2,0052
16. Elektroinstalace	S	5,20	50,00	1,00	2,60	3,15	16	40	40,00	1,2600
16. Elektroinstalace	S	5,20	50,00	1,00	2,60	3,15	40	50	80,00	2,5200
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,48	35	40	87,50	0,4200
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,00	16	40	40,00	0,8000
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,00	35	45	77,78	1,5556
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,88	35	50	70,00	2,7160
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,48	16	40	40,00	0,1920
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	80,00	0,46	0,77	0,93	16	40	40,00	0,3720
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30,00	1,00	0,54	0,65	16	30	53,33	0,3466
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	70,00	0,46	0,58	0,70	16	30	53,33	0,3733
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,61	16	30	53,33	2,4585
Opotřebení:										69,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9305
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8371

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8251
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 168,47
Plná cena: 14 379,64 m ³ * 3 168,47 Kč/m ³	=	45 561 457,95 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 69,2 % /100)	*	0,308
Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII - zjištěná cena	=	14 032 929,05 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy zjednodušeně, včetně oplocení a hřiště s přípojkami

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII	14 032 929,05 Kč
Celkem	14 032 929,05 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	14 032 929,05
5,00 % z ceny staveb	* 0,0500

Venkovní úpravy zjednodušeně, včetně oplocení a hřiště s přípojkami - zjištěná cena = **701 646,45 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky pro věcnou hodnotu

Porovnávací metoda

Pozemky zastavěné plochy budovou bývalé školy a pozemky ve funkčním celku užívané společně s budovou ke stejnému účelu, před školou, vedle školy a za školou s hřištěm.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří		735	700,00		514 500
ostatní plocha		2 034	700,00		1 423 800
Celková výměra pozemků		2 769	Hodnota pozemků celkem		1 938 300

4. Porovnávací hodnota

4.1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	2 518,00 m ²
Obestavěný prostor:	14 379,64 m ³
Zastavěná plocha:	735,00 m ²
Plocha pozemku:	2 769,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytový dům 001			
Lokalita:	Boletice Čsl. Partyzánů,			
Popis:	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti. Cena dle kupní smlouvy. Nabídková cena 16 mil. Kč.			
Obestavěný prostor:	14 524,00 m ³			
Užitná plocha:	4 077,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	Zdroj: Nabídka RK
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha, využitelnost, komunikace			1,05	
K4 Provedení a vybavení, napojení na síť			1,05	
K5 Celkový stavebně technický stav			0,95	
K6 Vliv pozemku na nemovitost			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
K8 Ostatní vlastnosti nemovitosti			0,85	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
15 200 000	4 077,00	3 728	0,89	3 318

Název:	Bytový dům 002			
Lokalita:	Kamenická ul.			
Popis:	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.			
Pozemek:	594,00 m ²			
Obestavěný prostor:	8 408,00 m ³			
Užitná plocha:	2 360,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Velikosti objektu			0,90	
K3 Poloha, využitelnost, komunikace			0,95	
K4 Provedení a vybavení, napojení na síť			0,90	
K5 Celkový stavebně technický stav			0,85	
K6 Vliv pozemku na nemovitost			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
K8 Ostatní vlastnosti nemovitosti			0,95	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
16 700 000	2 360,00	7 076	0,53	3 750

Název:	Bytový dům 003			
Lokalita:	Kamenická ul.			
Popis:	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.			
Pozemek:	720,00 m ²			

Obestavěný prostor: 1 442,00 m³
Užitná plocha: 365,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80	Zdroj: Nabídka RK
K2 Velikosti objektu	0,85	
K3 Poloha, využitelnost, komunikace	0,95	
K4 Provedení a vybavení, napojení na síť	0,85	
K5 Celkový stavebně technický stav	0,80	
K6 Vliv pozemku na nemovitost	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	
K8 Ostatní vlastnosti nemovitosti	0,85	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 900 000	365,00	18 904	0,34	6 427

Název: Bytový dům 004

Lokalita: Kamenická ul.

Popis: Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.

Pozemek: 443,00 m²

Obestavěný prostor: 2 217,00 m³

Užitná plocha: 572,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80	Zdroj: Nabídka RK
K2 Velikosti objektu	0,85	
K3 Poloha, využitelnost, komunikace	0,95	
K4 Provedení a vybavení, napojení na síť	0,80	
K5 Celkový stavebně technický stav	0,85	
K6 Vliv pozemku na nemovitost	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
K8 Ostatní vlastnosti nemovitosti	0,80	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 500 000	572,00	9 615	0,33	3 173

Název: Bytový dům 005

Lokalita: Krátká ul.

Popis: Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.

Pozemek: 306,00 m²

Obestavěný prostor: 4 189,00 m³

Užitná plocha: 1 064,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Velikosti objektu	0,85	

K3 Poloha, využitelnost, komunikace			0,95	
K4 Provedení a vybavení, napojení na síť			0,85	
K5 Celkový stavebně technický stav			0,85	
K6 Vliv pozemku na nemovitost			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
K8 Ostatní vlastnosti nemovitosti			0,85	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 300 000	1 064,00	6 861	0,40	2 744

Název:	Bytový dům 006			
Lokalita:	Teplická			
Popis:	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti.			
Pozemek:	135,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1 058,00 m ³			
Užitná plocha:	259,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	Zdroj: Nabídka RK
K2 Velikosti objektu			0,85	
K3 Poloha, využitelnost, komunikace			0,95	
K4 Provedení a vybavení, napojení na síť			0,85	
K5 Celkový stavebně technický stav			0,85	
K6 Vliv pozemku na nemovitost			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,85	
K8 Ostatní vlastnosti nemovitosti			0,85	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 400 000	259,00	9 266	0,38	3 521

Název:	Bytový dům 007			
Lokalita:	Kamenická, p.č. 1423-1425			
Popis:	Dle přílohy a nabídky z databáze RK, cena požadovaná upravená koeficienty odlišnosti. Skutečná cena z KS na KN; 3.0 mil. za 2 sekce [REDAKCE] a 2.7 mil. za 1 sekci (Wakpa s.r.o) z 05/2019.			
Pozemek:	662,00 m ²			
Obestavěný prostor:	8 851,00 m ³			
Užitná plocha:	2 520,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	Zdroj: Realizováno
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha, využitelnost, komunikace			1,00	
K4 Provedení a vybavení, napojení na síť			1,10	
K5 Celkový stavebně technický stav			1,05	

K6 Vliv pozemku na nemovitost			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,05	
K8 Ostatní vlastnosti nemovitosti			1,10	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 700 000	2 520,00	2 262	1,47	3 325

Minimální jednotková porovnávací cena	2 744 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 751 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 427 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	3 751 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 518,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	9 445 018 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII	12 938 360,60 Kč
2. Venkovní úpravy zjednodušeně, včetně oplocení a hřiště s přípojkami	646 918,- Kč
3. Pozemky na LV č. 10001, k.ú. Chrochvice, Děčín VII	1 779 442,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **15 364 721,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **15 364 720,- Kč**

slovy: Patnáctmilionůtřistašedesátčtyřitisícsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

15 364 720 Kč

slovy: Patnáctmilionůtřistašedesátčtyřitisícsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII	14 032 929,10 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Venkovní úpravy zjednodušeně, včetně oplocení a hřiště s přípojkami	701 646,40 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky pro věcnou hodnotu	1 938 300,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Bytový dům č.p. 143, Vilsnická ul. 65, Děčín VII	9 445 018,- Kč

Porovnávací hodnota **9 445 018 Kč**

Věcná hodnota **16 672 876 Kč**

z toho hodnota pozemku 1 938 300 Kč

Silné stránky

Klidná lokalita bývalé školy upravená na malometrážní byty. Vzhledem k dispozičnímu řešení umožňuje multifunkční využití - ubytovna, penzion, ústav soc. péče obdobné domovu pro seniory, domov důchodců, dům s pečovatelskou službou a jiné účely.
Další využití pozemku a hřiště se zpevněnou plochou.

Slabé stránky

Jednodušší vybavení bytů vzhledem k demografickému složení nájemníků, spíše nepřizpůsobiví.
Stav prvků krátkodobé životnosti a provedení povrchů stěn a podlah vnitřních i venkovních. Stav oken před výměnou. Nutná oprava střechy a klempířských prvků - zatékání po stěnách vedle schodiště a soc. zařízení v přízemí a kuchyni- nižší přístavek s havarijním stavem svodů.
Nepoužitelné kuchyňské linky. Prověřit stav rozvodů vody a topení, zda po vypuštění nedošlo k

poškození ze zůstatkové vody v trubních rozvodech.

Celkově zhoršený stavebně technický po rekonstrukci spíše nižšího standardu v užívání cca 16-17 let nepřizpůsobivými, sociálně slabými občany.

Slabou stránkou vzhledem k užívacímu standardu je též vyšší výška místností vzhledem k budově OV, která má jiné standardy než stavba pro bydlení; vyšší náklady na vytápění a údržbu.

Obvyklá cena nemovité věci určená

9 500 000 Kč

slovy: Devětmilionpětsettisíc Kč

zpracováno programem

Závěr

Obvyklou cenu nemovité věci určuji ve výši 9.500.000,- Kč.

V Děčíně 27.11.2019

**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.5.2001, č.j. Spr. 3454/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1082-116/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1082/2019.