

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

5. zasedání zastupitelstva města dne: 26. 5. 2016

Bod pořadu jednání:

MŠ DOMINO s.r.o. - návrh úpravy smluvního vztahu

Stručný obsah: Zastupitelstvo města se svým usnesením č. 84/2016 ze dne 28.4.2016 vyslovalo pro zachování provozu soukromé MŠ DOMINO s.r.o. v areálu objektu č.p. 115 Proletářská ul. ve vlastnictví statutárního města Liberec a uložilo odboru strategického rozvoje a dotací připravit návrh „dohody o narovnání, která vypořádá všechny záležitosti smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7/10/0011“.

Zpracoval:

Dagmar Salomonová

odbor, oddělení:

odbor strateg. koncepce a dotací, odd. rozv. koncepce

telefon:

48 524 3579

Schválil: vedoucí oddělení
vedoucí odboru

Ing. Dana Štefanová, vedoucí odd. rozv. koncepce
Ing. Jiří Horák, ved. odboru strateg. rozv. a dotací
v radě města 19.4.2016

Projednáno:

Poznámka:
Předkládá:

-
p. Tibor Batthyány, v.r.
primátor statutárního města Liberec

Mgr. Jan Korytář, v.r.,
náměstek primátora

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s o u h l a s í

se zpětvzetím výpovědi Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci č. 7/10/0011 dané nájemcem, Mateřskou školou DOMINO s.r.o., dne 29.2.2016. Zpětvzetí výpovědi bylo na statutární město Liberec doručeno dne 11.5.2016 pod spisovou značkou CJ MML 098650/16,

s c h v a l u j e

- a) uzavření Dodatku č. 2. ke Smlouvě o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7/10/0011, kterým se v článku V. mění odst. 5.2. písm. c), odst. 5.4. písm. c), doplňuje se nový odst. 5.7. a vypouští se celý článek VI. smlouvy, dle přílohy č. 2.,
- b) uzavření dohody o úhradě zhodnocení předmětu nájmu za zhodnocení objektu č.p. 115 v Proletářské ul. ve výši 962.590,- Kč stanovené znaleckým posudkem zpracovaným soudním znalcem, Ing. Petrem Pavlatou, pod č. 03617-0075/2016, dle přílohy č. 3.

u k l á d á

Mgr. Janu Korytářovi, náměstkovi primátora,

- a) zajistit provedení všech úkonů spojených se schválenou majetkoprávní operací

T: 6/2016

- b) zařadit do návrhu nejbližšího rozpočtového opatření částku 962.590,- Kč do výdajové části rozpočtu Statutárního města Liberec na úhradu zhodnocení objektu č.p. 115 v Proletářské ul., Doubí u Liberce.

T: nejbližší rozpočtové opatření

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města se svým usnesením č. 84/2016 ze dne 28.4.2016 vyslovalo pro zachování provozu soukromé MŠ DOMINO s.r.o. v areálu objektu č.p. 115 Proletářská ul., Doubí u Liberce ve vlastnictví statutárního města Liberec a uložilo odboru strategického rozvoje a dotací připravit návrh „dohody o narovnání, která vypořádá všechny záležitosti smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7/10/0011“.

V současné době běží šestiměsíční výpověď z výše uvedené smlouvy, kterou podala paní Radka Pleštilová, společnice a jednatelka Mateřské školy DOMINO s.r.o. (1.3.2016 – 31.8.2016). V zájmu obou smluvních stran, tj. města i mateřské školy, je provoz mateřské školy i nadále zachovat. Možnost, jak toho dosáhnout, popsala paní Pleštilová ve své žádosti o změnu nájemní smlouvy ze dne 7.4.2016, která byla zastupitelstvu města předložena na jeho dubnovém zasedání (příloha č. 1.).

Návrh na změnu smlouvy spočívá v její úpravě tak, aby úhrada za zhodnocení nemovitosti v důsledku provedené rekonstrukce nebyla vázána pouze na zánik nájemního vztahu (ust. 5.5. a 5.6. smlouvy), ale umožnila vypořádání i v průběhu jeho trvání, pokud se tak smluvní strany dohodnou. Návrh vychází ze situace, že paní Pleštilová má zájemce, kterému by převedla svůj obchodní podíl a ten by v provozování mateřské školy nadále pokračoval (změna společníka a jednatele společnosti). Nový zájemce však nemá finanční prostředky, aby vedle odkoupení obchodního podílu firmy zvládl i úhradu za zhodnocení nemovitostí. Úprava výše uvedených ust. 5.5. a 5.6. by umožnila, aby vyrovnání za zhodnocení nemovitosti uhradilo paní Pleštilové město. Provoz školky by tak zůstal zachován a město by dál dostávalo sjednané roční nájemné ve výši 150.000,- Kč.

Smluvní ošetření výše uvedeného postupu na zachování provozu mateřské školy bylo zastupitelstvem města uloženo formou dohody o narovnání. Vzhledem k tomu, že účel dohody o narovnání je definován jako úprava sporných nebo pochybných práv a povinností mezi účastníky, což není případ této smlouvy, je tímto radě a zastupitelstvu města předložen postup, které přijaté usnesení rovněž naplňuje, a to formou uzavření dodatku č. 2. k výše uvedené smlouvě a současně samostatné dohody o úhradě zhodnocení předmětu nájmu, která se stane nedílnou součástí dodatku č. 2.

Náklady na rekonstrukci č.p. 115 Proletářská ul. na předškolní zařízení nájemce vyčíslil na téměř 2 mil. Kč (uhrazené faktury měl znalec k dispozici). Znalecký posudek pak výši zhodnocení stanovil na částku 962.590,- Kč. Představa nájemce o úhradě za zhodnocení byla sice vyšší, ale nakonec s touto částkou vyslovil souhlas. Důvodem pro udělení souhlasu je možnost nadále zachovat provoz mateřské školy a možnost provést úhradu za zhodnocení v průběhu trvání nájemního vztahu.

Návrh dodatku č. 2. smlouvy (příloha č. 2) ošetřuje jednak možnost úhrady zhodnocení předmětu nájmu v průběhu trvání nájemního vztahu, ale současně, vypuštěním příslušných ustanovení, mění uzavřenou smlouvu o nájmu a koupi najaté věci na čistě nájemní, bez možnosti najaté nemovitosti odkoupit.

Předložený návrh Dohody o úhradě zhodnocení předmětu nájmu vychází ze znaleckého posudku, který zadával odbor strategického rozvoje a dotací. Částku zhodnocení nemovitostí stanovil znalec, Ing. Petr Pavlata, ve výši 962.590,- Kč (příloha č. 3).

Dopisem ze dne 11.5.2016 doručeným pod spisovou značkou CJ MML 098650 navrhl nájemce zpětvzetí výpovědi a současně potvrdil souhlas s výši úhrady za zhodnocení nemovitostí.

Přílohy: Příloha č. 1. Žádost paní Pleštilové o změnu nájemní smlouvy
Příloha č. 2 Návrh dodatku č. 2. Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci
Příloha č. 3. Návrh dohody o úhradě zhodnocení předmětu nájmu
Příloha č. 4. Smlouva o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7/10/0011 ve znění
Dodatku č. 1
Příloha č. 5. Návrh na zpětvzetí výpovědi
Příloha č. 6. Znalecký posudek č. 03617/2016

Příloha č. 1. Žádost paní Pleštilové o změnu nájemní smlouvy

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC Kancelář tajemníka - podatelna	č. dopr.
Číslo: - 7 - 04 - 2016	Zpracov.
	Uč. znak

Mateřská škola DOMINO s.r.o.

Krakonošova 453

460 14 Liberec 14

(K rukám:) Zastupitelstvo města Liberce – *na pozvání*

(Na vědomí:) Odbor strategického rozvoje a dotací
Odbor školství a sociálních věcí

statutarni mesto Liberec
Doručeno: 07.04.2016
CJ MML 072195/16
listy:2 přílohy:0
druh: 11/ev:



mmlbes5151482b

Návrh na změnu nájemní smlouvy č.7/10/0011

Stávající jednatelka Mateřské školy DOMINO s.r.o. Radka Pleštilová nemá zájem k 1.9.2016 dále provozovat MŠ. Je zde však nový zájemce Noemi Rucká jednající o převedení obchodního podílu firmy a pokračování nájemního vztahu vyvolala jednání na Odboru strategického rozvoje a dotací a na Odboru školství a sociálních věcí o změně stávající nájemní smlouvy.

Stávající jednatelka p. Pleštilová zainvestovala kompletní rekonstrukci nemovitosti, kterou zhodnotila a vzhledem k tomu, že nový zájemce nemá finanční možnosti, jak „vypořádat“ p. Pleštilovou v rámci převzetí společnosti MŠ DOMINO s.r.o., jsou dvě varianty:

1. Stávající smluvní vztah se ukončí a nájemce se vypořádá o zhodnocení nemovitosti se Statutárním městem Liberec – viz aktuální úprava dle smlouvy. Nový zájemce si založí svoji MŠ (tzn. registrace do školského a obchodního rejstříku) a přihlásí se jako zájemce o nájem po zveřejnění záměru pronájmu nemovitostí. Tato varianta je zdoluhavá a dle našeho mínění nepovede k dalšímu provozu MŠ.
2. Upraví se stávající nájemní smlouva tak, aby vypořádání bylo možno provést nejen v případě zániku smluvního vztahu. Nový nájemce neuplatní právo koupě k pronajaté movitosti a celý vztah se překloupí do čistého nájemního vztahu, kdy nájemce již nebude platit snížené nájemné, ale řádné nájemné ve výši ceny obvyklé. Tímto překlopením je v podstatě změna nájemního vztahu z doby určité na dobu neurčitou.

Jednáme v zájmu rodičů a dětí docházejících do MŠ DOMINO s.r.o. a navrhujeme druhou variantu. Dle souhlasného vyjádření výše uvedených odborů, které přikládáme jako přílohu, je pokračování Mateřské školy DOMINO s.r.o. přínosné pro obyvatelstvo Libereckého kraje.

S pozdravem

Radka Pleštilová – jednatelka

a

Noemi Rucká – nový zájemce

V Liberci dne 6.4.2016

Příloha č. 2 Návrh dodatku č. 2. Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci

DODATEK č. 2

ke Smlouvě o nájmu a koupi najaté věci číslo reg. č. 7/10/0011
uzavřený mezi těmito účastníky :

Statutární město Liberec

se sídlem : nám. Dr. Edvarda Beneše 1, 460 59 Liberec I
zastoupené : panem **Tiborem Batthyánym**, primátorem města
IČ : 00262978

dále jako pronajímatel

a

Mateřská škola DOMINO s.r.o.

zapsaná v obchodníku rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Lbem v oddíle C,
vložce 27934

se sídlem : Krakonošova 453, 460 14 Liberec XIV - Ruprechtice
jednající : paní **Radkou Pleštilovou**, jednatelkou společnosti
IČ : 287 09 381

dále jako nájemce

(společně ve smlouvě označování také „**Strana**“ či „**Strany**“)

Na základě dohody smluvních stran, zveřejnění záměru od 4.5.2016 do 20.5.2016 a usnesení Zastupitelstva města Liberce č. .../2016 ze dne 26.5.2016 mění a doplňuje se smlouva čj. 7/10/0011 ze dne 1.3.2010 ve znění dodatku č. 1. ze dne 30.6.2010

t a k t o:

I.

1. V článku V. odstavci 5.2. písm. c) se vypouští věta tohoto znění:

“ Výslovně se sjednává, že nájemce je oprávněn uplatnit právo na koupi najatých nemovitostí i po 31.12.2015, nejpozději však do 31.12.2017, tzn. i v případě změny smlouvy na dobu neurčitou.“

2. V článku V. odst. 5.4. písm. c) se původní text ruší a nahrazuje tímto zněním:

„Výpověď pronajímatele bez udání důvodu. Výpověď musí být učiněna písemně, výpovědní lhůta je šesti měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.“

3. V článku V. se doplňuje nový odst. 5.7. tohoto znění:

„Smluvní strany se dohodly, že nájemce může požádat o úhradu zhodnocení předmětu nájmu i v průběhu trvání nájemního vztahu a pronajímatel je oprávněn zhodnocení předmětu nájmu ve výši stanovené znaleckým posudkem uhradit.“

Článek VI. se celý ruší.

II.

1. Záměr statutárního města Liberec upravit podmínky nájemní smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města Liberec v termínu 4.5.2016 do 20.5.2016
2. Uzavření tohoto dodatku č. 2. bylo schváleno na 5. Zasedání zastupitelstva města Liberec konané dne 26.5.2016 usnesením č...../2016.
3. Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na webových stránkách statutárního města Liberec (www.liberec.cz), s výjimkou osobních údajů fyzických osob uvedených v této smlouvě.
4. Tento dodatek č. 2 je nedílnou součástí smlouvy. Ustanovení smlouvy dodatkem nezměněná zůstávají v platnosti. Dodatek je vyhotoven ve třech stejnopisech, každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení je určeno pro archivaci.
Na důkaz souhlasu s obsahem dodatku následují podpisy osob oprávněných tento dodatek za smluvní strany uzavřít.

V Liberci dne :

V Liberci dne :

Za nájemce :

Za pronajímatele :

Mateřská škola DOMINO s.r.o.

Statutární město Liberec

.....
Radka Pleštilová
jednatelka společnosti

.....
Tibor Batthyány
primátor města

Příloha č. 3. Návrh dohody o úhradě zhodnocení předmětu nájmu

DOHODA O ÚHRADĚ ZHODNOCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

Statutární město Liberec

se sídlem : nám. Dr. Edvarda Beneše 1, 460 59 Liberec I
zastoupené : panem **Tiborem Batthyánym**, primátorem města
IČ : 00262978

dále jen „Město,,

a

Mateřská škola DOMINO s.r.o.

zapsaná v obchodníku rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Lbem v oddíle C, vložce 27934

se sídlem : Krakonošova 453, 460 14 Liberec XIV - Ruprechtice
jednající : paní **Radkou Pleštilovou**, jednatelkou společnosti
IČ : 287 09 381
bankovní spojení : ČSOB a.s.,
číslo účtu : 232196137/0300

dále jen „MŠ DOMINO“

a dále také jen „smluvní strany“

tuto **DOHODU O ÚHRADĚ ZHODNOCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**
(dále jen „Dohoda“)

1. Úvodní ustanovení

1.1. Město jako pronajímatel a prodávající a MŠ DOMINO jako nájemce a kupující uzavřely dne 1.3.2010 Smlouvu o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7/10/0011, kterou pronajímatel dal nájemci do nájmu objekt čp. 115 v Liberci XXIII, ul. Proletářská na pozemku parc. č. 97 a pozemky parc. č. 97, parc. 98, parc. č. 99 a parc. č. 100 vše v k.ú. Doubí u Liberce, a to za účelem realizace investičního záměru rekonstrukce objektu, zprovoznění a následné zajištění provozu soukromé mateřské školy.

1.2. Povinnost nájemce zajistit rekonstrukci stávajících nemovitostí na předškolní zařízení (čl. IV, ust. 4.4., bod a) smlouvy), byla podmíněna souhlasem města, oddělením správy budov, s předloženými úpravami (čl. V., ust. 5.5.). Zhodnocení nemovitosti ve výši stanovené znaleckým posudkem se město zavázalo nájemci uhradit vždy, pokud nebude uplatněno právo na koupi najatých nemovitostí a to do 90 dnů ode dne ukončení nájemního vztahu. Možnost úhrady za zhodnocení nemovitosti i v průběhu trvání nájemního vztahu, na základě žádosti nájemce, stanoví čl. V. ust. 5.7. Dodatku č. 2. Smlouvy.

1.3. MŠ DOMINO prohlašuje, že se stavebními úpravami původního objektu školní družiny a jeho změnou užívání na mateřskou školu (na základě pravomocného kolaudačního souhlasu č.j. SURR/7130/207109/10 Re ze dne 15.12.2010 vydaného Stavebním úřadem v Liberci a předchozím souhlasu města, jako vlastníka domu č.p. 115 v ulici Proletářská, Liberec – Doubí), stala vlastníkem tohoto zhodnocení.

1.4. MŠ DOMINO požádala o úhradu zhodnocení nemovitosti dopisem ze dne 7.4.2016 (CJ MML 072195/16) a prohlašuje, že její právo převést zhodnocení uvedené v ust. 1.3. této Dohody (dále jen „předmět převodu“) není omezeno.

2. Předmět dohody

2.1. Předmětem této dohody je

- a) uznání výše zhodnocení, které provedl nájemce, MŠ DOMINO, na objektu č.p. 115 Proletářská ul, Liberec XXIII ve vlastnictví města a jehož výši stanoví Znalecký posudek č. 03617/0075/2016 vyhotovený Ing. Petrem Pavlatou, znalcem v oboru nemovitostí (Spr. 6589/98) ze dne 2.5.2016.
- b) úhrada dohodnuté ceny zhodnocení, kterou Město uhradí MŠ DOMINO.

2.2. Město podpisem této dohody výslovně prohlašuje, že zhodnocení bylo provedeno v souladu s doloženými doklady (kolaudační rozhodnutí) a že s oceněním zhodnocení souhlasí.

2.3. MŠ DOMINO výslovně prohlašuje, že souhlasí s finančním vyrovnáním dle výše uvedeného znaleckého posudku a plnění dle této dohody přijímá.

2.4. MŠ DOMINO prohlašuje, že zaplacením částky náhrady za zhodnocení ve výši 962.590,- Kč považuje veškeré své finanční, jakož i jiné nároky vyplývající ze Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7/10/0011 za zcela vypořádané.

3. Cena zhodnocení

3.1. **Cena předmětu převodu dle této Dohody byla stanovena v souladu se zpracovaným znaleckým posudkem na zhodnocení nemovitosti vypracovaným soudním znalcem, Ing. Petrem Pavlatou, Zásada, pro účely finančního vyrovnání.**

3.2. Cena zhodnocení dle výše uvedených posouzení je stanovena ve výši 962.590,- Kč (slovy: Devětsetšedesátdvatisícpětsetdevadesát korun českých).

4. Platební podmínky

4.1. Město uhradí dohodnutou cenu zhodnocení dle ust. 3.2. na účet MŠ DOMINO, uvedený v záhlaví této Dohody a to do 90 dnů ode dne podpisu Dohody.

4.2. MŠ DOMINO prohlašuje, že si je vědoma svých daňových povinností vyplývajících z uhrazení náhrady zhodnocení.

5. Všeobecná ustanovení

5.1. Změny a doplňky této Dohody lze učinit pouze číslovanými písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

5.2. Jakákoliv korespondence je smluvními stranami zasílána druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této dohody. Korespondence se považuje za doručenou pátým dnem po odeslání, není-li prokázán opak. Korespondenci lze rovněž zasílat prostřednictvím datové schránky.

5.3. Tato Dohoda je vyhotovena ve třech stejnopisech (jeden stejnopis pro MŠ DOMINO a dva stejnopisy pro Město) a nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

5.4. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato smlouva může být zveřejněna na webových stránkách statutárního města Liberec (www.liberec.cz).

5.5. Tato Dohoda je nedílnou součástí dodatku č. 2. Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci reg. č. 7/10/0011.

5.6. Uzavření této Dohody, převod vlastnictví zhodnocení a zaplacení ceny zhodnocení dle této Dohody schválilo zastupitelstvo města Liberce svým usnesením č./2016, z 5. zasedání konaném dne 26.5.2016.

V Liberci dne :

V Liberci dne :

Mateřská škola DOMINO s.r.o.

Statutární město Liberec

.....
Radka Pleštilová
jednatelka společnosti

.....
Tibor Batthyány
primátor města



Smlouva
o nájmu a koupi najaté věci číslo reg. č. 7/10/0011

Statutární město Liberec

se sídlem : nám. Dr. Edvarda Beneše 1, 460 59 Liberec I
zastoupené : panem **Ing. Jiřím Kittnerem**, primátorem města
ve věcech smluvních náměstkem primátora **Ing. Františkem Hrušou**
IČ : 00262978
bankovní spojení : Komerční banka a.s., pobočka Liberec
číslo účtu : 43-3930990227/0100 var. symbol : 8100011

dále jako pronajímatel a prodávající

a

Mateřská školka DOMINO s.r.o.

zapsané v obchodníku rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Lbem v oddíle C,
vložce 27934

se sídlem : Krakonošova 453, 460 14 Liberec XIV - Ruprechtice
jednatel : paní **Radkou Pleštilovou**, jednatelkou společnosti
IČ : 287 09 381

dále jako nájemce a kupující

(společně ve smlouvě označování také „Strana“ či „Strany“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel a prodávající je na základě zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, vlastníkem objektu č.p. 115 Liberec XXIII – Doubí na p.p.č. 97, způsob využití : objekt občanské vybavenosti, objektu bez čp/če na p.p.č. 99, způsob využití : zem. stav. a pozemků p.č. 97, zast. pl. a nádvoří o výměře 259 m², p.p.č. 98, zahrada o výměře 224 m², p.p.č. 99, zast. plocha a nádvoří o výměře 17 m² a na základě Smlouvy o převodu vlastnictví (zák. č. 95/1999 Sb) ze dne 11.6.2004 s právními účinky vkladu práva ke dni 1.7.2004 (V-5000/2004-505) vlastníkem p.p.č. 100, zahrada o výměře 2250 m² vše zapsané na LV č. 1 pro k.ú. Doubí u Liberce, obec Liberec u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

Článek II.

Předmět a účel nájmu

- 2.1. Předmětem smlouvy je nájem a následná koupě nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy včetně všech součástí a příslušenství, a to za účelem realizace investičního záměru :

rekonstrukce, zprovoznění a následné zajištění provozu soukromé mateřské školy

dle zpracovaného a pronajímatelem odsouhlaseného podnikatelského záměru předloženého nájemcem v rámci pronajímatelem zveřejněného výběrového řízení.

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu s následnou koupí tyto pozemky za podmínek dále v této smlouvě uvedených, a to na základě usnesení Zastupitelstva města Liberce č. 3/10 ze dne 28.1.2010.

Záměr města pronajmout a následně převést z vlastnictví pronajímatele pozemky specifikované v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce v termínu od 30.09.2009 do 02.11.2009.

- 2.2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem a polohou nemovitostí, které je oprávněn dle této smlouvy odkoupit.
Nedílnou součástí této smlouvy je předávací protokol s popisem aktuálního stavu nemovitostí a fotodokumentace.

Článek III.

Výše nájemného

- 3.1. Za nájem všech nemovitostí uvedených v článku I. této smlouvy sjednávají strany smlouvy nájemné ve výši 50.000,- Kč/rok, slovy : Padesát tisíc korun českých. Nájemné, které je součástí celkové kupní ceny dle bodu 6.1. smlouvy, bude uhrazeno ze strany nájemce vždy v celé roční výši do 15.12. příslušného kalendářního roku.
- 3.2. Jestliže se dle ustanovení bodu 5.1. smlouvy změní tato smlouva na smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou, zaplatí nájemce pronajímateli od data změny z doby určité na dobu neurčitou, další nájemné, a to ve výši 150.000,- Kč/rok, které bude uhrazeno ze strany nájemce vždy v celé roční výši do 31.3. příslušného roku. Výslovně se sjednává, že toto další nájemné již není součástí celkové kupní ceny.

Článek IV.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

- 4.1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nemovitosti za dohodnutým účelem a provádět na nich pouze změny nutné k dosažení tohoto účelu tj. rekonstrukce nemovitostí na mateřskou školu včetně zajištění provozu mateřské školy dle investičního záměru dle bodu 2.1. této smlouvy.
- 4.2. Nájemce je oprávněn učinit všechna opatření, směřující k dosažení účelu této smlouvy a pronajímatel je povinen poskytnout nájemci veškerou součinnost potřebnou k dosažení tohoto účelu.
- 4.3. Nájemce je povinen užívat najaté nemovitosti tak, aby nedošlo ke škodě na životním prostředí, na zdraví osob, popř. jiným škodám na majetku města a jiných subjektů a je povinen dodržovat podmínky stanovené pro výstavbu veřejnoprávními orgány a platnými právními předpisy.
- 4.4. Nájemce na své náklady zajistí :
- a) rekonstrukci stávajících nemovitostí na předškolní zařízení, které nabídne minimálně 35 míst pro umístění dětí,
 - b) zařazení mateřské školy do rejstříku škol a školských zařízení v souladu se zákonem č. 561/2004 Sb. ke dni zahájení provozu, nejpozději však k 1. 9. 2011, a

k tomuto dni nejpozději současně předloží městu rozhodnutí o zařazení mateřské školy do rejstříku škol a školských zařízení,

- c) provoz mateřské školy poskytující vzdělávání a péči dětem v minimálně garantovaném rozsahu 10 hodin v pracovních dnech a úhradu veškerých provozních nákladů včetně nákladů na opravy a údržbu.
- 4.5. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání nájmu dle této smlouvy předmětné nemovitosti nebude sám užívat, nepřenechá je do užívání třetí osobě, nepřevéde je do vlastnictví jiné osoby, než nájemce a nezřídí k nim zástavní právo, věcné břemeno či jiné věcné či jiné právo ve prospěch třetích osob.
Prokáže-li se po dobu trvání smlouvy opak, považuje se toto za právní vadu pronajímaných nemovitostí a nájemce má v takovém případě právo od této smlouvy odstoupit.

Článek V.

Doba nájmu

- 5.1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemní poměr sjednávají na dobu určitou, a to na dobu od uzavření této smlouvy do 31.12.2015. Jestliže do této doby nebude uplatněno právo na koupi najatých nemovitostí, mění se tato smlouva dnem 1.1.2016 na smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou.
- 5.2. Nájemní vztah založený na dobu určitou může zaniknout v těchto případech :
- a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) odstoupením v případech, upravených touto smlouvou
 - c) doručením oznámení nájemce o uplatnění práva koupit najaté nemovitosti. Výslovně se sjednává, že nájemce je oprávněn uplatnit právo na koupi najatých nemovitostí i po 31.12.2015, nejpozději však do 31.12.2017, tzn. i v případě změny smlouvy na dobu neurčitou.
- 5.3. Odstoupit od smlouvy lze z důvodů uvedených výslovně v této smlouvě :
- 5.3.1. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy :
- a) jestliže stavební povolení nebude respektovat dohodnutý účel nájmu, s výjimkou případů, kdy by si změnu dohodnutého účelu vynutily okolnosti mimo pravomoc nájemce, zejména rozhodnutí subjektů státní správy apod.
 - b) jestliže nájemce nezahájí realizační a stavební práce na stavbě do 31.12.2010, s výjimkou případu, kdy by si prodloužení termínu vynutily okolnosti mimo pravomoc nájemce, zejména rozhodnutí subjektů státní správy apod.
 - c) jestliže nájemce nezíská ke dni zahájení provozu, nejpozději však k 1.9.2011 zařazení mateřské školy do rejstříku škol a školských zařízení.
- 5.3.2. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy :
- a) jestliže splnění účelu smlouvy se stane nespílitelným ve smyslu ust. § 352 obch. zák.,
 - b) jestliže se pronajaté nemovitosti stanou nezpůsobilými, aniž by nájemce porušil svoji povinnost ke smluvenému účelu užívání a žádat na pronajímateli úhradu vynaložených nákladů dle zákona,
 - c) jestliže z důvodů na straně pronajímatele nemůže nájemce splnit účel nájmu, zejména v případě právních vad nemovitostí, které budou zjištěny za trvání smlouvy.

Odstoupit od smlouvy lze jen písemným oznámením druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu poté, kdy se odstupující strana dozvěděla o důvodu odstoupení. Smluvní strany berou na vědomí, že odstoupení je jednostranný právní úkon, jehož účinky nastávají doručením druhé straně. Odstoupením se smlouva ruší od počátku.

- 5.4. V případě, kdy se smlouva změní na smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou, může nájemní vztah zaniknout v těchto případech :
- a) Dohodou smluvních stran
 - b) Odstoupením od smlouvy v případech, upravených touto smlouvou
 - c) Výpovědí pronajímatele z důvodu nečinnosti nájemce. Výpověď musí být učiněna písemně, výpovědní lhůta je jedno měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi
 - d) Výpovědí nájemce bez udání důvodu. Výpověď musí být učiněna písemně, výpovědní lhůta je šesti měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi
- 5.5. Jestliže nájemní vztah založený touto smlouvou zanikne, aniž by bylo uplatněno právo koupit najaté nemovitosti, zavazuje se nájemce předat předmět nájmu městu ve stavu odpovídajícím realizované rekonstrukci.
O případném uvedení do původního stavu se strany dohodnou. Zhodnocení nemovitostí ve výši stanovené znaleckým posudkem pronajímatel nájemci uhradí vždy, když nebude uplatněno právo na koupi najatých nemovitostí, a to bez ohledu na důvod, ze kterého byl vztah založený touto smlouvou ukončen a to do výše stanovené znaleckým posudkem.
Veškeré stavební úpravy včetně nákladů, které budou provedeny v době trvání nájmu, musí být schváleny vlastníkem, tj. v tomto případě odbor kancelář tajemníka, oddělení správy budov. Stanovisko k předloženým úpravám bude nájemci vydáno do 15 kalendářních dnů.
- 5.6. Jestliže nájemní vztah založený touto smlouvou zanikne, aniž by bylo uplatněno právo koupit najatou nemovitost, zavazují se obě strany vypořádat vzájemné závazky do 90 dnů ode dne ukončení vztahu touto smlouvou založeného, a to i s použitím zápočtu vzájemných pohledávek.
Odstoupí-li pronajímatel z důvodů na straně nájemce, zejména pro nedodržení podmínky realizace investičního záměru v souladu s touto smlouvou, stává se podle tohoto výslovného ujednání smluvních stran uhrazené nájemné nevratné.
Odstoupí-li nájemce z důvodů na straně pronajímatele, zejména pro zmaření účelu nájmu, tj. rekonstrukce nemovitostí na mateřskou školu, stává se podle tohoto výslovného ujednání smluvních stran uhrazené nájemné vratné.

Článek VI. Koupě najaté věci Kupní cena

- 6.1. Celková kupní cena, za kterou je nájemce jako kupující oprávněn koupit nemovitosti specifikované v čl. 1.1. je součtem nájemného a kupní ceny a je sjednána ve výši 6,000.000,-- Kč, slovy : Šestmilionůkorunčeských.
- 6.2. Za cenu uvedenou v odst. 6.1. této smlouvy se zavazuje pronajímatel, jako prodávající, předmětné nemovitosti převést do vlastnictví nájemce, jako kupujícího, vč. jejich součástí a příslušenství a to za podmínek stanovených touto smlouvou a nájemce a

budoucí kupující se zavazuje za tuto smlouvenou cenu tyto nemovitosti do vlastnictví přijmout.

- 6.3. Sjednaná kupní cena dle bodu 6.1., tj. 6,000.000,- Kč snižená o částku uhrazeného nájemného, je splatná před uplatněním práva na koupi najatých nemovitostí, nejpozději však do 31.12.2015.
- 6.4. Pronajímatel a nájemce si ujednávají, že nájemce je oprávněn koupit najaté nemovitosti uvedené v bodě 1.1. během trvání této smlouvy, nejdříve však po dni, kdy uhradil celou výši nájemného a celou výši kupní ceny, dle ustanovení o výši nájemného a kupní ceně dle této smlouvy, dokončil rekonstrukci objektů, získal zařazení mateřské školy do rejstříku škol a školských zařízení a zajistil provoz mateřské školy v souladu se zákonem č. 561/2004 Sb po dobu 2 let ode dne zahájení provozu mateřské školy.
- 6.5. Při splnění podmínek uvedených v ustanovení bodu 6.4. je nájemce oprávněn oznámit písemně pronajímateli, že uplatňuje právo na koupi specifikovaných pronajatých nemovitostí. Doručením tohoto oznámení vzniká kupní smlouva, kde oprávněná strana má postavení kupujícího a druhá strana má postavení prodávajícího. Prodávající je povinen nejpozději do 30-ti dnů od oprávněného uplatnění práva kupujícího na koupi předmětných nemovitostí podat návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětným nemovitostem vč. potřebného počtu smluv a příslušných příloh Katastrálnímu úřadu.
- 6.6. Dnem vzniku kupní smlouvy přechází na nájemce jako kupujícího nebezpečí vzniku škody na nemovitostech. Výslovně se sjednává, že městem uzavřená pojistná smlouva na nemovitosti po dobu trvání nájemního vztahu se však nevztahuje na pojistné události vzniklé v rámci činnosti podnikatelského záměru nájemce, které je nutné pokrýt vlastní pojistnou smlouvou.
- 6.7. Po převodu vlastnického práva k pronajatým nemovitostem na nájemce, jako kupujícího, zavazuje se nový vlastník zachovat provoz mateřské školy v rekonstruovaném objektu č.p. 115 po dobu 5 let ode dne zahájení provozu mateřské školy. Provoz mateřské školy je vlastník oprávněn přerušit v případech vyplývajících z platných předpisů, rozhodnutí vydaných subjekty veřejné správy, v případech oprav nebo rekonstrukcí budovy či věcí movitých sloužících k provozu mateřské školy nebo v případě zániku dotčené nemovitosti či vzniku škody na ní v takovém rozsahu, že nebude možné provoz mateřské školy zachovat. V posledních dvou uvedených případech závazek zajištěný smluvní pokutou zaniká. Mateřskou školu je vlastník oprávněn provozovat sám nebo provoz zajišťovat prostřednictvím jiné osoby.
- 6.8. Závazek vlastníka budovy č.p. 115 zachovat v této budově provoz mateřské školy je zajištěn smluvní pokutou ve výši Kč 2,000.000,- Kč, kterou vlastník budovy zaplatí městu Liberec v případě, že provoz přeruší v rozporu s ustanovením odst. 6.7. této smlouvy. Smluvní pokutu se nájemce zavazuje uhradit na účet pronajímatele do 60 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele. Dle výslovné dohody smluvních stran zaplacením smluvní pokuty závazek zajištěný touto pokutou zaniká.

Článek VII. Závěrečná ujednání

- 7.1. Právní vztah touto smlouvou založený přechází na právní nástupce smluvních stran.
- 7.2. Tato smlouva může být měněna, doplňována nebo rušena pouze písemnými číslovanými dodatky.
- 7.3. Jestliže dojde v průběhu trvání nájemní smlouvy k takové změně předpisů, jejichž aplikace se vztahuje na závazkový vztah založený touto smlouvou, v důsledku které by pozbyla některá ustanovení smlouvy platnosti, zavazují se obě strany znění smlouvy a obsah závazkového vztahu přizpůsobit platnému znění těchto předpisů v souladu s účelem smlouvy a zásadami poctivého obchodního styku. Podobně bude postupováno podle tohoto ustanovení v případě vydání nových předpisů, jejichž aplikace by se vztahovala k závazkovému vztahu založenému touto smlouvou.
- 7.4. Pro případ, že by katastrální úřad z jakéhokoli důvodu přerušil řízení o povolení vkladu vlastnického práva nebo by toto řízení zastavil, zavazují se strany smlouvy bez odkladu učinit taková opatření, aby došlo k naplnění dohody obsažené v této smlouvě.
- 7.5. Tato smlouva je vyhotovena v 8 exemplářích, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení a 6 vyhotovení zůstane u pronajímatele pro účely uplatnění vlastnického práva nájemcem a následný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 7.6. Obě smluvní strany souhlasí s celým obsahem smlouvy a prohlašují, že smlouva byla uzavřena na základě jejich svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, s úmyslem spojit s ní účinky, které s takovým právním úkonem právní předpisy spojují. Na důkaz této skutečnosti připojují dolu své podpisy.

V Liberci dne : 1.3.2010

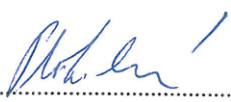
V Liberci dne : 19.2.2010

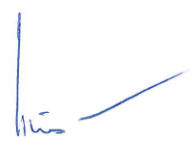
Za nájemce – kupujícího :

Za pronajímatele – prodávajícího :

Mateřská školka DOMINO s.r.o.

Statutární město Liberec


 Radka Pleštilová
 jednatelka společnosti


 Ing. František Hruša
 náměstek primátora



D o d a t e k č. 1 (reg. č. 7/10/0062)
ke smlouvě o nájmu a koupi najaté věci číslo reg. č. 7/10/0011
uzavřený mezi těmito účastníky :

Statutární město Liberec

se sídlem : nám. Dr. Edvarda Beneše 1, 460 59 Liberec I
zastoupené : panem **Ing. Jiřím K i t t n e r e m**, primátorem města
ve věcech smluvních náměstkem primátora **Ing. Františkem H r u š o u**
IČ : 00262978

dále jako pronajímatel a prodávající

a

Mateřská školka DOMINO s.r.o.

zapsané v obchodníku rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Lbem v oddíle C,
vložce 27934

se sídlem : Krakonošova 453, 460 14 Liberec XIV - Ruprechtice
jednající : paní **Radkou P l e š t i l o v o u**, jednatelem společnosti
IČ : 287 09 381

dále jako nájemce a kupující

(společně ve smlouvě označování také „Strana“ či „Strany“)

Na základě dohody smluvních stran a projednání v Radě města Liberce dne 15.6.2010 mění se
smlouva číslo 7/10/0011 t a k t o :

Z původní identifikace smluvní strany na straně nájemce a budoucího kupujícího se vypouští
označení **Mateřská školka DOMINO s.r.o.** a nahrazuje se označením **Mateřská škola
DOMINO s.r.o.**

Tento dodatek č. 1. je nedílnou součástí smlouvy. Ustanovení smlouvy dodatkem nezměněná
zůstávají v platnosti.

Na důkaz souhlasu s obsahem dodatku následují podpisy osob oprávněných tento dodatek za
smluvní strany uzavřít.

V Liberci dne : 30.6.2010

V Liberci dne : 29.6.2010

Za nájemce – kupujícího :

Za pronajímatele – prodávajícího :

Mateřská školka DOMINO s.r.o.

Statutární město Liberec


.....
Radka P l e š t i l o v á
jednatelka společnosti


.....
Ing. František H r u š a
náměstek primátora



Příloha č. 5. Návrh na zpětvzetí výpovědi

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC Kancelář tajemníka - podatelna	Číslo:
Došlo: 11-05-2016	Zpracov:
č. j.:	Ukl. znak:

Mateřská škola DOMINO s.r.o.

Krakonošova 453

460 14 Liberec 14

K rukám: pí. Salomonová Dagmar
Odbor strategického rozvoje a dotací

Na vědomí: Odbor školství a sociálních věcí

Stažení výpovědi ze dne 29.2.2016

Navrhuji zpětvzetí výpovědi z nájemní smlouvy reg. č. 7/10/0011 podané dne 29.2.2016. Účinnost zpětvzetí výpovědi je však vázána na podmínku schválení úpravy smlouvy týkající se úhrady za zhodnocení nemovitosti tak, aby bylo umožněno uhrazení zhodnocení nemovitosti nikoliv po ukončení nájmu, ale v průběhu jeho platnosti a to na základě požadavku nájemce.

Finanční vypořádání by mělo probíhat na základě znaleckého posudku. Magistrát města Liberce oslovil znalce Ing. Petra Pavlatu, který zhodnocení budovy v Proletářské č.115 vyčíslil na 962.590,-Kč. Mám zájem o rozumné a rychlé jednání vedoucí k dalšímu provozu Mateřské školy DOMINO s.r.o., a proto souhlasím finančním vypořádáním dle výše uvedeného posudku.

Radka Pleštilová – jednatelka



V Liberci dne 11.5.2016

statutarni mesto Liberec
Doruceno: 11.05.2016
CJ MML 098650/16
listy: 1 přílohy: 0



mm1bes5f5fba4b

ZNALECKÝ POSUDEK č. 03617 – 0075 / 2016



o ceně nemovitosti - objektu mateřské školy, č.p.115 na p.p.č.97, v obci Liberec,
k.ú. Doubí u Liberce, kraj Liberecký

Objednavatel znaleckého posudku: Statutární město Liberec
Náměstí Dr. E. Beneše 1
460 59 Liberec

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny technického zhodnocení
nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2014 Sb., č. 155/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 250/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 15. 4. 2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Petr Pavlata
Zásada 52
468 25 Zásada 52
Telefon: 604 723 386
e-mail: znalec@pavlata.cz

Počet stran: 16 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Zásadě 2.5.2016

Ing. Petr Pavlata
- soudní znalec -
ocenění nemovitostí, stavební historie a průmyslové
468 25 ZÁSADA 52
tel./fax: 603 535 233, mobil: 604 723 386

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - objektu mateřské školy, č.p.115 na p.p.č.97, v obci Liberec, k.ú. Doubí u Liberce, kraj Liberecký.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Objekt mateřské školy, č.p. 115
Adresa předmětu ocenění: Proletářská 115
460 01 Liberec XXIII-Doubí
Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Liberec
Katastrální území: Doubí u Liberce
Počet obyvatel: 102 562

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.04.2016 za přítomnosti zástupce majitele nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1, katastrální území Doubí u Liberce, obec Liberec, okres Liberec.

R: *Pozemky*

p.p.č. 97 výměra 259 m² zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Liberec XXIII-Doubí, č.p.115, stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku p.č.: 97

- Kopie katastrální mapy
- Objednávka č. DO201601184
- Místní šetření dne 15.04.2016
- Zákon 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. a č. 340/2013 Sb a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a vyhlášky č.345/2015 Sb.
- Literatura: - Předpisy pro oceňování nemovitostí - Prof. Ing. A. Bradáč, DrSc.
 - Teorie oceňování nemovitostí VIII. přepracované a doplněné vydání Prof. Ing. A.Bradáč, DrSc.
 - Oceňování nemovitostí I., II.a III. Ing. J. Kokoška
 - Úřední oceňování majetku – Prof.Ing.A.Bradáč, DrSc., Ing.P.Krejčí, Ing.V.Schoizová

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Statutární město Liberec, RČ/IČO: 00262978, Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59
Liberec, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Statutární město Liberec, RČ/IČO: 00262978, Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59
Liberec, vlastnictví: výhradní

Die výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 1 Katastrálního úřadu pro LK, KP Liberec, pro obec Liberec, katastrální území Doubí u Liberce, okr. Liberec.

6. Dokumentace a skutečnost

Znaleci byla předložena projektová dokumentace. Pro potřeby ocenění je vycházeno ze skutečného stavu a výměr, tak jak bylo zjištěno při místním šetření.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je objekt Mateřské školky DOMINO s.r.o. v obci Liberec, místní část Doubí, v Proletařské ulici. Předmětem ocenění je stanovení hodnoty technického zhodnocení objektu po stavebních úpravách a realizovaných v roce 2010.

8. Obsah znaleckého posudku

Stavební objekt č.p. 115 před realizací stavebních úprav

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Objekt mateřské školky č.p. 115

Stavební objekt č.p. 115 po realizaci stavebních úprav

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Objekt mateřské školky č.p. 115

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 544/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace a vztahy k trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvlastnictvím 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 - Jedná se o jednoúčelové zařízení - objekt školky.	II	0,00
6. Povědňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} = P_0 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

Index polohy

Typ stavby na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
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 - Přijezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu	III	0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,759$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,805$$

Popis nemovitosti.

Objekt mateřské školy č.p. 115

Jedná se o částečně podsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažími pod sklonitou střechou. Zděný objekt je založený na základových patkách bez dostatečné hydroizolace. Popis jednotlivých konstrukcí je uveden ve výpočtu koeficientu vybavení. V prvním podzemním podlaží jsou situovány sklepní prostory s plynovou kotelnicí. Do sklepa je rovněž zavedena vodovodní přípojka. V prvním nadzemním podlaží je situován nový hlavní vstup se spojovací chodbou, kancelář, šatna dětí, sociální zázemí pro děti a personál, technické zázemí, herna, chodba se schodištěm a vstup personál a dovoz jídla. Ve druhé nadzemní podlaží je situována jídelna sociální zázemí, kuchyňka s přípravou jídla, herna sloučená s ienárnou, technické zázemí a vstup do půdního prostoru po dřevěných schodech. Přízemí a druhé nadzemní podlaží je propojeno kuchyňským výtahem. V rámci stavebních úprav realizovaných na základě stavebního povolení ze dne 25.10.2010 byly provedeny úpravy bývalého objektu školní družiny na provoz objektu se změnou užívání na mateřskou školkou. Při realizaci stavebních úprav byly vybourány svislé dělicí příčky, dveře, podchycení části stropní konstrukce v I.N.P., instalován výtah jídla. Nové dělicí svislé příčky jsou převážně ze SDK, podlahy z dlažby, PVC, textilních krytin, obklady keramické. V rámci stavebních úprav byly realizovány nové vnitřní instalace elektro, vody, (včetně zařizovacích předmětů), kanalizace a topení včetně plynového kotle. Rovněž byl vyvíložkován stávající komin. Objekt je v dobrém technickém stavu po částečné rekonstrukci. Prvky dlouhodobé životnosti jsou původní.

Stavební objekt č.p. 115 před realizací stavebních úprav

1. Ocenění stavěb

1.1. Hlavní stavby

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova č.115:	C. školy, univerzity a budovy pro výzkum
Svislé nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1263

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.P.P.	5,94*4,07+4,93*4,08+1,85*2,80	=	49,47
II.N.P.	15,49*11,00+3,64*0,34+1,67*5,08	=	180,11
II.N.P. - podkrovní	15,49*11,00+3,64*0,34+1,67*5,08	=	180,11

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
---------	------------------	---------------	--------

I.P.P.		49,47 m ²	2,35 m	116,25
I.N.P.		180,11 m ²	3,35 m	603,37
II.N.P. - podkroví		180,11 m ²	2,89 m	520,52
Součet		409,69 m²		1 240,14
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 240,14 / 409,69		= 3,03 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	409,69 / 3		= 136,56 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
I.P.P.	$(5,94*4,07+4,93*4,08+1,85*2,80)*(2,35)$	=	116,25 m ³
I.N.P.	$(15,49*11,00+3,64*0,34+1,67*5,08)*(3,35)$	=	603,37 m ³
II.N.P. - podkroví + zastřešení	$(15,49*11,00+3,64*0,34+1,67*5,08)*1,05+180,1$ $1*5,82*0,5$	=	713,24 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
I.P.P.	NP	116,25 m ³
I.N.P.	NP	603,37 m ³
II.N.P. - podkroví + zastřešení	NP	713,24 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 432,86 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	základové pasy bez izolace proti zemní vlhkosti	P	100
2. Světlé konstrukce:	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy:	dřevěné, nad suterénem klenutý	P	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	osínkocementové šablony, beternitové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	hrubá stříkaná vápenocementová omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	lamenné	S	100
11. Dveře:	nápiňové	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah:	standard, dlažba, PVC, textilní krytiny	S	100
15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	třířizová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	studeaná a teplá	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	standard	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100

21. Ohřev vody:	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní:	el.spotřebiče	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy:	výtah jídla CHYBÍ	C	100
25. Ostatní:	standard	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	7,30	100	0,46	3,36
2. Svislé konstrukce:	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy:	P	11,10	100	0,46	5,11
4. Krov, střecha:	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody:	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění:	S	4,10	100	1,00	4,10
16. Elektroinstalace:	S	5,00	100	1,00	5,00
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	P	1,60	100	0,46	0,74
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy:	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	6,20	100	1,00	6,20
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,21
Koeficient vybavení K_4 :					0,8821

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 včetně zemních prací:	P	7,30	100,00	0,46	3,36	3,81	112	200	56,00	2,1336
2. Svislé konstrukce:	S	19,20	100,00	1,00	19,20	21,77	112	200	56,00	12,1912
3. Stropy:	P	11,10	100,00	0,46	5,11	5,80	112	200	56,00	3,2480
4. Krov, střecha:	S	6,20	90,00	1,00	5,58	6,33	112	150	74,67	4,7266
4. Krov, střecha:	S	6,20	10,00	1,00	0,62	0,70	14	150	9,33	0,0653
5. Krytiny střech:	S	2,10	92,00	1,00	1,93	2,19	47	80	58,75	1,2866

5. Krytiny střech:	S	2,10	8,00	1,00	0,17	0,19	14	80	17,50	0,0333
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	45,00	1,00	0,27	0,31	47	80	58,75	0,1821
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	55,00	1,00	0,33	0,37	14	80	17,50	0,0648
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	20,00	1,00	1,38	1,56	112	112	100,00	1,5600
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	65,00	1,00	4,49	5,09	47	80	58,75	2,9904
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	15,00	1,00	1,04	1,18	14	80	17,50	0,2065
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,51	14	60	23,33	0,8189
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,04	14	50	28,00	0,5712
10. Schody:	S	3,10	90,00	1,00	2,79	3,16	112	200	56,00	1,7696
10. Schody:	S	3,10	10,00	1,00	0,31	0,35	14	200	7,00	0,0245
11. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,63	14	80	17,50	0,6353
13. Okna:	S	5,20	50,00	1,00	2,60	2,95	60	80	75,00	2,2125
13. Okna:	S	5,20	45,00	1,00	2,34	2,65	47	80	58,75	1,5569
13. Okna:	S	5,20	5,00	1,00	0,26	0,29	14	80	17,50	0,0507
14. Povrchy podlah:	S	2,20	12,00	1,00	0,26	0,29	67	80	83,75	0,2429
14. Povrchy podlah:	S	2,20	38,00	1,00	0,84	0,95	112	112	100,00	0,9500
14. Povrchy podlah:	S	2,20	50,00	1,00	1,10	1,25	14	80	17,50	0,2188
15. Vyrábění:	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,65	14	50	28,00	1,3020
16. Flekuroinstalace:	S	5,00	100,00	1,00	5,00	5,67	47	50	94,00	5,3298
17. Bleskosvod:	S	0,50	100,00	1,00	0,30	0,34	47	50	94,00	0,3196
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,49	14	50	28,00	0,6972
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,38	14	60	23,33	0,5553
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,34	14	50	28,00	0,0952
21. Ohřev vody:	P	1,60	100,00	0,46	0,74	0,84	14	40	35,00	0,2940
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,04	14	30	46,67	0,9521
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,85	14	60	23,33	0,8982
25. Ostatní:	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,03	14	100	14,00	0,9842
Opočítání:										49,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60/PZP):	*	0,9683
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10/PVP):	*	0,9931
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8821
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K ₆ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 603,-
Plná cena: 1 432,86 m ³ * 4 603,- Kč/m ³	=	6 595 454,58 Kč
Koeficient opoždění: (1 - 49,2 % / 100)	*	0,508
Nákladová cena stavby CS _N	=	3 350 490,93 Kč
Koeficient pp	*	0,805
Cena stavby CS	=	2 697 145,20 Kč
Objekt mateřské školy č.p. 115 - zjištěná cena	=	2 697 145,20 Kč

Stavební objekt č.p. 115 po realizaci stavebních úprav

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Objekt mateřské školy č.p. 115

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova č. 12:	C. školy, univerzity a budovy pro výzkum
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1263

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I.P.P.	$5,94*4,07+4,93*4,08+1,85*2,80$	= 49,47
I.N.P.	$15,49*11,00+3,64*0,34+1,67*5,08$	= 180,11
II.N.P. - podkrovi	$15,49*11,00+3,64*0,34+1,67*5,08$	= 180,11

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.P.P.	49,47 m ²	2,35 m	116,25
I.N.P.	180,11 m ²	3,35 m	603,37
II.N.P. - podkrovi	180,11 m ²	2,89 m	520,52
Součet	409,69 m ²		1 240,14

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$1\ 240,14 / 409,69$	= 3,03 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$409,69 / 3$	= 136,56 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
I.P.P.	$(5,94*4,07+4,93*4,08+1,85*2,80)*(2,35)$	=	116,25 m ³
I.N.P.	$(15,49*11,00+3,64*0,34+1,67*5,08)*(3,35)$	=	603,37 m ³
II.N.P. - podkrovi + zastřešení	$(15,49*11,00+3,64*0,34+1,67*5,08)*1,05+180,1$ $1*5,82*0,5$	=	713,24 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
I.P.P.	NP	116,25 m ³
I.N.P.	NP	603,37 m ³
II.N.P. - podkrovi + zastřešení	NP	713,24 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 432,86 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	základové pasy bez izolace proti zemní vlhkosti	P	100
2. Svisté konstrukce:	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy:	dřevěné, nad suterénem klenutý	P	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	osínkocementové šablony, betemitové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	hrubá stříkaná vápenocementová omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	kamenné	S	100
11. Dveře:	nápiňové	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah:	standard, dlažba, PVC, textilní krytiny	S	100
15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	trifázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	studená a teplá	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	standard	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev vody:	pojier	S	100
22. Vybavení kuchyní:	el.spotřebiče	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výťahy:	výtah jídla	S	100
25. Ostatní:	standard	S	100
26. Izolační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	7,30	100	0,46	3,36
2. Svisté konstrukce:	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy:	P	11,10	100	0,46	5,11
4. Krov, střecha:	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody:	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20

14. Povrchy podlah:	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění:	S	4,10	100	1,00	4,10
16. Elektroinstalace:	S	5,00	100	1,00	5,00
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	S	1,60	100	1,00	1,60
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výrhy:	S	1,00	100	1,00	1,00
25. Ostatní:	S	6,20	100	1,00	6,20
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,07
Koeficient vybavení K _v :					0,9007

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 včetně zemních prací:	P	7,30	100,00	0,46	3,36	3,73	112	200	56,00	2,0888
2. Světlé konstrukce:	S	19,20	70,00	1,00	13,44	14,92	112	200	56,00	8,3552
2. Světlé konstrukce:	S	19,20	30,00	1,00	5,76	6,39	7	200	3,50	0,2237
3. Stropy:	P	11,10	90,00	0,46	4,60	5,11	112	200	56,00	2,8616
3. Stropy:	P	11,10	10,00	0,46	0,51	0,57	7	200	3,50	0,0200
4. Krov, střešní:	S	6,20	90,00	1,00	5,58	6,20	112	150	74,67	4,6295
4. Krov, střešní:	S	6,20	10,00	1,00	0,62	0,69	14	150	9,33	0,0644
5. Krytiny střešní:	S	2,10	92,00	1,00	1,93	2,14	47	80	58,75	1,2573
5. Krytiny střešní:	S	2,10	8,00	1,00	0,17	0,19	14	80	17,50	0,0333
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	45,00	1,00	0,27	0,30	47	80	58,75	0,1763
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	55,00	1,00	0,33	0,37	14	80	17,50	0,0648
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	10,00	1,00	0,69	0,77	112	112	100,00	0,7700
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	90,00	1,00	6,21	6,89	7	80	8,75	0,6029
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,40	100,00	1,00	3,10	3,44	14	60	23,33	0,8026
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,00	7	50	14,00	0,2800
10. Schody:	S	3,10	90,00	1,00	2,79	3,10	112	200	56,00	1,7360
10. Schody:	S	3,10	10,00	1,00	0,31	0,34	14	200	7,00	0,0238
11. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,55	7	80	8,75	0,3106
13. Okna:	S	5,20	50,00	1,00	2,60	2,89	60	80	75,00	2,1675
13. Okna:	S	5,20	45,00	1,00	2,34	2,60	47	80	58,75	1,5275
13. Okna:	S	5,20	5,00	1,00	0,26	0,29	14	80	17,50	0,0507
14. Povrchy podlah:	S	2,20	12,00	1,00	0,26	0,29	47	80	58,75	0,1704
14. Povrchy podlah:	S	2,20	88,00	1,00	1,94	2,15	7	80	8,75	0,1881
15. Vytápění:	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,55	7	50	14,00	0,6370
16. Elektroinstalace:	S	5,00	80,00	1,00	4,00	4,44	7	50	14,00	0,6216
16. Elektroinstalace:	S	5,00	20,00	1,00	1,00	1,11	47	50	94,00	1,0434
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	47	50	94,00	0,3102
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,44	7	50	14,00	0,3416
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,10	80,00	1,00	1,68	1,87	7	60	11,67	0,2182

19. Vnitřní kanalizace:	S	2,10	20,00	1,00	0,42	0,47	14	60	23,33	0,1097
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	7	50	14,00	0,0462
21. Ohřev vody:	S	1,60	100,00	1,00	1,60	1,78	7	40	17,50	0,3115
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,00	7	30	23,33	0,4666
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,77	7	60	11,67	0,4400
24. Výtahy:	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,11	7	50	14,00	0,1554
25. Ostatní:	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,88	7	100	7,00	0,4816
Opočtení:										33,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9683
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9931
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9007
Polonový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 700,06
Plná cena: 1 432,86 m ³ * 4 700,06 Kč/m ³	=	6 734 527,97 Kč
Koeficient opočtení: (1- 33,6 % /100)	*	0,664
Nákladová cena stavby CS _N	=	4 471 726,57 Kč
Koeficient pp	*	0,805
Cena stavby CS	=	3 599 739,89 Kč
Objekt mateřské školy č.p. 115 - zjištěná cena	=	3 599 739,89 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

Stavební objekt č.p. 115 před realizací stavebních úprav

1. Ocenění stavby	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Objekt mateřské školy č.p. 115	2 697 145,20 Kč
1. Ocenění stavby celkem	<u>2 697 145,20 Kč</u>
Stavební objekt č.p. 115 před realizací stavebních úprav celkem	<u>2 697 145,20 Kč</u>

Stavební objekt č.p. 115 po realizací stavebních úprav

1. Ocenění stavby	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Objekt mateřské školy č.p. 115	3 599 739,90 Kč
1. Ocenění stavby celkem	<u>3 599 739,90 Kč</u>
Stavební objekt č.p. 115 po realizací stavebních úprav celkem	<u>3 599 739,90 Kč</u>

Zjištění ceny technického zhodnocení nemovitosti.

Cena SO č.p. 115 před realizací stavebních úprav celkem.....	2 697 145,20 Kč
<u>Cena SO č.p. 115 po realizací stavebních úprav celkem.....</u>	<u>3 599 739,90 Kč</u>
Koeficient ceny SO před realizací a po realizací stavebních úprav....	902 594,70 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50.....	902 590,- Kč
Náklady na výměru a úhradu skládkování materiálu.....	60 000,- Kč
Stanovení ceny technického zhodnocení.....	962 590,- Kč

Technické zhodnocení stavebního objektu č.p.115 stanovuji
ve výši..... 962 590,- Kč

slovy: devětsetšedesát dvouspětsetdevadesát Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou!

V Zásadě 2.5 2015

Ing. Petr Pavlata
Záseda 52
400 05 Záseda 52



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3. prosince 1998, Spr. 6589/98, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 03617 - 0075/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 201601064.


Ing. Petr Haviř
- soudní znalec -
oceňování nemovitostí, stavby občanské a průmyslné
468 25 ZÁSADA 32
tel./fax: 485 385 233, mobil: 733 111 111



