



\*MMOPP00M0RFK\*

## KUPNÍ SMLOUVA

### Článek I.

#### Smluvní strany

<b>Prodávající:</b>	<b>Statutární město Opava</b>
Se sídlem:	<b>Opava, Město, Horní náměstí 382/69, PSČ: 746 01</b>
IČ:	<b>00300535</b>
DIČ:	<b>CZ00300535</b>
Číslo účtu:	<b>19-1842619349/0800</b>
Bankovní spojení:	<b>Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava</b>
Variabilní symbol:	<b>platba za pozemky: 9007, platba za budovu: 9198</b>
ID datové schránky:	<b>5eabx4t</b>
Zastoupen:	<b>Ing. Tomášem Navrátil, primátorem</b>
<b>Kupující:</b>	<b>BSPN/11, s.r.o.</b>
Zapsán:	<b>v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 33770</b>
Se sídlem:	<b>K Tobulkám 3323, Martinov, 723 00 Ostrava</b>
IČ:	<b>28595963</b>
DIČ:	<b>CZ28595963</b>
Číslo účtu:	<b>444444999/5500</b>
Bankovní spojení:	<b>Raiffeisenbank, a.s.</b>
ID datové schránky:	<b>schi7vt</b>
Zastoupen:	<b>Janem Bergrem, jednatelem</b>

### Článek II.

#### Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 2201/4**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čp/če, stavba občanského vybavení, a nově vzniklého **pozemku parc.č. 2202/34** ostatní plocha, který byl oddělen z pozemku parc.č. 2202/2, ostatní plocha, geometrickým plánem č.5935 – 6/2022, který je nedílnou součástí této smlouvy, vše ležící v části obce Předměstí, katastrálním území **Opava - Předměstí** (dále jen „**předmět prodeje**“).
2. Účelem této smlouvy je prodej předmětu prodeje kupujícímu za podmínek sjednaných v této smlouvě.

Článek III.  
**Předmět smlouvy**

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět prodeje a kupující předmět prodeje se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

Článek IV.  
**Kupní cena**

1. Kupní cena předmětu prodeje činí 1.975.000,00 Kč (**slovy: jeden milion devět set sedmdesát pět tisíc korun českých**), a je stanovena na základě znaleckého posudku znalkyně Ing. Evy Podstufkové č. 761 – 8/2022 ze dne 17. 5. 2022. Tato částka je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozena od daně z přidané hodnoty. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.
2. Pro daňové a účetní účely smluvní strany uvádějí, že kupní cenu stanovili tak, že budovu na pozemku parc.č. 2201/4 ocenili částkou 1.148.932,00 Kč, pozemek parc.č. 2201/4 ocenili částkou 455.939,00 Kč a pozemek parc.č. 2202/34 ocenili částkou 370.129,00 Kč.
3. Kupní cenu ve výši 1.975.000,00 Kč (slovy: jeden milion devět set sedmdesát pět tisíc korun českých) kupující zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy ve dvou platbách bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod těmito variabilními symboly: částku 826.068,00 Kč pod variabilním symbolem 9007, částku ve výši 1.148.932,00 Kč pod variabilním symbolem 9198.

Článek V.  
**Předání předmětu prodeje**

1. Prodávající se zavazuje předat předmět prodeje kupujícímu do 15 dnů ode dne, kdy prodávající obdrží od katastrálního úřadu vyrozumění o tom, že vklad vlastnického práva k předmětu prodeje do katastru nemovitostí dle této smlouvy pro kupujícího byl proveden.
2. O předání předmětu prodeje se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem musí být alespoň popis stavu předmětu prodeje, datum a podpisy smluvních stran. Obsahem předávacího protokolu budou také dostupné doklady k předmětu prodeje (revize, projektová dokumentace apod.) včetně stavu měřidel ke dni předání. Předávací protokol sepiší smluvní strany ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

Článek VI.  
**Vklad do katastru nemovitostí**

1. Smluvní strany se dohodly, že oběma smluvními stranami podepsaný návrh na vklad vlastnického práva k předmětu prodeje ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí podá prodávající bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.
3. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětu prodeje pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, uzavřít tuto kupní smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek VII.  
**Ostatní ustanovení**

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu prodeje nevážnou žádné věcné ani obligační práva a závazky, s výjimkou nájmu podle Smlouvy o nájmu budovy ze dne 26. 2. 2021 (PID: MMOPP00LOY69) uzavřené mezi prodávajícím jako pronajímatelem a Univerzitním sportovním klubem Slezské univerzity v Opavě, z.s. jako nájemcem (dále jen „**Smlouva o nájmu**“). Prodávající kupujícímu před podpisem této smlouvy předal kopii Smlouvy o nájmu. Kupující prohlašuje, že se s obsahem Smlouvy o nájmu před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil, a zavazuje se jako nový vlastník, na kterého přejdou práva a povinnosti z nájmu, povinnosti z nájmu plynoucí řádně plnit. Prodávající se zavazuje bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy písemně informovat o uzavření této smlouvy nájemce.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětu prodeje dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětu prodeje a že ho v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví. Stav předmětu prodeje je popsán ve znaleckém posudku znalkyně Ing. Evy Podstufkové č. 761 – 8/2022 ze dne 17. 5. 2022.

Článek X.  
**Závěrečná ustanovení**

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinna nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
7. Záměr prodávajícího prodat předmět prodeje byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 27. 4. 2022 do 13. 5. 2022 pod pořadovým číslem 238/22.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne 20. 6. 2022 usnesením číslo .

V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

---

Ing. Tomáš Navrátil  
primátor

---

Jan Berger  
jednatel

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2022 10:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 562 pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 3618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

*Výměra[m2] Druh pozemku*

*Způsob využití*

*Způsob ochrany*

**2201/4 797 zastavěná plocha a  
nádvoří**

*Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 2201/4*

**2202/2 16474 ostatní plocha**

**sportoviště a  
rekreační plocha**

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

*Typ vztahu*

**o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

podzemní vedení plynovodní přípojky a podzemní vedení NTL domovního plynovodu  
GP 5178-5028/2016

*Oprávnění pro*

**NOVUS BIKE s.r.o., Vančurova 2985/20, Předměstí, 74601  
Opava, RČ/IČO: 25821229**

*Povinnost k*

**Parcela: 2202/2**

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná (č. MMOPP00FP2HF) ze dne  
24.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2016 10:20:15. Zápis proveden  
dne 20.07.2016.*

V-6880/2016-806

*Pořadí k 28.06.2016 10:20*

**o Věcné břemeno chůze a jízdy**

služebnost stezky a cesty

GP č. 5231-5064/2016

*Oprávnění pro*

**Parcela: 2201/1, Parcela: 2201/30, Parcela: 2201/31, Parcela: 2202/27, Parcela:  
2202/29, Parcela: 2202/31**

*Povinnost k*

**Parcela: 2202/2**

*Listina Smlouva kupní, o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene -  
bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení (č. MMOPP00FG7RB) ze dne 01.12.2016.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2016 11:16:41. Zápis proveden dne  
28.12.2016.*

V-12444/2016-806

*Pořadí k 01.12.2016 11:16*

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

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

*Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2022 10:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 3618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 09.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.01.2008.

V-926/2008-806

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601  
Opava

RČ/IČO: 00300535

---

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.06.2022 10:48:04

ČY 35813/2022

BOP.  
(S 9/4.)

**Atris**  
s.r.o. PROJEKTY STAVEB  
TECHNICKÝ DOZOR  
KOORDINÁTOR BOZP

Statutární město Opava  
Odbor majetku města  
Mgr. Ivana Sýkorová  
Horní náměstí 69  
746 01 Opava

POPIS ZNAČKA

MÍSTO / DATUM  
Ostrava / 16.3.2022

VYŘIZUJE / TELEFON  
Barbora Kyšková / 724796081

## Žádost o odkup nemovitosti

V zastoupení našeho klienta Jana Bergera si Vás dovoluujeme požádat o odkup nemovitosti na pozemku parc. č. 2201/4 a části pozemku parc.č. 2202/2 v k.ú. Opava – předměstí – viz. katastrální mapa.

Děkuji za kladné vyřízení

S pozdravem

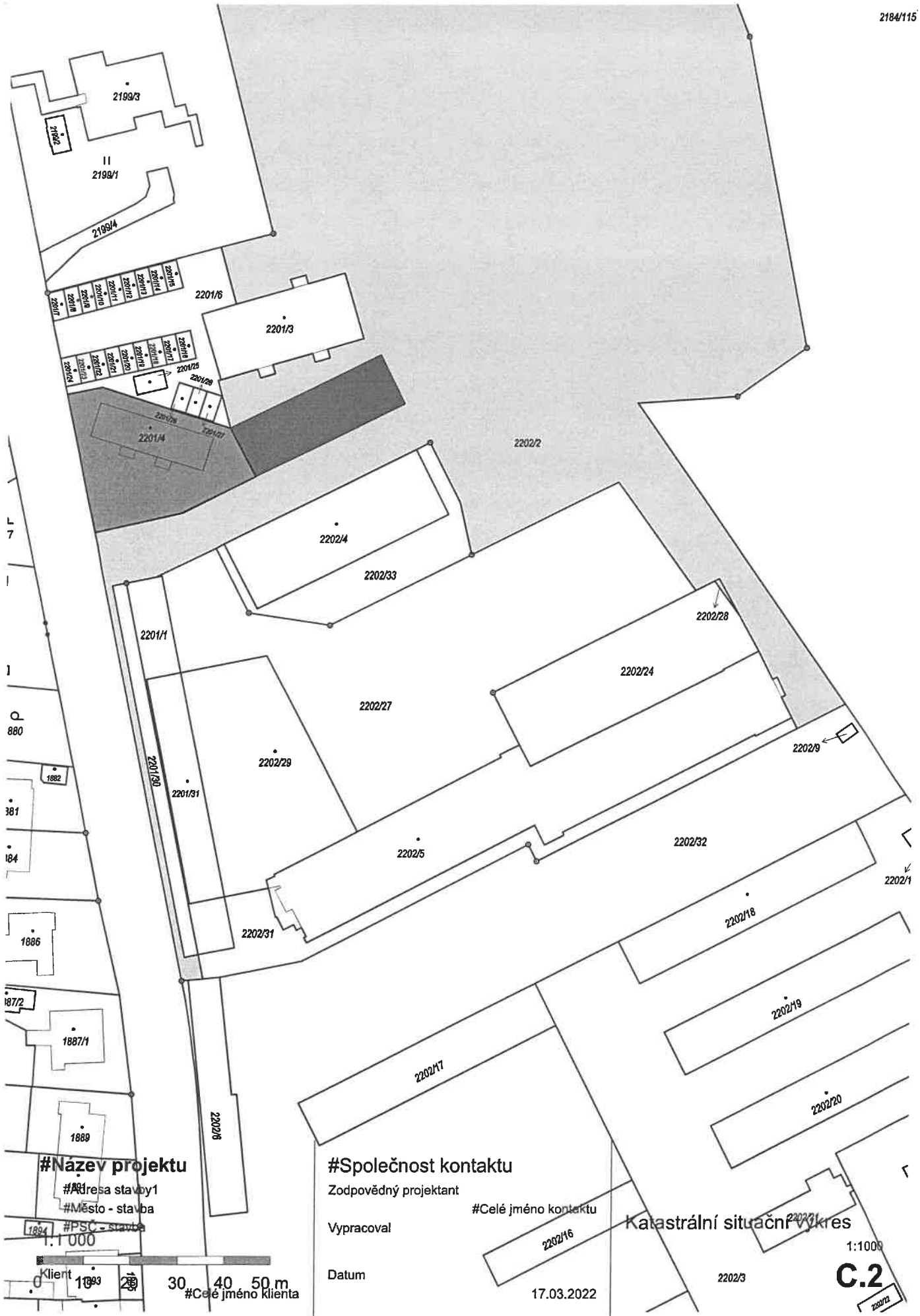
Barbora Kyšková



ATRIS, s.r.o.

● Sídlo: Občanská 1116/18, 710 00 Ostrava - Slezská Ostrava ● e-mail: info@atris.cz ● www.atris.cz

● IČ: 28608909, DIČ: CZ28608909 ● Bankovní spojení 2200639369/0800, Česká spořitelna Havířov ● Firma je zapsána v OR, vedená u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 34492



**#Název projektu**

#Adresa stavby1  
#Město - stavba

#PSC - stavba  
1.1 000

Klient 1893 28

30 40 50 m  
#Celé jméno Klienta

**#Společnost kontaktu**

Zodpovědný projektant

Vypracoval

Datum

#Celé jméno kontaktu

17.03.2022

Katastrální situační výkres

1:100R

**C.2**

# MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY



MMOPX01YE718

## ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

**CZ-746 01 Opava, Horní náměstí 69**

Váš dopis zn:

Ze dne:

Spisová značka: **VYST/9567/2022/SkL**

Naše značka (Č.j.): MMOP 54996/2022

Vyřizuje: Skácelíková Leona

Pracoviště: **Krnovská 71C**

Telefon: 553 756 846

Fax: 553 756 141

E-mail: leona.skacelikova@opava-city.cz

Datum: 28. 4. 2022

## SDĚLENÍ

Odbor výstavby a územního plánování Magistrátu města Opavy, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil podle § 82 odst. 3 stavebního zákona žádost o dělení pozemku, kterou dne 20. 4. 2022 podal

**Statutární město Opava, zast. Mgr. Bc. Pavlem Vltavským, vedoucím odboru majetku MMO, Horní náměstí 69, 746 01 Opava, IČ: 00300535**

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení podle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

**s d ě l u j e ,**

že dělení pozemku parc. č. **2202/2** v katastrálním území Opava-Předměstí, nevyžaduje vydání rozhodnutí o dělení pozemku a zároveň

**s c h v a l u j e n a v r h o v a n ý z á m ě r**

na rozdělení pozemku tak, jak je zakresleno v návrhu geometrického plánu č. 5935-6/2022.

Žádost o rozdělení pozemku je odůvodněna. Nově vzniklý oddělený pozemek bude prodán společně s objektem na pozemku parc. č. 2201/4 v kat. území Opava-Předměstí a přístupný bude z ul. Vančurova. Zbylá část zůstane ve vlastnictví žadatele a bude přístupná stávajícím přístupem.

Žádost o dělení pozemků byla podána vlastníky všech dotčených pozemků.

Stavební úřad vydává sdělení místo rozhodnutí, neboť pro dělení pozemku není třeba stanovit podmínky.

"otisk razítka"

Leona Skácelíková  
oprávněná úřední osoba

### Přílohy

Návrh geometrického plánu č. 5935-6/2022



**Obdrží**

žadatel

Statutární město Opava, zast. Mgr. Bc. Pavlem Vltavským, vedoucím odboru majetku MMO, Horní náměstí č.p. 382/69, 746 01 Opava

na vědomí

Magistrát města Opavy, odbor výstavby a územního plánování, Horní náměstí č.p. 382/69, 746 01 Opava



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 761-8/2022

*o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 2201/4 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: bez čp/če, občanského vybavení a části pozemku p.č. 2202/2 - ostatní plocha, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3618 v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava.*

**Objednatel posudku** : Statutární město Opava,  
Horní náměstí 69  
746 01 Opava, IČ: 00300535  
objednávka č: O/MMI/0387/2022

**Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí vypracovala:**

**Ing. Eva Podstufková**, znalec  
Kancelář: **Osoblaha, Nádražní 70, 793 99**  
Mobil: +420 723 518 628  
e-mail: [eva.podstufkova@centrum.cz](mailto:eva.podstufkova@centrum.cz)  
Průkaz znalce:  
Krajský soud Ostrava, č. Spr 1359/99  
Člen „Komory soudních znalců ČR“



Tento posudek obsahuje 22 stran i s přílohami a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení je uloženo v archívu znalce a ostatní se předávají zadavateli. Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Osoblaze 17.5.2022

## 1. Zadání

### 1.1. Odborná otázka:

Znalecký úkol je dán objednávkou č: O/0387//2022 Statutárního města Opava, se sídlem Horní náměstí 69, Opava, na jejímž základě je úkolem podepsaného znalce podat **znalecký posudek o ceně administrativní a obvyklé** těchto nemovitých věcí:

*pozemku p.č. 2201/4 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: bez čp/če, občanského vybavení a části pozemku p.č. 2202/2 – ostatní plocha,*

*vše zapsané na listu vlastnictví č. 3618 v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava.*

### 1.2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudek se vypracovává za účelem zjištění ceny pro prodej nemovitých věcí.

### 1.3. Další skutečnosti sdělené zadavatelem znaleckého posudku

K ocenění části parc. č. 2202/2 byl předložen návrh geometrického plánu pro rozdělení pozemku parc.č.2202/2 vyhotovený Ing. Ivanem Požárem, ze kterého vyplývá výměra nově vzniklého pozemku parc.č. 2202/34 ve výši 647 m<sup>2</sup>. Dále objednatel upřesnil, že u stanovené ceny má být uvedeno, zda se jedná o cenu s DPH.

## 2. Výčet podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí k datu 20.4.2022, LV č. 3618 pro k.ú. Opava-Předměstí k pozemku parc.č. 2201/4.
- Výpis z katastru nemovitostí k datu 19.4.2022, LV č. 3618 pro k.ú. Opava-Předměstí k pozemku parc.č. 2202/2.
- Smlouva o nájmu budovy uzavřená s Univerzitním sportovním klubem Slezské univerzity v Opavě, z.s. dne 26.2.2021.
- Částečná projektová dokumentace k předmětu ocenění.
- Údaje sdělené objednavatelem a dále nájemcem objektu.
- Informace o cenách uskutečněných prodejů získané z databáze Katastrálního úřadu.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 5.5.2022.
- Návrh geometrického plánu pro rozdělení pozemku parc.č.2202/2 vyhotovený Ing. Ivanem Požárem.
- Kupní smlouva s dohodou o zrušení a zřízení věcného břemene ze dne 1.12.2016 s geometrickým plánem č. 5231-5064/2016 pro rozdělení pozemků a vymezení rozsahu věcných břemen k částem pozemků (bylo zjištěno, že VB nezasahují do oceňovaných nemovitostí).
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 27.6.2016 s geometrickým plánem pod č. 5178-5028/2016 pro vymezení rozsahu věcného břemene k částem pozemků (bylo zjištěno, že VB nezasahují do oceňovaných nemovitostí).
- Judikát Nejvyššího správního soudu sp.zn. 10 Afs 178/2015-39 ze dne 11.8.2016 o DPH.
- Smlouva z řízení V-4498/2021-806 pro porovnávací metodu ocenění.

### 3. Nález

#### 3.1. Aplikované způsoby ocenění

Znalecký posudek o stanovení obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí je proveden podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č.488/2020 Sb. a vyhlášky č.424/2021 s účinností od 1.1.2022.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti. Způsob určení obvyklé ceny je definován v Části druhé oceňovací vyhlášky. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci se určí i cena zjištěná (administrativní). Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných prodejkách nemovitostí (tedy sjednaných cenách) pouze stát prostřednictvím katastrálních úřadů, který však tyto údaje pro potřeby znalců systematicky netřídí a rovněž jim je takto neposkytuje.

Bylo proto provedeno zjištění skutečně zrealizovaných prodejů obdobných nemovitostí, a to přímo na Katastrálním úřadě. Výběr obdobných nemovitostí pro porovnání jsem provedla zejména podle těchto kritérií: poloha, velikost, technický stav a hlavně způsob využívání objektu. Jedná se o kritéria, která mají u nemovitostí významný podíl na výši ceny. Zároveň jsem provedla ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky, tzn. postupem definovaným v Části třetí a Části čtvrté.

Na základě požadavku objednatele, který k ceně požaduje upřesnění, zda se jedná o cenu s DPH nebo bez DPH, jsem použila Judikát Nejvyššího správního soudu sp.zn. 10 Afs 178/2015-39 ze dne 11.8.2016 o DPH. Z tohoto vyplývá, že u ceny zjištěné (jakýmkoliv způsobem) je cena bez daně z přidané hodnoty. Pokud jde o zahrnutí DPH do ceny obvyklé, tak zde je její zahrnutí či nezahrnutí závislé na použitých vstupních údajích, zda tuto daň obsahují. Proto jsem si na Katastrálním úřadě vyžádala konkrétní smlouvy porovnávacích objektů, kde jsem zjistila, že vstupní údaje jsou bez DPH.

#### 3.2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření spojené s prohlídkou a pořízením fotodokumentace nemovitostí bylo provedeno podepsaným znalcem dne 5.5.2022.

#### 3.3. Celkový popis předmětu ocenění

Oceňované nemovité věci uvedené na listu vlastnictví č. 3618 jsou v katastrálním území Opava-Předměstí, v obci Opava, v okrese Opava.

Dle Malého lexikonu obcí ČR má obec Opava 55 996 obyvatel.

V obci Opava je možné napojení na kompletní rozvod inženýrských sítí: elektro, vodovodní řad, jednotnou kanalizaci a plynovodní řad.

Hlavním objektem ocenění je pozemek parc.č. 2201/4, jehož součástí je stavba občanského vybavení bez čp/če a části pozemku p.č. 2202/2 – ostatní plocha, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3618 v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava.

#### Popis stavby:

Objekt je umístěn v areálu Dukelských kasáren, který byl původně povolen jako objekt sloužící k vojenským účelům. Původní projektová dokumentace, stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí nebylo dohledáno. Dle informací zástupce nájemce pana Jaroslava Kaniy, byl objekt původně užíván jako učebny, dále jako posilovna. Současné užívání objektu je pro skladovací účely. Dle typu použité konstrukce a provedení odhaduje podepsaný znalec, že původní realizace objektu je cca v roce 1970, tudíž stáří je asi 55 let.

Jedná se o nepodsklepený objekt v celém půdorysu stavby o přízemí se střechou plochou o sklonu střešních rovin do 5°, krytá lepenkou IPA. Obvodové svislé konstrukce jsou zděné, dveře i vrata jsou standardní. Okna dřevěná, zdvojená. Podlahy jsou betonové nebo tvořeny keramickou dlažbou. Příčky jsou zděné. Objekt je napojen na rozvod elektro 220, dále na vodovodní veřejnou síť, přičemž šachta je umístěna na pozemku parc.č.2201/4 a jsou z ní zásobeny i dva jiné objekty. V objektu je ústřední vytápění s kotlem, který je k datu MŠ odpojen, takže objekt není neurčené období vytápěn. Plynovodní přípojka dle sdělení není. Kanalizace je nefunkční.

Technický stav budovy je odpovídající stáří a technickému provedení. Záchovná údržba je minimální, to znamená, že stávající technický stav je spíše špatný. Dispoziční uspořádání je dle dostupného půdorysu uvedeno jako 2 učebny, 2 kanceláře, hygienické zázemí sklad a šatna. Využívání objektu v současné době je, dle zjištění z místního šetření, pro skladovací účely. Vzhledem k tomu, že k danému objektu se nenachází původní stavebně právní dokumentace a nebylo tudíž zjištěno k jakému účelu byl objekt realizován, bude podepsaný znalec vycházet ze skutečného užívání k datu ocenění a k tomu, k čemu byl objekt pronajat, a to ke skladovacím účelům.

### **3.4. Výpisy z katastru nemovitostí**

Viz příloha tohoto posudku.

## **4. Posudek**

### **4.1. Popis postupu**

Znalecký posudek o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí je proveden podle § 1a) vyhlášky č. 441/2013 v platném znění od 1.1.2022, a to porovnávacím způsobem. Spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se dle § 1c) citované vyhlášky určí i cena zjištěná (administrativní).

### **4.2. Obsah posudku**

- 4.2.1. Stanovení ceny zjištěné (administrativní) – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.
  - 4.2.1.1. Stavba občanského vybavení bez čp/če – ocenění nákladovým způsobem
  - 4.2.1.2. Pozemek parc.č. 2201/4 a část pozemku parc.č.2202/2
  - 4.2.1.3. Stavba občanského vybavení bez čp/če - ocenění výnosovým způsobem



- 4.2.1.4. Stavba občanského vybavení bez čp/če - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu  
 4.2.1.5. Rekapitulace ceny zjištěné (administrativní)  
 4.2.2. Stavba občanského vybavení bez čp/če - určení obvyklé ceny – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.  
 4.2.3. Analýza dat - výsledek ocenění

#### 4.2.1. Stanovení ceny zjištěné (administrativní) – dle vyhl. č. 441/2013 Sb. v pl. zn.

##### 4.2.1.1. Stavba občanského vybavení bez čp/če – ocenění nákladovým způsobem

### Popis celkový

Celkové technické vybavení stavby je zřejmé z tabulky výpočtu koeficientu vybavení.

### Výpočet výměr pro ocenění

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	25,00	7,50	4,00	187,50	750,00
	12,00	1,90	4,00	22,80	91,20
<b>Celkem 1.NP</b>				<b>210,30</b>	<b>841,20</b>

<b>Obestavěný prostor</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>841,20</b>
<b>Průměrná výška podlaží</b>	<b>m</b>	<b>4,00</b>
<b>Průměrná zastavěná plocha podlaží</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>210,30</b>
		<b>BUDOVA</b>

**Budova:** typ „S“ budova pro skladování a manipulaci  
**Stavba:** nepodsklepená  
**Svislá nosná konstrukce:** zděná  
**Dům:** o jednom podlaží  
**Kód CZ-CC:** 1252

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím	Nabídka odpovídá	II.	0,00	0,00

	trhu s nemovitostmi	poptávce			
2	Vlastnické vztahy	Pozemek, jehož součástí je stavba	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
<b>Součet znaků č. 1 až 5 = 0,00</b>			<b>Index <math>I_T</math> = 1,000</b>		

<b>Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn., tabulka č. 4</b>				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Sklady	I.	0,45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I.	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci	II.	0,00
5	Parkovací možnosti	Dobré parkovací možnosti	II.	0,00
6	Výhodnost stavby z hlediska komerční využitelnosti	Stavba komerčně využívaná	IV.	-
7	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 2 až 7				0,00
<b>Index polohy <math>I_P</math></b>				<b>0,450</b>



K5	1,10
Ki	2,438
Index trhu I <sub>T</sub>	1,000
Index polohy I <sub>P</sub>	0,450
Rok odhadu	2022
Rok pořízení	cca 1970

Výpočet ceny - budova		Název	Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)								
Budova - § 12 a příloha č. 8		Skladování a manipulace	typ	S		CZ-CC		1252
Základní cena		dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m <sup>3</sup>				2 231,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m <sup>3</sup>				841,20
Průměrná výška podlaží			PVP	m				4,00
Průměrná zastavěná plocha podlaží			PZP	m <sup>2</sup>				210,30
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)	K <sub>1</sub>	zděné				0,939
Koeficient zastavěné plochy		(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K <sub>2</sub>	-				0,95138
Koeficient výšky podlaží		(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K <sub>3</sub>	-				0,82500
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K <sub>5</sub>	-				1,10
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	Ki	-				2,438
Index trhu		(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-				1,000
Index polohy		(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-				0,450
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP			PP	-				0,450
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,13200	100	0,13200	1,00	0,13200
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 65 cm	N	0,30400	100	0,30400	1,54	0,46816
3	Stropy	běžné provedení se závadami	P	0,13800	100	0,13800	0,46	0,06348
4	Krov, střecha	plochá střecha s mírným spádem	S	0,07000	100	0,07000	1,00	0,07000
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	vápenné omítky	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
8	Úprava vněj. povrchů	stříkaný břizolit	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitřní obklady keram.	v umývárnách a WC	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	nejsou	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000
11	Dveře	běžné hladké plné	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Vrata	standardní	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
13	Okna	zdvojená	N	0,03400	100	0,03400	1,54	0,05236
14	Povrchy podlah	cementový potěr, dlažba	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
15	Vytápění	nefunkční	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
16	Elektroinstalace	světelná	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	instalován	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	instalována	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	nefunkční	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev vody	nefunkční	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000

23	Vnitřní hyg. vybavení	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
24	Výtahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	hyg.vybavení, umývárna, obklady stěn, vnitřní vodovod, vnitřní kanalizace	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		1,09000
Koeficient vybavení stavby		( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-				1,09000
Zákl. cena upravená bez pp		ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>2</sub> x K <sub>3</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x Ki		Kč/m <sup>3</sup>				4 806,47
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>2</sub> x K <sub>3</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x Ki x pp	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>				2 162,91
Rok odhadu								2022
Rok pořízení								1970
Stáří			S	roků				52
Způsob výpočtu opotřebení		( lineárně / analyticky )						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení stavby			O	%				52,00
Výchozí cena stavby bez pp			CN	Kč				4 043 202,56
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč				4 043 202,56
Odpočet na opotřebení stavby		52,00 %	O	Kč				-2 102 465,33
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč				1 940 737,23
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			CS	Kč				873 331,75

#### 4.2.1.2. Pozemky

Pozemek parc.č. 2201/4  
Část pozemku parc.č. 2202/2

797 m<sup>2</sup>  
647 m<sup>2</sup>

zastavěná plocha a nádvoří  
ostatní plocha, sportoviště a rekr.pl.

Index omezujících vlivů pozemku (příl. č. 3 tab.2)					
Hodnota					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00	0,00

5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
<b>Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00</b>			<b>Index <math>I_O =</math></b>		<b>1,000</b>

Ocenění pozemku parc.č. 2201/4 zastavěná plocha a nádvoří			
Výměra pozemku		m <sup>2</sup>	797
Druh pozemku dle KN a dle skutečnosti			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Budova bez čp/če
Název vyjmenované obce			Opava
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC <sub>v</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 098,00
<b>Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)</b>			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I <sub>T</sub>	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příl. č. 3 tab. 2)	I <sub>O</sub>	--	1,000
Index polohy (příl. č. 3 tab 3)	I <sub>P</sub>	--	0,450
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,450
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m <sup>2</sup>	494,10
Výměra pozemku		m <sup>2</sup>	797
<b>Cena pozemku</b>		<b>Kč</b>	<b>393 797,70</b>

Ocenění části pozemku parc.č. 2202/2 ostatní plocha			
Výměra pozemku		m <sup>2</sup>	647
Druh pozemku dle KN a dle skutečnosti			Ostatní plocha
Stavba na parcele			není
Název vyjmenované obce			Opava
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC <sub>v</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 098,00
<b>Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)</b>			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I <sub>T</sub>	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příl. č. 3 tab. 2)	I <sub>O</sub>	--	1,000
Index polohy (příl. č. 3 tab 3)	I <sub>P</sub>	--	0,450
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,450
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m <sup>2</sup>	494,10
Výměra pozemku		m <sup>2</sup>	647
<b>Cena části pozemku</b>		<b>Kč</b>	<b>319 682,70</b>

#### 4.2.1.3. Stavba občanského vybavení bez čp/če - ocenění výnosovým způsobem

Prostory stavby občanského vybavení jsou užívány nájemcem, kterým je Univerzitní sportovní klub Slezské univerzity v Opavě, z.s., ke skladovacím účelům. Nájem je dán nájemní smlouvou ze dne 26.2.2021, a to ve výši 54 000,- Kč/rok bez DPH pro dva objekty (na parc.č. 2201/4 cca 80% zastavěné plochy a 2201/5 cca 20 % zastavěné plochy). Nájem prostorů pro výpočet výnosové hodnoty je uvažován dle nájemní smlouvy, a to ve výši 80%, což je 43.200,- Kč neboť se jedná o obvyklou cenu pro daný prostor, v daném místě a s daným využitím. Výnosová hodnota je stanovena včetně zohlednění, že pozemek pod budovou je stejného vlastníka.

Druh objektu: Budova pro skladování typ „S“  
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6 %

Výnos z pronajímaného objektu:

Název	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	Nájemné (Kč/čtvrtletí)	Roční výnos (Kč)
1.NP	160	270,00	10.800,-	43.200,-

Výnosové ocenění stavby podle §§ 31, 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Výnosy z nájemného za rok (§ 32)		
Roční nájemné podle smlouvy ev. jiných dokladů (v případě pronajmutí části se zde uvádí nájemné za pronajmutou část nemovitosti)	Kč	43 200,00
Nájemné obvyklé roční jednotkové	Kč/m <sup>2</sup>	270,00
Výměra pronajmuté části	m <sup>2</sup>	160,00
Obvyklé roční nájemné z pronajmuté části	Kč	43 200,00
Nájemné z pronajmuté části, použité pro výpočet (vyšší z obou)	Kč	43 200,00
<b>Uvažovaný hrubý výnos z nájemného ročně</b>	<b>Kč</b>	<b>43 200,00</b>
Náklady na dosažení výnosů (za rok)		
<b>Podklady pro výpočet nákladů</b>		
Náklady 40 % z nájemného (paušální dle § 32)	N	17 280,00
Zastavěná plocha stavby	m <sup>2</sup>	210,30
Jednotková cena pozemku vypočtená podle vyhlášky (v případě nepronajmutého pozemku)	Kč / m <sup>2</sup>	494,10
Cena výměry pozemku rovné zastavěné ploše stavby	Kč	103 909,23
Z toho 5 %	Kč	5 195,46
<b>Náklady celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>22 475,46</b>
Náklady max. 50 % výnosů	Kč	21 600,00
<b>Náklady pro výpočet výnosové hodnoty dle oc. vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>21 600,00</b>
Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	43 200,00
Náklady ročně celkem	Kč	21 600,00

Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem	Kč	21 600,00
<b>Výpočet ceny výnosovým způsobem</b>		
Čisté roční nájemné	Kč	21 600,00
Míra kapitalizace pro výpočet ceny výnosovým způsobem	%	6,00
<b>Cena zjištěná výnosovým způsobem CV, včetně příslušenství, bez pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>360 000,00</b>

#### 4.2.1.4. Stavba občanského vybavení bez čp/če – ocenění kombinací náklad. a výnos. způsobu

<b>Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového ocenění podle § 31 a přílohy č. 23 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Jedna pronajatá budova</b>			
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem, bez pozemků	CV (Kč)	360 000,00	
Cena stavby, zjištěná nákladovým způsobem, bez pp, s odpočtem opotřebení, bez pozemků	CN (Kč)	1 940 737,23	
Rozdíl	CV - CN	(Kč)	-1 580 737,23
Absolutní hodnota rozdílu	$R =  CV - CN $	(Kč)	1 580 737,23
<b>Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 23 vyhlášky</b>			
Skupina	A		
Charakteristika:	Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti.		
Vztah ceny stanovené výnosovým způsobem a ceny stanovené nákladovým způsobem:	Cena stanovená výnosovým způsobem CV je menší		
Případ ocenění:	CV je menší nebo rovna CN		
Vztah pro ocenění (příloha č. 23, tabulka č. 2)	Cena stanovená kombinací CV a CN =	CV + 0,40 R	
<b>Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění</b>	<b>Kč</b>	<b>992 294,89</b>	
<b>Celkem po zaokrouhlení</b>	<b>Kč</b>	<b>992 290,00</b>	

#### 4.2.1.5. Rekapitulace ceny administrativní

	Cena (Kč)
Pozemek parc.č. 2201/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 797 m <sup>2</sup>	393.797,70
Pozemek parc.č. 2201/4 ostatní plocha, sportoviště a rekreační pl. o výměře 647 m <sup>2</sup>	319.682,70
Pozemky celkem (1444 m <sup>2</sup> )	713.480,40
Stavba občanského vybavení bez čp/če – ocenění nákladovým způsobem (bez koef. pp) po zaokrouhlení	1 940 740,-
Stavba občanského vybavení bez čp/če s pozemky parc.č. 2201/4 a části parc.č. 2202/2– ocenění nákladovým způsobem (s koef. pp) po zaokrouhlení	1.586.810,-
Stavba občanského vybavení bez čp/če s pozemky parc.č. 2201/4 a části parc.č. 2202/2– ocenění výnosovým způsobem po zaokrouhlení	1.073.480,-
Stavba občanského vybavení bez čp/če s pozemky parc.č. 2201/4 a části parc.č. 2202/2– ocenění kombinací výnosového a nákladového způsobu po zaokrouhlení	<b>1.705.770,-</b>

#### 4.2.2. Určení ceny obvyklé – dle vyhl. č. 441/2013 Sb. v pl.

##### Porovnávací způsob ocenění:

##### **Výběr porovnatelných vzorků**

Obvyklá cena je stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi nabízenými v čase a místě na trhu realit na základě zjištění skutečných prodejních cen konkrétních řízení vedených u Katastrálního úřadu pro MSK.

Pro porovnání byly vybrány objekty podobného způsobu užívání v obci Opava.

Vybrané nemovitosti byly hodnoceny koeficienty:

- $K_1$  - redukce pramene ceny - zohlednění vlivu zdroje ceny,
- $K_2$  - velikost objektu,
- $K_3$  - poloha - zohledňuje polohu nemovitosti a oblíbenost lokality v obci,
- $K_4$  - vliv příslušenství - zohledňuje příslušenství a venkovní úpravy, možnosti parkování a garážování apod,
- $K_5$  - celkový stav - zohledňuje celkový technický stav stavby, potřeby oprav, modernizace či rekonstrukce, kvalitu vnitřního vybavení a stavební řešení objektu,
- $K_6$  - vliv pozemku- zohledňuje velikost pozemku v poměru užité plochy stavby,
- $K_7$  - úvaha zpracovatele ocenění

Z takto upravených cen srovnávaných nemovitostí byla vypočtena průměrná cena podlahové plochy oceňovaného domu (cena za 1 m<sup>2</sup>).

##### Porovnávaná nemovitost

##### **Stavba občanského vybavení bez čp/če**



Umístění objektu: k.ú. Opava-Předměstí, obec Opava na parc.č. 2201/4

Související pozemky: část parc.č. 2202/2 o výměře 647 m<sup>2</sup>

Stavba: zděná,

Stav objektu: neudržovaný objekt

Poloha domu: samostatný

Typ domu: přízemní se střechou plochou, sklon střešních rovin do 5°

Podlaží: 1

Plocha zastavěná stavbou: 210 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha: 160 m<sup>2</sup>

Plocha pozemků bez plochy zastavěné stavbou: 587+647=1.234 m<sup>2</sup>

Omezení vlastnického práva: na dotčených částech pozemků není evidované

## Porovnávací nemovitosti

### 1) Stavba pro výrobu a skladování č.p. 264



Umístění objektu: k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava na parc.č. st. 301

Související pozemky: parc.č. 1127/1, 1127/4, 1128/2

Stavba: zděná, (na LV vedená jako RD)

Stav objektu: udržovaný objekt

Poloha domu: samostatný

Typ domu: přízemní

Podlaží: 1

Plocha zastavěná stavbou: 416 m<sup>2</sup>

Odhadovaná podlahová plocha: 312 m<sup>2</sup>

Plocha pozemků bez plochy zastavěné stavbou: 3367m<sup>2</sup>

Omezení vlastnického práva: zástavní právo smluvní

Výchozí cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy: 35.256,- Kč/m<sup>2</sup> bez DPH

Cena sjednaná ve smlouvě, v řízení V-4498/2021 z 17.5.2021

Zdroj informace o ceně: Katastrálního úřadu

### 2) Stavba pro administrativu č.p. 374



Umístění objektu: k.ú. Komárov u Opavy, obec Opava na parc.č. 650/7

Související pozemky: -

Stavba: zděná

Stav objektu: udržovaný objekt

Poloha domu: samostatný

Podlaží: 2

Plocha zastavěná stavbou: 437 m<sup>2</sup>

Odhadovaná podlahová plocha: 650 m<sup>2</sup>

Plocha pozemků bez plochy zastavěné stavbou: -

Omezení vlastnického práva: bez zápisu

Výchozí cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy: 4.625,- Kč/m<sup>2</sup> bez DPH

Cena sjednaná ve smlouvě, v řízení V-4962/2021 z 20.5.2021

Zdroj informace o ceně: údaje z Katastrálního úřadu

**3) Stavba občanského vybavení č.p. 2697**

Umístění objektu: k.ú. Opava-Předměstí, obec Opava na parc.č. 2198/13

Související pozemky: 2198/1

Stavba: zděná

Stav objektu: udržovaný objekt

Poloha domu: samostatný

Podlaží: 2

Plocha zastavěná stavbou: 506 m<sup>2</sup>

Odhadovaná podlahová plocha: 470 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku bez plochy zastavěné stavbou: 2086 m<sup>2</sup>

Omezení vlastnického práva: bez zápisu

Výchozí cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy: 11.702,- Kč/m<sup>2</sup> bez DPH

Cena sjednaná ve smlouvě, v řízení V-6368/2021 z 18.6.2021

Zdroj informace o ceně: údaje z Katastrálního úřadu

**Seznam porovnávacích objektů:**

<b>1) Stavba pro výrobu a skladování k.ú. Kateřinky u Opavy</b>	
Výchozí cena za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy:	35.256,- Kč
K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Vliv příslušenství	0,95
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05
Celkový koeficient	0,646
Jednotková cena za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy (JC)	22.775,- Kč
<b>2) Stavba pro administrativu, k.ú. Komárov u Opavy</b>	
Výchozí cena za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy :	4.625,- Kč
K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,91
K3 Poloha	1,01
K4 Vliv příslušenství	1,06
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,30
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05
Celkový koeficient	1,197
Jednotková cena za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy (JC)	5.536,- Kč
<b>3) Stavba občanského vybavení Opava-Předměstí</b>	
Výchozí cena za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy:	11.702,- Kč
K1 Redukce pramene ceny	1,00



K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	1,03
K4 Vliv příslušenství	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05
Celkový koeficient	0,745
Jednotková cena za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy (JC)	8.718,- Kč

Minimální jednotková cena za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy:	5.536,- Kč
Maximální jednotková cena za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy:	22.775,- Kč
Průměrná jednotková cena za za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy:	12.343,- Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy:	12.343,- Kč
Celková podlahová plocha v m <sup>2</sup> :	<u>160</u>
Porovnávací hodnota:	1.974.880,-Kč

**Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 1.975.000,-Kč**

**Jedná se o cenu bez DPH, neboť vstupní údaje vyplývající z kupních smluv k porovnávaným nemovitostem jsou bez DPH.**

**4.2.3. Analýza dat – výsledek ocenění****Cena zjištěná – ocenění dle oceňovací vyhlášky (cena administrativní)**

	Cena (Kč)
Pozemek parc.č. 2201/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 797 m <sup>2</sup>	393.797,70
Pozemek parc.č. 2201/4 ostatní plocha, sportoviště a rekreační pl. o výměře 647 m <sup>2</sup>	319.682,70
Pozemky celkem (1444 m <sup>2</sup> )	713.480,40
Stavba občanského vybavení bez čp/če – ocenění nákladovým způsobem (bez koef. pp) po zaokrouhlení	1 940 740,-
Stavba občanského vybavení bez čp/če s pozemky parc.č. 2201/4 a části parc.č. 2202/2– ocenění nákladovým způsobem (s koef. pp) po zaokrouhlení	1.586.810,-
Stavba občanského vybavení bez čp/če s pozemky parc.č. 2201/4 a části parc.č. 2202/2– ocenění výnosovým způsobem po zaokrouhlení	1.073.480-
Stavba občanského vybavení bez čp/če s pozemky parc.č. 2201/4 a části parc.č. 2202/2– ocenění kombinací výnosového a nákladového způsobu po zaokrouhlení	<b>1.705.770,-</b>

**Cena obvyklá – porovnávací způsob ocenění**

**Porovnávací cena nemovitostí po zaokrouhlení: 1.975.000,- Kč**

## 5. Odůvodnění

Podstatou porovnávací metodiky je aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit pomocí korekčních koeficientů k entitě oceňované. Tento postup byl důsledně aplikován. Cena zjištěná podle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky je odbornou veřejností nazývaná cenou tzv. „administrativní“, někdy též „úřední“. Vychází z metodiky poprvé uvedené v r. 1994, a to vyhláškou č. 178/1994 Sb. Primárně sloužila pro fiskální účely, postupně byla 25× aktualizována a modernizována, naposledy k 1.1.2022. V oceňovací vyhlášce lze v menší míře zohlednit konkrétní specifické nebo zvláštní okolnosti. Z toho důvodu takovou metodu ocenění např. úvěrující banky nepovažují za vypovídající, nepřipouštějí její aplikaci a trvají na tom, aby byly posudky pro účely poskytnutí úvěru založeny hlavně na tržních přístupech k ocenění. Ani ustálená judikatura se k takovému postupu nepřiklání. Aby byla cena obvyklá a cena zjištěná shodná, musela by být oceňovací vyhláška konstruována tak, aby zohlednila všechny cenotvorné faktory a umožnila jejich správnou tržní interpretaci. Proto se v oceňovací praxi především používá cena stanovená porovnávací metodou, která je považována jako cena obvyklá.

Vzhledem k požadavku objednatele, který k ceně požaduje upřesnění, zda se jedná o cenu s DPH nebo bez DPH, jsem použila Judikát Nejvyššího správního soudu sp.zn. 10 Afs 178/2015-39 ze dne 11.8.2016 o DPH. Z tohoto vyplývá, že u ceny zjištěné (jakýmkoliv způsobem) je cena bez daně z přidané hodnoty. Pokud jde o zahrnutí DPH do ceny obvyklé, tak zde je její zahrnutí či nezahrnutí závislé na použitých vstupních údajích, zda tuto daň obsahují. Proto jsem si na Katastrálním úřadě vyžádala konkrétní smlouvy porovnávacích objektů, kde jsem zjistila, že vstupní údaje jsou bez DPH, takže výsledná obvyklá cena je stanovena bez daně z přidané hodnoty.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považuji za obvyklou.**

Silné stránky nemovitostí:

- umístění v okresním městě,
- dobré parkovací možnosti, dobrá dostupnost centra obce,
- možnost napojení na veškeré sítě v obci.

Slabé stránky nemovitostí:

- budova není v dobrém technickém stavu, není zde prováděná pravidelná údržba stavby
- jedná se o umístění budovy v areálu bývalých kasáren s výhledovým stavebním ruchem
- umístění u rušné komunikace

**Obvyklá cena předmětu ocenění je ve výši: 1.975.000,- Kč bez DPH**

## 6. Závěr

### REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem (cena obvyklá) bez DPH	1.975 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč

**Obvyklá cena předmětu ocenění:** pozemku p.č. 2201/4 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, občanského vybavení a části pozemku p.č. 2202/2** o výměře 647 m<sup>2</sup> - ostatní plocha v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava **činí:**

**1 975 000,-Kč**

**Cena slovy:** jeden milion devětsetšedesát pět tisíc korun českých

**jedná se o cenu bez DPH**

V Osoblaze dne 17.5.2022

Ing. Eva Podstufková

## 7. Přílohy

- Fotodokumentace





## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2022 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Správa majetku, č.j.: 453 pro Statutární město Opava

Okres: C20805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 3618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

## B Nemovitosti

## Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2202/2	16474	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

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

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

## Typ vztahu

## o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

podzemní vedení plynovodní přípojky a podzemní vedení NTL domovního plynovodu  
GP 5178-5028/2016

Oprávnění pro

MOVUS BIKE s.r.o., Vančurova 2985/20, Předměstí, 74601  
Opava, RČ/IČO: 25821229

Povinnost k

Parcela: 2202/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná (č. MMOPP00FP2HF) ze dne  
24.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2016 10:20:15. Zápis proveden  
dne 20.07.2016.

V-6880/2016-806

Pořadí k 28.06.2016 10:20

## o Věcné břemeno chůze a jízdy

služebnost stezky a cesty  
GP č. 5231-5064/2016

Oprávnění pro

Parcela: 2201/1, Parcela: 2201/30, Parcela: 2201/31, Parcela: 2202/27, Parcela:  
2202/29, Parcela: 2202/31

Povinnost k

Parcela: 2202/2

Listina Smlouva kupní, o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene -  
bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení (č. MMOPP00FG7RB) ze dne 01.12.2016.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2016 11:16:41. Zápis proveden dne  
28.12.2016.

V-12444/2016-806

Pořadí k 01.12.2016 11:16

## D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.  
strana 1



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.04.2022 07:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku č.j.: 852 pro Statutární město Opava

Okres: CE0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 3618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
2201/4	797	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2201/4					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - **Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

o Smlouva darovací ze dne 09.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.01.2008.

V-926/2008-806

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601  
Opava

RČ/IČO: 00300535

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.Vyhotořil:  
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotořeno: 20.04.2022 07:31:27

## **8. Znalecká doložka**

### **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č.j. SPR 1359/99 pro základní obor: ekonomika, stavebnictví, pro odvětví: ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 761-8/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace. Odměna byla sjednána smluvně.

V Osoblaze dne 17.5.2022 znalecký posudek vypracovala:

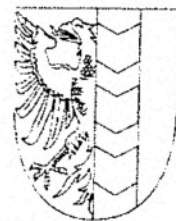
Ing. Eva Podstufková





# STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

---



MMOPP00LOY69

## SMLOUVA O NÁJMU BUDOVY

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku

### Článek I.

#### Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**  
Se sídlem: **Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava**  
IČ: **00300535**  
DIČ: **CZ00300535**  
Číslo účtu: **19-1842619349/0800, v. s. pro nájemné: 9047000392**  
**v.s. pro zálohy na služby: 9096000211**  
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**  
ID datové schránky: **5eabx4t**  
Zastoupen: **Ing. Tomášem Navrátilém, primátorem**  
dále jen „**pronajímatel**“

Nájemce: **Univerzitní sportovní klub Slezské univerzity v Opavě, z.s.**  
Se sídlem: **Na Rybníčku 626/1, Předměstí, 746 01 Opava**  
Zapsán: **ve spolkovém rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. L 6220**  
IČ: **26655268**  
Číslo účtu: **879602036/5500**  
Bankovní spojení: **Raiffeisenbank a.s.**  
Zastoupen: **Lucií Lojkovou, předsedkyní**  
dále jen „**nájemce**“

### Článek II.

#### Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem **budovy bez čp/če**, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku **parc.č. 2201/4** zastavěná plocha a nádvoří a **budovy bez čp/če**, stavba občanského vybavení, která

je součástí pozemku **parc.č. 2201/5** zastavěná plocha a nádvoří vše v katastrálním území Opava – Předměstí v areálu Dukelských kasáren (dále také jen „**předmět nájmu**“).

### Článek III. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu, který je vymezen v *Příloze č. 1*, která je nedílnou součástí této smlouvy k užívání za níže dohodnutou úplatu.
2. Nájemce předmět nájmu přijímá do užívání a zavazuje se jej užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit pronajímateli úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.

### Článek IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem využívání předmětu nájmu pro činnost univerzitního sportovního klubu Slezské univerzity v Opavě.

### Článek V. Doba nájmu

Nájemní vztah založený touto smlouvou se sjednává s účinností ode dne 1. 4. 2021 na dobu neurčitou.

### Článek VI. Skončení nájmu

1. Každá smluvní strana je oprávněna i bez uvedení důvodu tuto smlouvu vypovědět ve tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet posledním dnem kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce neužívá předmět nájmu v souladu s článkem IV. této smlouvy a na výzvu pronajímatele nezjedná ve stanovené době nápravu, nebo dostane-li se nájemce do prodlení s plněním platebních závazků dle této smlouvy delšího než 1 měsíc.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že předmět nájmu přestane být způsobilý k dohodnutému účelu a tato nezpůsobilost nebyla způsobena nájemcem a pronajímatel ani po výzvě nájemce nezjedná ve stanovené době nápravu.

### Článek VII. Výše a splatnost nájemného

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je za oprávnění užívat předmět nájmu povinen pronajímateli platit nájemné ve výši **54.000,00 Kč (tj.slovy: padesát čtyři tisíc korun českých) ročně, tj. 4.500,00 Kč měsíčně.**
2. Nájemné je ve smyslu § 56a odst. 1 zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty osvobozeno. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, v dalším období nastává k 25. dni daného měsíce.
3. Nájemce je povinen platit nájemné měsíčně tak, že nájemné za kalendářní měsíc je splatné vždy **do 25. dne v měsíci, za který se nájemné platí.**
4. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
  - číslo účtu: **19-1842619349/0800**
  - vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
  - variabilní symbol pro platbu nájemného : 9047000392
5. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného dle tohoto článku smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

Článek VIII.  
**Služby spojené s užíváním předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění následujících služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno:
  - dodávka vody včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné),
  - dodávka elektrická energie
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu poskytovaných služeb. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.
3. Ostatní služby spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu je povinen si sám a na svůj účet zajistit nájemce. Pronajímatel je povinen k tomu poskytnout nájemci nezbytnou součinnost.
4. Nájemce se zavazuje platit v souvislosti s užíváním předmětu nájmu zálohy na cenu služeb uvedených v odst. 1 tohoto článku smlouvy ve výši **2.640,00 Kč (slovy: dva tisíce šest set čtyřicet korun českých) ročně, tj. 220,00 Kč měsíčně.**
5. Smluvní strany se dohodly na splatnosti ceny služeb a platebních podmínkách následovně: zálohy na cenu služeb se nájemce zavazuje pronajímateli platit **měsíčně se stejnou splatností jako v případě nájemného.**
6. Pronajímatel je povinen každoročně nájemci vyúčtovat zaplacené zálohy na cenu služeb způsobem uvedeným v Evidenčním listu, který je jakožto *Příloha č.2* nedílnou součástí této smlouvy a v němž je uvedeno zejména přesné vymezení služeb, které se pronajímatel zavazuje zabezpečovat, cena nebo způsob stanovení ceny těchto služeb a výše záloh, které se nájemce zavazuje pronajímateli za poskytované služby platit.
7. Vyúčtování zaplacených záloh na cenu služeb pronajímatel provede neprodleně po vyúčtování ceny služeb příslušným dodavatelem těchto služeb po skončení zúčtovacího období, kterým je zpravidla kalendářní rok, nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku, resp. do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné nedoplatky je nájemce povinen pronajímateli zaplatit do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k zaplacení nedoplatku nájemci. Případné přeplatky pronajímatel vrátí nájemci do 20 dnů po vyúčtování poskytnutých služeb příslušným dodavatelem.
8. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit cenu služeb a zálohy na cenu služeb bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
  - číslo účtu: 19-1842619349/0800
  - vedený u Československé obchodní banky, a. s., pobočka Opava
  - variabilní symbol: 9096000211
9. Smluvní strany konstatují, že úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nezahrnuje do základu DPH ve smyslu § 36 odst. 13 zákona o DPH.
10. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši záloh na cenu služeb, a to zejména v závislosti na výši skutečných nákladů na dané služby. Novou výši záloh na cenu služeb sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše záloh respektovat.
11. V případě prodlení nájemce se zaplacením ceny služeb nebo zálohy na cenu služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Článek IX.  
**Předání předmětu nájmu**

1. Při předání předmětu nájmu nájemci se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem musí být alespoň popis stavu předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Nepodepíše-li nájemce předávací protokol, není pronajímatel povinen předmět nájmu nájemci předat.
2. Předávací protokol sepiší smluvní strany ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno jeho vyhotovení.

## Článek X. Ostatní ujednání

1. Nájemce se dále zavazuje:
  - a) nepřenechat předmět nájmu či jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - b) pečovat o pořádek a čistotu na předmětu nájmu a neprodleně z něj odstraňovat odpady a odpadky,
  - c) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a nepřipustit jeho znehodnocení,
  - d) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a hradit náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jeho běžnou údržbou,
  - e) zabezpečit předmět nájmu před násilným vniknutím a tento uzamykat,
  - f) dodržovat požární předpisy, bezpečnost práce a veškeré obecně závazné právní předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu,
  - g) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav předmětu nájmu, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla,
  - h) zdržet se jednání, která by byla v rozporu se smluveným účelem užívání předmětu nájmu,
  - i) zdržet se vyvíjení činností na předmětu nájmu, které by mohly výrazněji rušit práva jiných osob nebo je nepřiměřeně obtěžovat nebo poškozovat, ani takové činnosti svou pasivitou umožnit; zejména je nájemce povinen zdržet se obtěžování sousedních pozemků nadměrným hlukem či kouřem,
  - j) umožnit pronajímateli na jeho výzvu vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou, a poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost.
2. Nájemce nesmí bez řádného předchozího písemného souhlasu pronajímatele, s výjimkou naplnění účelu této smlouvy, provádět jakékoliv změny na předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že před skončením nájmu je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě skončení nájmu není nájemce oprávněn a nesmí požadovat po pronajímateli protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota předmětu nájmu, pokud v rámci písemného souhlasu pronajímatele se změnami na předmětu nájmu nebude dohodnuto jinak.
3. Nájemce je povinen nejpozději poslední den trvání nájmu předmět nájmu vyklidit a vrátit jej pronajímateli. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem musí být alespoň datum vrácení předmětu nájmu pronajímateli, popis stavu, v jakém se předmět nájmu nachází, a podpisy smluvních stran. V případě, že nájemce nevrátí předmět nájmu nebo jeho část pronajímateli řádně a včas, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý i jen započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
4. Pronajímatel se dále zavazuje:
  - a) předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání,
  - b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit ke smluvenému užívání,
  - c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
  - d) provádět nad rámec běžné údržby drobné opravy předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen provádět v předmětu nájmu na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu v rozsahu, jaký je stanoven v *Příloze č. 3*, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

## Článek XI. Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku, popř. v dalších obecně závazných právních předpisech.
2. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, pokud tato smlouva nestanoví jinak.

4. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že si tuto smlouvu pozorně přečetli, s celým jejím obsahem bez výhrad souhlasí a na důkaz toho, že ji uzavřeli svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v omylu, tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, ji stvrzují svými podpisy.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
7. Tato smlouva byla schválena Radou statutárního města Opavy dne 17. 2. 2021 č. usnesení 2724/63/RM/21.
8. Záměr pronájmu byl vyvěšen na úřední desce Magistrátu města Opavy pod poř. č. 791/20 v období od 10. 12. 2020 do 28. 12. 2020.

V Opavě dne ..... 26-02-2021 .....

V Opavě dne ..... 19.2.2021 .....

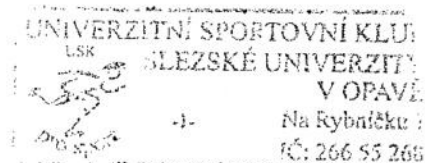
Za pronajímatele

Za nájemce

.....  
Ing. Tomáš Navrátil  
primátor



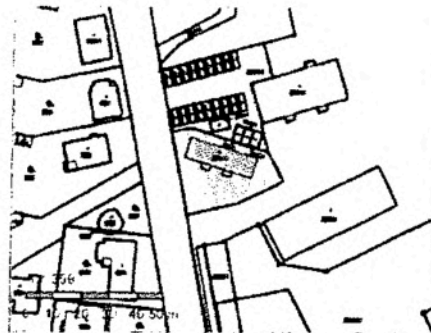
.....  
Lucie Lojková  
předsedkyně





## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>2201/4</u>
Obec:	<u>Opava [505927]</u>
Katastrální území:	<u>Opava-Předměstí [711578]</u>
Číslo LV:	<u>3618</u>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	797
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <u>2201/4</u>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

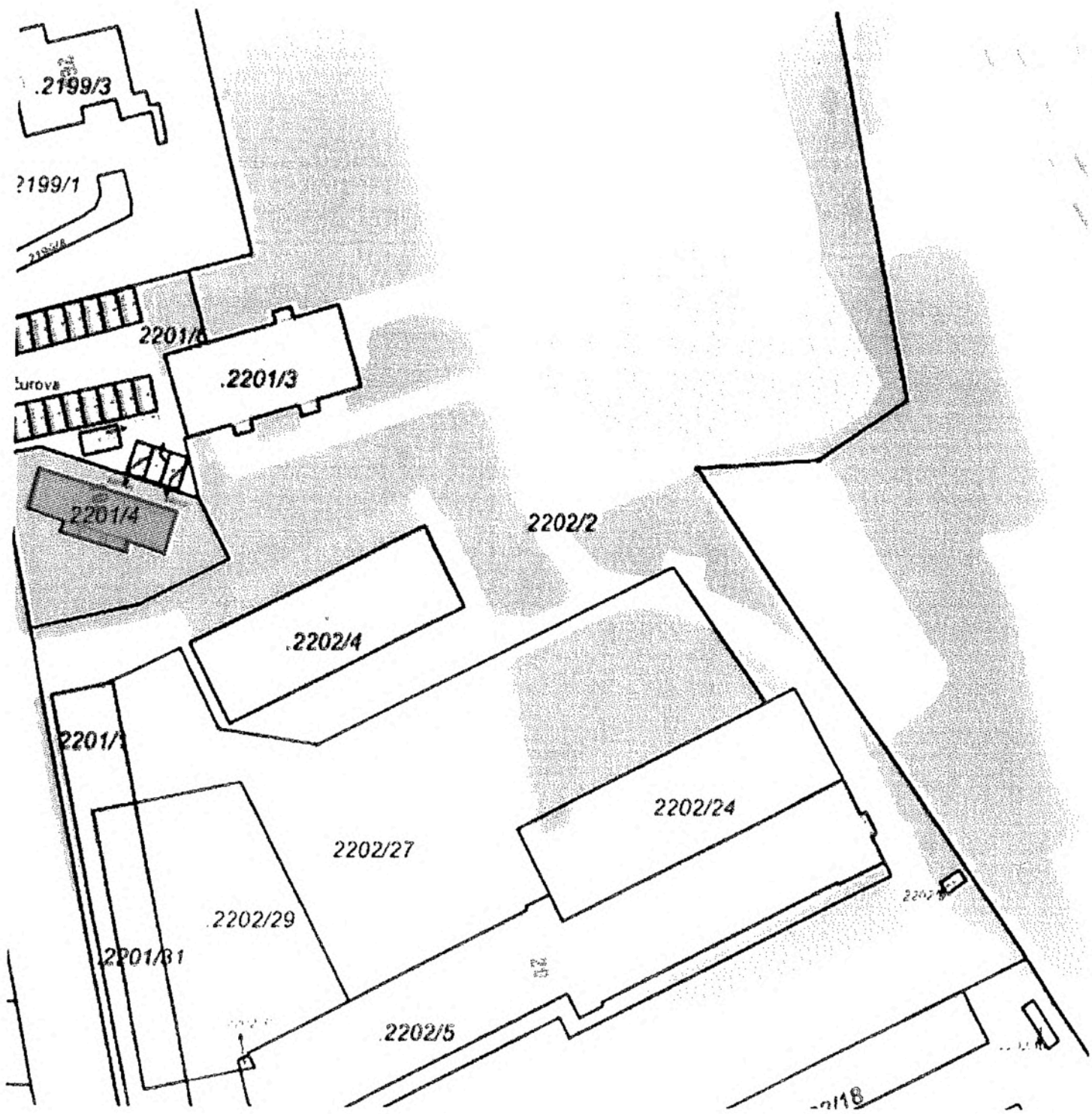
## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.12.2020 10:00.



2199/3

2199/1

2201/3

2201/3

2201/4

2202/2

2202/4

2201/31

2202/24

2202/27

2202/29

2201/31

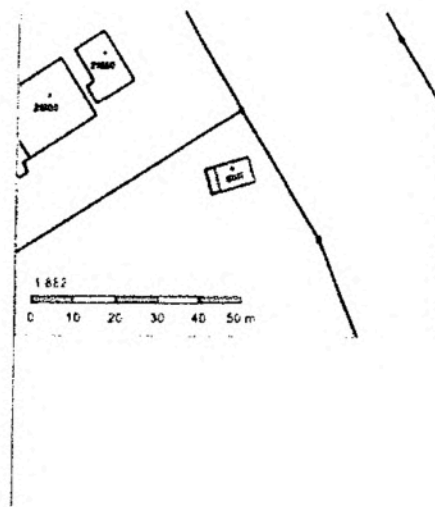
2202/5

2201/8



## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2201/5](#)  
Obec: [Opava \[505927\]](#)  
Katastrální území: [Opava-Předměstí \[711578\]](#)  
Číslo LV: [3618](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 63  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list:  
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: stavba občanského vybavení  
Stavba stojí na pozemku: p. č. [2201/5](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl  
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

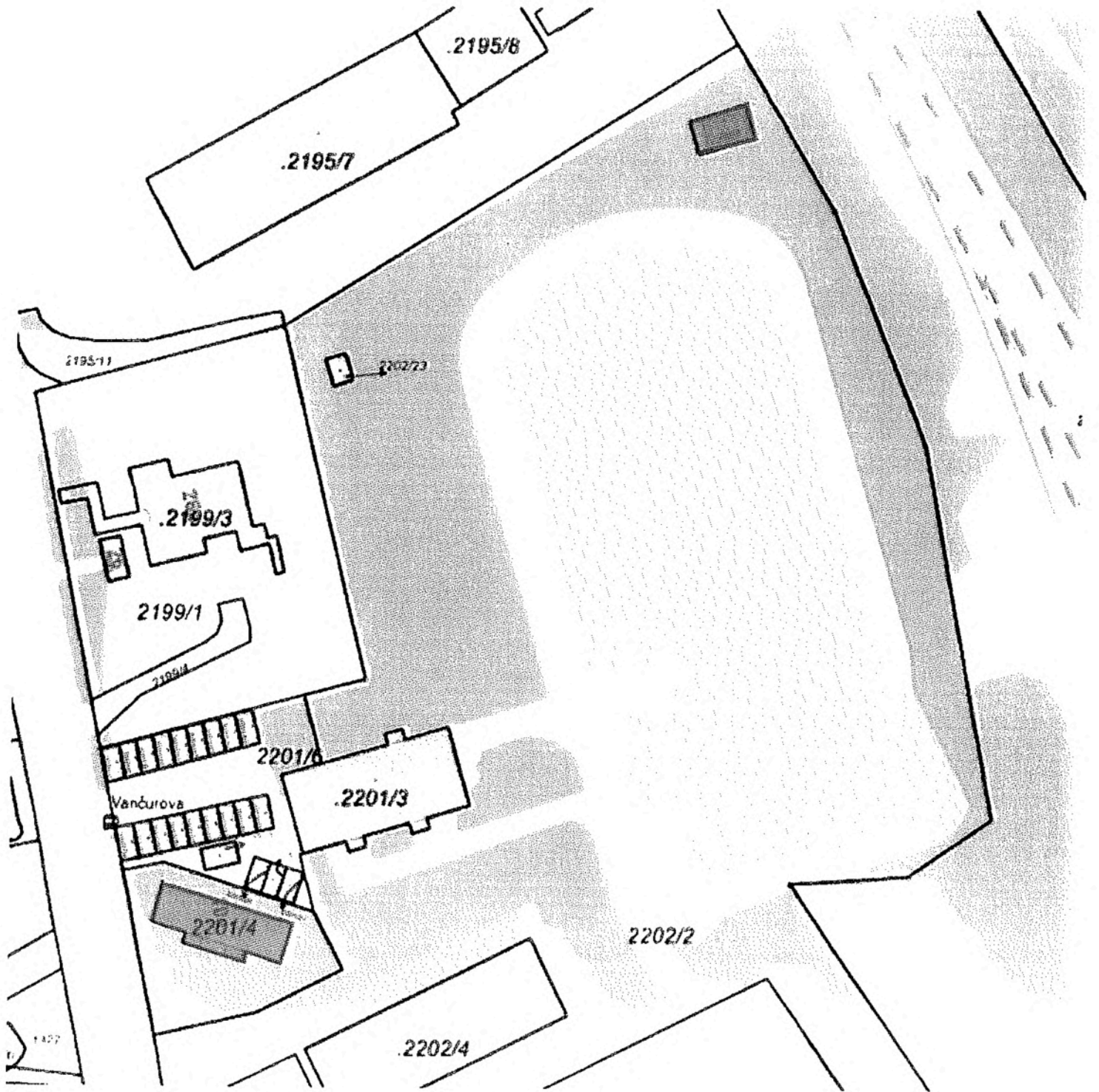
## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územní obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.12.2020 10:00.



## EVIDENČNÍ LIST

### ke Smlouvě o nájmu budovy MMOPP00LOY69

Půjčitel: Statutární město Opava IČ: 00300535  
Se sídlem: Horní nám. 69, Opava  
Banka: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava  
Číslo účtu 19-1842619349/0800

Vypůjčitel: Univerzitní sportovní klub IČ: 26655268  
Slezské univerzity v Opavě, z.s.  
Se sídlem: Na Rybníčku 626/1, Předměstí, 746 01 Opava

---

## Předmět nájmu

Budova bez čp/če, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc.č. 2201/4, zastavěná plocha a nádvoří a budova bez čp/če, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc.č. 2201/5 zastavěná plocha a nádvoří ležící v části obce Předměstí v areálu Dukelských kasáren, Opava

## Zálohy na služby

Zálohy na služby, spojené s užíváním předmětných budov jsou stanoveny odborným odhadem a s vypůjčitelem jsou dohodnuty. Případné nedoplatky nebo přeplatky řeší článek VIII. odst.7 Smlouvy o nájmu budovy.

Elektrická energie vyúčtování dle vlastní spotřeby a ceny dodavatele	1.440,00 Kč/rok
Voda včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné) vyúčtování dle vlastní spotřeby a ceny dodavatele	1.200,00 Kč/rok
Zálohy na služby celkem	2.640,00 Kč/rok

## Celkové poplatky

služby spojené s užíváním předmětných budov (ceny včetně DPH):

Elektrická energie	1.440,00 Kč ročně	tj.	120,00 Kč měsíčně
Vodné a stočné	1.200,00 Kč ročně	tj.	100,00 Kč měsíčně
<b>POPLATKY CELKEM:</b>	<b>2.640,00 Kč ročně</b>	<b>tj.</b>	<b>220,00 Kč měsíčně</b>

Interval platby - měsíčně k 25. dni každého kalendářního měsíce dle ustanovení smlouvy.

**Souhlasím s údaji v tomto evidenčním listě**

V Opavě dne 18. 1. 2021  
Vyhotovila: Mgr. Ivana Sýkorová

.....  
za pronajímatele

.....  
za nájemce

### DROBNÉ OPRAVY A BĚŽNÁ ÚDRŽBA

Za drobné opravy a běžnou údržbu, kterou je povinen provádět nájemce na svůj náklad na předmětu nájmu (dále také jen „předmětné opravy“) se považují předmětné opravy prostoru sloužícího podnikání a jeho vnitřního, případně vnějšího vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru sloužícího podnikání a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle následujícího věcného vymezení nebo podle výše nákladu:

Nájemce je povinen provádět na svůj náklad tyto věcně vymezené předmětné opravy:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, omítek, výmalby, výměny prahů a lišt
- opravy jednotlivých částí výkladců, oken, dveří a jejich součástí (např. zámků, kování, rolet a žaluzií)
- opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, sifonů a lapačů tuku apod.
- opravy a revize zařízení, spotřebičů a přístrojů ve vlastnictví pronajímatele, které jsou součástí předmětu nájmu a na které se již nevztahuje záruka

Nájemce je dále povinen provádět na svůj náklad veškeré další předmětné opravy předmětu nájmu, jestliže jejich náklad na jednu předmětnou opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč. Uvedená finanční hranice se neuplatní u výše věcně vymezených předmětných oprav, kde nájemce je povinen nést náklady na takovéto opravy v plné výši.