

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6359-87/2020

provozního objektu č.p.48 v obci Zádveřice - Raková

NEMOVITÁ VĚC: provozní objekt na LV 879

Katastrální údaje : Kraj Zlínský, okres Zlín, obec Zádveřice-Raková, k.ú. Zádveřice
Adresa: Zádveřice 48, 763 12 Zádveřice

VLASTNÍK: Hrací karty s.r.o., RČ/IČO: 26977729

Adresa: Huťská 1788, 141 00 Praha 4

OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 26275953

Adresa: Dlouhá 4433, Zlín

ZHOTOVITEL: Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem
IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
DIČ: CZ5704152201 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

39 000 000 Kč

Stav ke dni: 31.7.2020

Datum místního šetření: 31.7.2020

Za přítomnosti: zástupce objednatele a vlastníka

Počet stran: 31 stran

Počet příloh: 17

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 10.8.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit provozní objekt zapsaný na LV 879 v k.ú. Zádveřice jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

- 1) výpis z LV č.879
- 2) ZP č.N43897/18 z 08,09/2018 - EQUITA Consulting s.r.o.
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů
- 4) nabídková databáze RK

Místopis

Oceňovaný objekt se nachází po levé straně silnice I/49 Zlín - Vizovice asi 10 km východně od centra Zlína v sousedství ČS PHM.

Ostatní popis - viz. cit. posudek

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

Přístup přes pozemky:

1310	Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4
1306/6	Ondrová Slávka, K Pecihrádku 907/16, Bolevec, 30100 Plzeň
1306/10	Ondrová Slávka, K Pecihrádku 907/16, Bolevec, 30100 Plzeň

Celkový popis

Viz. cit. posudek

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: viz. LV - zajištění věcným břemenem

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
Komentář: viz. LV v příloze. Věcné břemeno na obvyklou cenu nemá vliv.	

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
-----	--

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. provozní objekt na LV 879 - restaurace
- 1.2. provozní objekt na LV 879 - tiskárna

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. venkovní úpravy

3. Hodnota pozemků

- 3.1. pozemky

4. Výnosová hodnota

- 4.1. provozní objekt

5. Porovnávací hodnota

- 5.1. provozní objekt

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. provozní objekt na LV 879 - restaurace

Věcná hodnota dle THU

viz. výše cit. ZP

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
	1,00 m ²
I.NP	1,00 m ²
II.NP	1,00 m ²
III.NP	1,00 m ²
	4,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
	1,00	3,00 m
I.NP	1,00	3,00 m
II.NP	1,00	3,00 m
III.NP	1,00	3,00 m
	4,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkem 4120 =	4 120,00
Obestavěný prostor - celkem:		4 120,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné min. tl. 45 cm, žb. monolitické, dřevěné
3. Stropy	železobetonové montované s rovným podhledem
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střeš	pálená krytina, foliová
6. Klempířské konstrukce	poplastovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, obklady, SDK
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady interiérů
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba
11. Dveře	masivní s obložk, zárubněmi, vstupní plastové, kovové
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, zát. koberce
15. Vytápění	plynový kotel ÚT, Cu rozvody, otopné panely
16. Elektroinstalace	240/400 V, rozvody SLP, STA, EZS, EPS
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, studená a teplá

19. Vnitřní kanalizace	odkanalizování standartní
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem doplněný o ohřev slun.kolektory
22. Vybavení kuchyní	st. vybavená kuchyně
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, sprchy, pisoáry a umyvadla vše standartní
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	rozvody požární vody,
26. Instalační pref. jádra	VZT

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	4 120,00 m ³
Reprodukční cena	24 720 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,10	1 507 920	1 507 920	6,06
2. Svislé konstrukce	15,30	3 782 160	3 782 160	15,19
3. Stropy	8,10	2 002 320	2 002 320	8,04
4. Krov, střecha	6,20	1 532 640	1 532 640	6,16
5. Krytiny střech	2,90	716 880	716 880	2,88
6. Klempířské konstrukce	0,60	148 320	148 320	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	7,30	1 804 560	1 804 560	7,25
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	815 760	815 760	3,28
9. Vnitřní obklady keramické	3,20	791 040	791 040	3,18
10. Schody	2,70	667 440	667 440	2,68
11. Dveře	3,70	914 640	914 640	3,67
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,80	1 433 760	1 433 760	5,76
14. Povrchy podlah	3,30	815 760	815 760	3,28
15. Vytápění	4,80	1 186 560	1 186 560	4,77
16. Elektroinstalace	5,90	1 458 480	1 458 480	5,86
17. Bleskosvod	0,30	74 160	74 160	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,20	791 040	791 040	3,18
19. Vnitřní kanalizace	3,10	766 320	766 320	3,08
20. Vnitřní plynovod	0,40	98 880	98 880	0,40
21. Ohřev teplé vody	2,00	494 400	494 400	1,99
22. Vybavení kuchyní	1,90	469 680	469 680	1,89
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,20	1 038 240	1 038 240	4,17
24. Výtahy	1,30	321 360	0	0,00
25. Ostatní	4,40	1 087 680	1 087 680	4,37
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	500 000	2,01
Upravená reprodukční cena			24 898 640 Kč	
Množství			4 120,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 043 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1
Užitná plocha (UP)	[m ²]	4

Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	4 120,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 043
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 043
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	24 897 160
Stáří	roků	32
Další životnost	roků	
Opotřeбені	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	14 938 296

1.2. provozní objekt na LV 879 - tiskárna

Věcná hodnota dle THU

viz. výše cit. ZP

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
průměr	1,00 m ²
	1,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
průměr	1,00	4,50 m
	1,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkem	19 706,00
	19706 =	
	Obestavěný prostor - celkem:	19 706,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) patky s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické
3. Stropy	železobetonové monolitické
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	PVC fólie
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady interiérů
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi
12. Vrata	plastová sekční
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, zát.koberce
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano

18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, sprcha, umyvadla vše standartní
24. Výtahy	nákladní výtah
25. Ostatní	SLP, STA, EZS, EPS, VZT
26. Instalační pref. jádra	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1
Užitná plocha (UP)	[m ²]	1
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	19 706,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	98 530 000
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	68 971 000

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy

Venkovní zpevněné plochy, rozvody inženýrských sítí a venkovní úpravy oceněné procentuelní částkou z hlavního objektu.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	83 909 296,00
Procento příslušenství	%	5,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	4 195 464,80

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena podobných pozemků v místě a čase: 1 000,- Kč/m², zemědělské pozemky ve svahu oceněné částkou 100,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plochy	viz. příloha	11 405	1 000,00	1 / 1	11 405 000
orná půda	viz. příloha	17 060	100,00	1 / 1	1 706 000
		0	0,00	1 / 1	0
Celková výměra pozemků		28 465	Hodnota pozemků celkem		13 111 000

4. Výnosová hodnota

4.1. provozní objekt

Podklady převzaty z nájemních smluv: celkem 328 500,- Kč měsíčně - viz. nájemní smlouvy v příloze.

Pojištění a daň z nemovitosti: **odborný odhad**

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Provozní prostory	celkem			328 500	3 942 000	7,00
Celkový výnos za rok:						3 942 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	123 427 160
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	3 942 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	3 744 900
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	35 000
Pojištění	0,04 % * RC	Kč/rok	49 371
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	1 851 407
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 935 778
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 809 122
Míra kapitalizace		%	7,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	25 844 600

5. Porovnávací hodnota

5.1. provozní objekt

Oceňovaná nemovitá věc

Propočet porovnávací hodnoty proveden z nabídek RK a údajů z výše citovaného posudku.

Užitná plocha:	4 997,00 m ²
Obestavěný prostor:	23 826,00 m ³
Zastavěná plocha:	2,00 m ²
Plocha pozemku:	28 465,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	průměr z výše uvedeného ZP				
Popis:	propočet proveden metodikou pro úvěrové řízení bankovního sektoru. Ze zkušenosti znalce vyplývá, že tyto metodiky podhodnocují skutečnou reálnou cenu o cca 10-15%				
Užitná plocha:	4 997,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,00				
K2 Velikosti objektu	1,00				
K3 Poloha	1,00				
K4 Provedení a vybavení	1,00				
K5 Celkový stav	1,00				
K6 Vliv pozemku	1,00				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Úprava koeficientem K7.	1,10				
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Úvaha zpracovatele ocenění - Úprava koeficientem K7.;				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]	
38 400 000	4 997,00	7 685	1,10	8 454	

Název:	provozní objekt Zlín Malenovice				
Popis:	Prodej obchodního prostoru 2 214 m ² třída Svobody, Zlín - Malenovice 27 900 000 Kč (12 602 Kč za m ²) Nemovitost leží uprostřed sídliště a má hned několik možností využití, jako jsou obchodní a skladové prostory, kanceláře, vybavená restaurace s kuchyní, bar s bowlingem, vinotéka, herna, bytové prostory, a mnoho jiných. Některé prostory jsou pronajaté a generují zisk, po domluvě mohou nájemníci pokračovat v nájmu, nebo prostory opustit.				
Užitná plocha:	2 214,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	0,90				
K2 Velikosti objektu	1,00				
K3 Poloha	0,90				
K4 Provedení a vybavení	1,00				
K5 Celkový stav	1,00				
K6 Vliv pozemku	1,00				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]	
27 900 000	2 214,00	12 602	0,73	9 199	



Název:	Provozní objekt Hodonín				
Popis:	Prodej obchodního prostoru 2 500 m ² K Hájenec, Hodonín 20 500 000 Kč (8 200 Kč za m ²) Prodej obchodních a skladovacích prostor s možností využití i pro lehkou výrobu v Hodoníně, v blízkosti hlavní komunikace Břeclav-Strážnice. Objekt kolaudovaný 12/2009, má zastavěnou plochu 1271 m ² + 2044 m ² manipulační plochu před budovu. Součástí objektu jsou 2 byty a prostory pro personál. Komerční prostor je vybaven nákladním výtahem a nákladovou rampou. Celý objek				

je vystavěn z cihelného zdiva se zateplením, vytápění ROBURY, napojen na vodu a splaškovou kanalizaci.

Nosnou konstrukci tvoří železobetonový montovaný skelet se stropy z předpjatých dutinových železobetonových panelů.

Užitná plocha: 2 500,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
20 500 000	2 500,00	8 200	0,73	5 986

Název: provozní objekt Prostějov

Popis: Prodej výrobní haly, prostoru 2 284 m² Kostecká, Prostějov
26 900 000 Kč (11 778 Kč za m²)

Jedná se o prodej provozního objektu – výrobního, skladového charakteru, situovaného v okrajové části bývalého strojírenského závodu na ulici Kostecká v Prostějově. Jedná se o atraktivní lokalitu z pohledu podnikatelských aktivit. Přístup a příjezd je z místní obslužné asfaltové komunikace, objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Objekt sestává z celkem tří propojených hal, které lze jednotlivě uzavřít. Součástí areálu je i dvoupodlažní administrativní budova s kanceláři, sociálním zázemím a kuchyňkou. V jedné z hal je umístěna jeřábová dráha

Užitná plocha: 2 284,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
26 900 000	2 284,00	11 778	0,73	8 598

Minimální jednotková porovnávací cena	5 986 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 059 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 199 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	8 059 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	4 997,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	40 270 823 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. provozní objekt na LV 879 - restaurace	14 938 296,- Kč
1.2. provozní objekt na LV 879 - tiskárna	68 971 000,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	83 909 296,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy	4 195 464,80 Kč
----------------------	-----------------

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky	13 111 000,- Kč
--------------	-----------------

4. Výnosová hodnota

4.1. provozní objekt	25 844 600,- Kč
----------------------	-----------------

5. Porovnávací hodnota

5.1. provozní objekt	40 270 823,- Kč
----------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	40 270 823 Kč
Věcná hodnota	101 215 761 Kč
z toho hodnota pozemku	13 111 000 Kč
Výnosová hodnota	25 844 600 Kč

Silné stránky

- objekt na lukrativním místě s rozlehlými pozemky
- objekt ve výborném stavebnětechnickém stavu

Slabé stránky

- nejsou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k tomu, že není k dispozici dostatečně velký soubor realizovaných prodejů podobných areálů v místě a čase, ze kterého by bylo možno odhadnout porovnávací hodnotu, byl propočet proveden z nabídky RK a doplněn propočtem tzv. Naegelliho metody z věcné a výnosové hodnoty.

Věcná hodnota: 101 104 150,- Kč

Výnosová hodnota: 25 883 571,- Kč

Naegelliho hodnota při váze 5:1: 38 420 334,- Kč

Porovnávací hodnota: 40 270 823,- Kč

Odhad obvyklé ceny: 39 000 000,- Kč

Obvyklá cena

39 000 000 Kč

slovy: Třicetdevětmilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.9

V Bystřici pod Hostýnem 10.8.2020

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem

telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

Znalecká doložka:

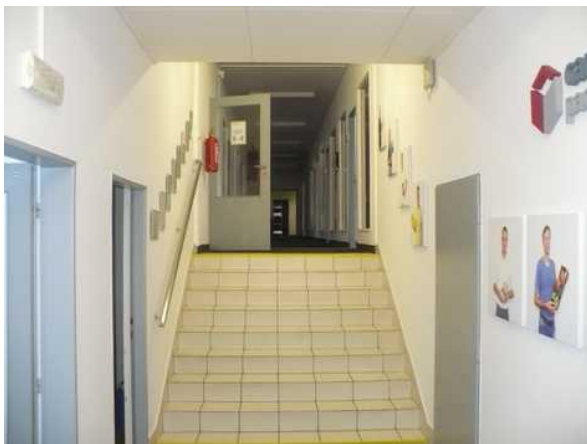
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

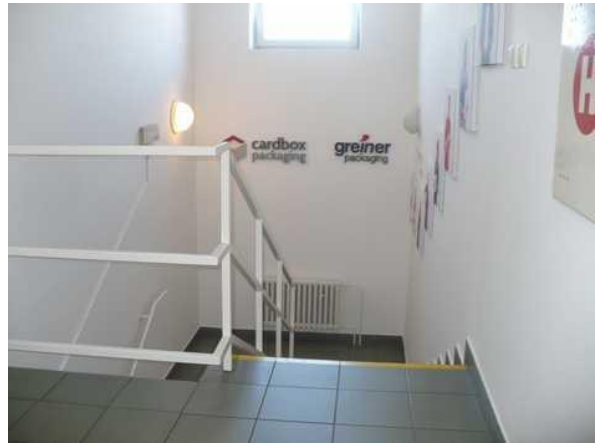
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6359-87/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6359.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
foto	7
situování	3
snímek z PM	1
soupis pozemků	1
soupis nájemného	4
výpis z LV	1





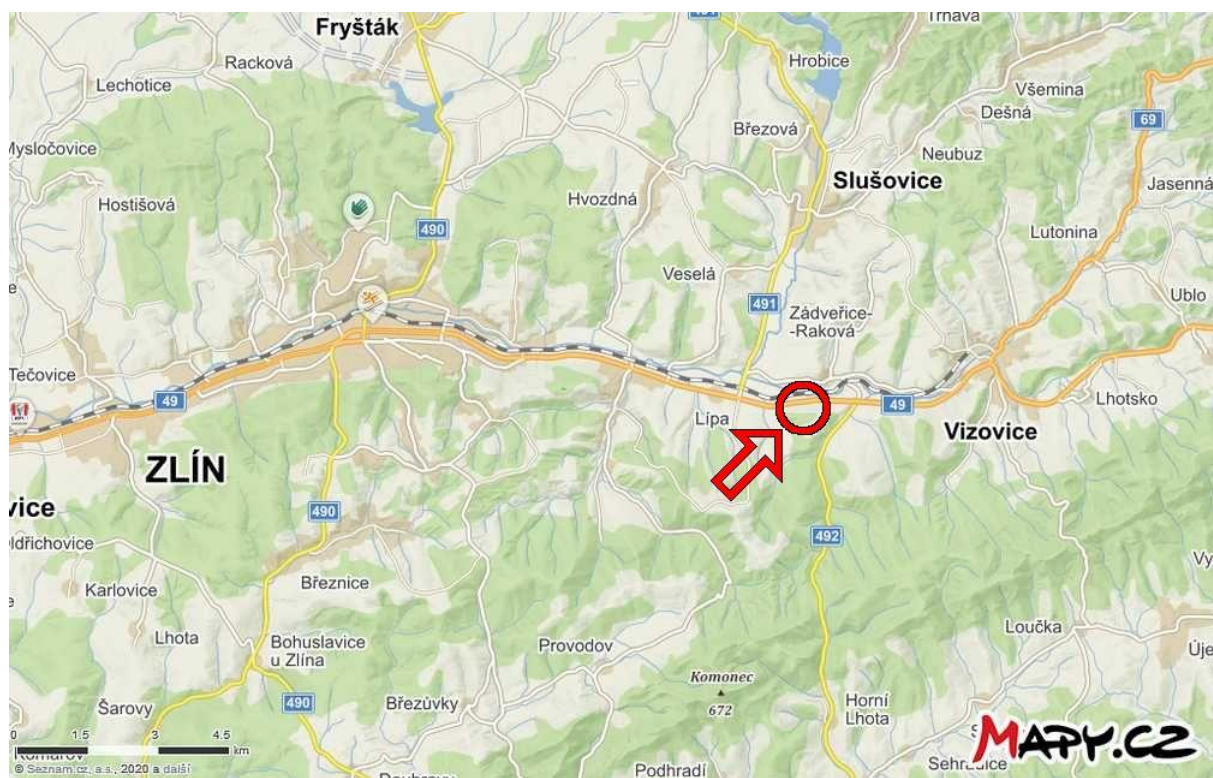




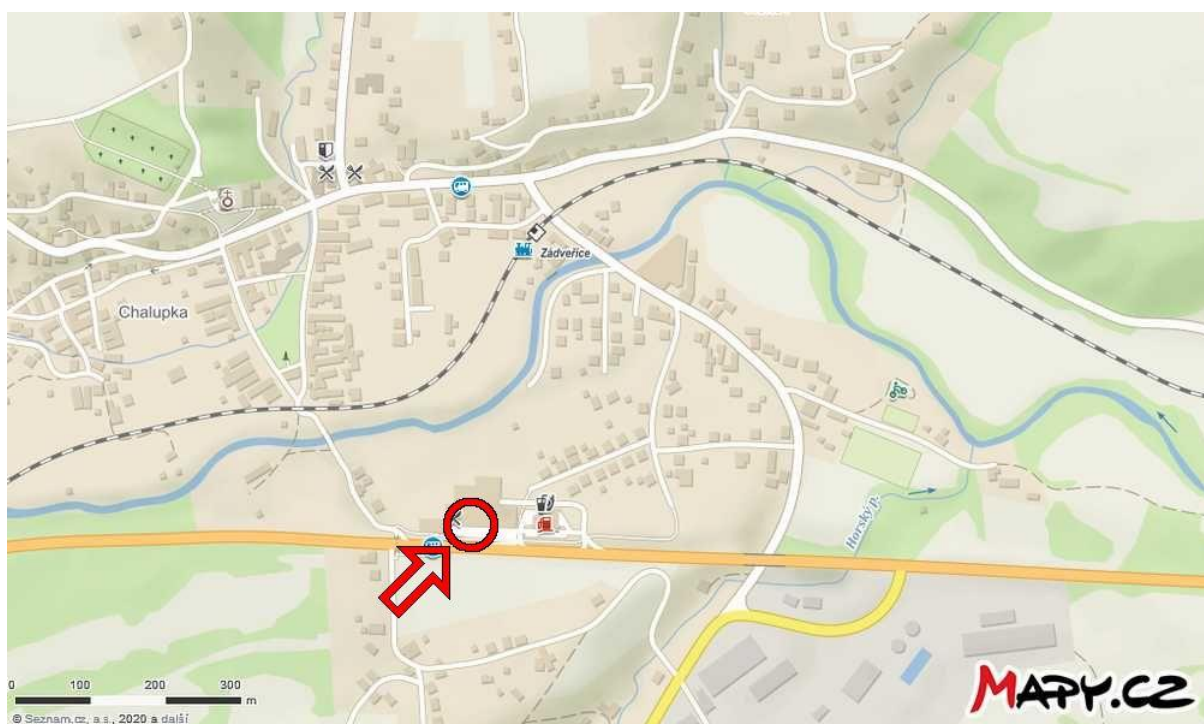


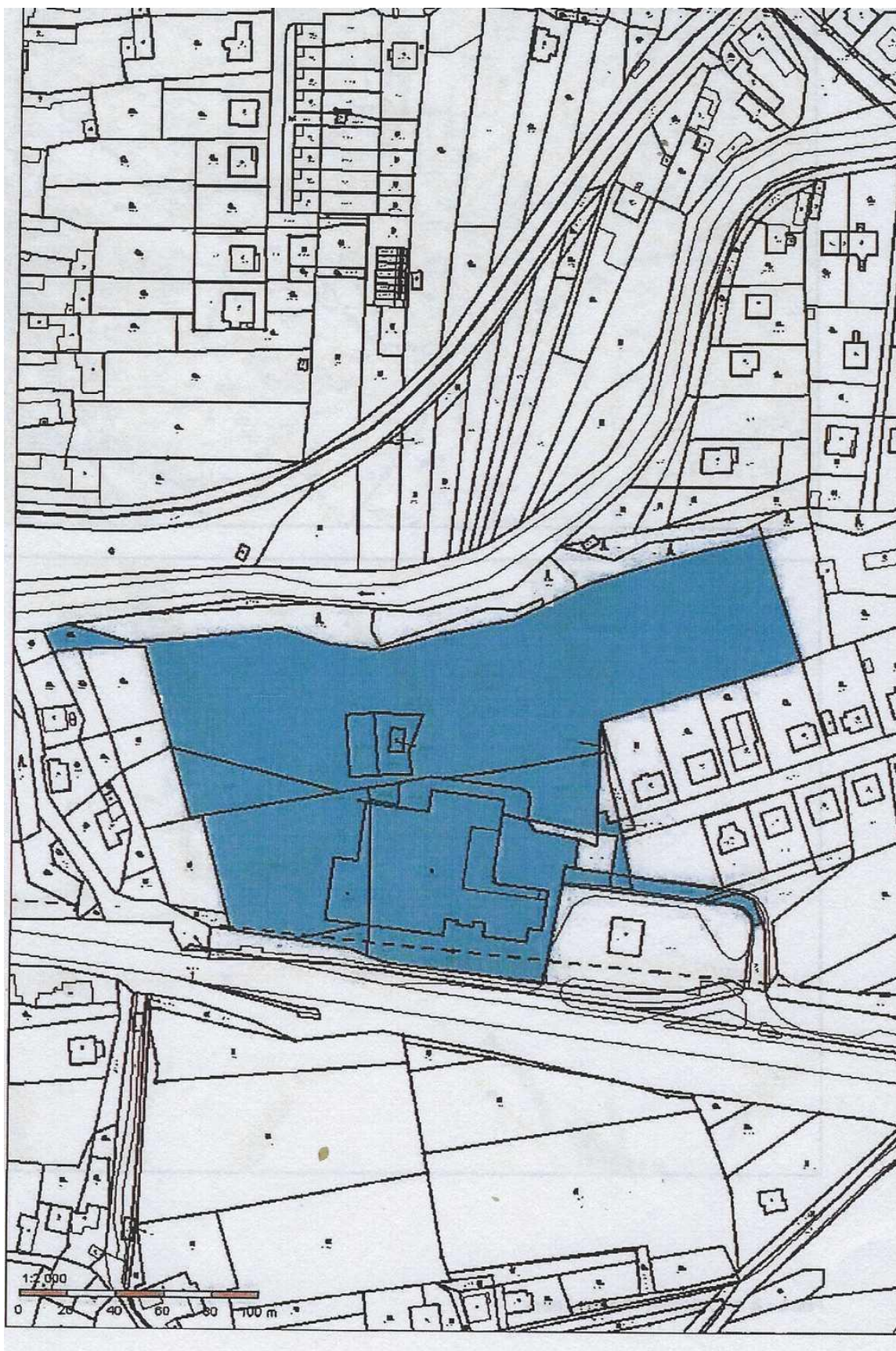












Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra m ²	cena Kč/m ²
537/1	orná půda, zemědělský půdní fond	14 924	100
537/5	orná půda, zemědělský půdní fond	967	
537/6	ostatní plocha, jiná plocha	357	700
537/11	orná půda, zemědělský půdní fond	315	700
537/17	orná půda, zemědělský půdní fond	3 047	
537/18	ostatní plocha, jiná plocha	194	
537/19	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.e. - techn. vybavení	92	
537/21	ostatní plocha, jiná plocha	59	100
537/23	orná půda, zemědělský půdní fond	1 002	100
537/26	zahraza, zemědělský půdní fond	152	700
552/1	zastavěná plocha a nádvoří, č.p. 48, obč. vybavení	251	700
1305/1	zastavěná plocha a nádvoří, č.p. 48, obč. vybavení	3 343	
1305/3	ostatní plocha, jiná plocha	530	
1306/1	ostatní plocha, jiná komunikace	2 182	
1306/3	ostatní plocha, jiná komunikace	465	
1306/4	ostatní plocha, jiná komunikace	48	
1306/5	ostatní plocha, jiná komunikace	24	
1306/9	ostatní plocha, jiná komunikace	497	
1306/13	ostatní plocha, jiná plocha	16	
CELKEM		28 465	-

11 405 17060

Článek VI

NÁJEMNÉ A ÚHRADA NÁJEMNÉHO

- 1 Nájemce je povinen platit nájemné, zálohu na služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru a DPH (dále jen „měsíční částka k úhradě“) dle následujícího rozpisu:

Účel	Poschodí	Nájemní plocha v m ²	Měsíční úhrada v Kč bez DPH
Kanceláře aj. nev.prost.	II.NP	815	220.000,-
Výrobní prostory	I.NP	2816	
Služby poskytované v souvislosti s nájmem / provozní a jiné náklady/			10.000,-
Vyúčtovatelná záloha na odběr tlakové vody			5.000,-
Vyúčtovatelná záloha na odběr tepla			40.000,-
Měsíční částka k úhradě celkem (netto)			275.000,-

- 2 Nájemce bude měsíční platby hradit v českých korunách (Kč) vždy na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy k 10 dni příslušného kalendářního měsíce na tento měsíc. V souladu se zákonem o DPH bude vždy doúčtována základní sazba DPH. Měsíční platba ve výši 275.000,- Kč + příslušná DPH je splatná měsíčně vždy k 25. dni v měsíci (tzn. v příslušném měsíci na tentýž měsíc) na účet 201613591/ 0600.
- 3 Strany smlouvy se dohodly, že nájemce bude požadovat na předmětu pronájmu stavební úpravy charakteru rozšíření využití pronajatých prostor k provozu tiskárny. Tyto úpravy podléhají schválení pronajímatele. Projekt – kalkulace - dle něž budou stavební úpravy provedena je nájemce povinen předložit pronajímateli v termínu do 31.03.2013 s tím, že pronajímatel se k těmto úpravám je povinen vyjádřit do 15ti dnů ode dne předložení citovaného projektu. Předložený projekt se schválením stává přílohou č. 3 této smlouvy. V rámci schválení úprav dle projektu uvede pronajímatel vždy u jednotlivé úpravy zda tato podléhá uvedení do původního stavu v případě citovaném v následujícím odstavci.
- 4 Cenu za provedení stavebních úprav uhradí nájemce formou mimořádné platby nájemného jak bude stranami sjednáno v dodatku č. 1, jež se strany zavazují uzavřít v termínu do 31.03.2013, kdy nájemce uhradí tuto mimořádnou platbu jednorázově jako předplatek nájemného a tento bude rozpočtán do výše nájemného na celé období pronájmu.
- 5 V případě, že nájemce ukončí nájemní vztah dříve než ke dni 31.12.2023 je povinen části objektu na nichž provedl stavební úpravy uvést do původního stavu, pokud nebude stranami dohodnuto při jejich schválení něco jiného, jak uvedeno v odstavci 3 tohoto

III. Trvání nájemního poměru

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu od 1. 1. 2017 na dobu neurčitou a počíná dne 1.1.2017.
2. Pronajímatel i Nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu a z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění platném v době uzavření této smlouvy, a to v souladu s ust. § 2312 až § 2314 NOZ, vypovídaná strana může proti výpovědi uplatnit námitky v souladu s ust. § 2314 NOZ.
3. Výpověď nájmu musí být písemně a musí být doručena druhé straně. Výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
4. Nájemce není oprávněn dát pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě.

IV. Výše nájmu

1. Měsíční nájemné za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I, odst. 1 a 2 této smlouvy činí **13.500 Kč** bez DPH. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních platbách splatných předem vždy do 10. dne předchozího měsíce, na který se nájemné hradí na účet správce závodu č. 2113143672/2700
2. Měsíční platbu nájemného bude nájemce poukazovat pronajímateli převodem na č.ú. 2113143672, kód banky 2700
3. V případě, že v průběhu platnosti této smlouvy dojde ke změně účtu pronajímatele, ohlásí tuto změnu nájemci písemně a nájemce bude dále platby poukazovat na číslo účtu, jež mu bude oznámeno pronajímatelem.

V. Platby hrazené nájemcem

1. V dohodnutém nájemném nejsou zahrnuty náklady na el. energii, vodné a stočné, náklady na údržbu, poplatky za odvoz odpadů a telekomunikační poplatky. Tyto platby budou hrazeny nájemcem a na základě smluv, které má pronajímatel uzavřené s dodavateli těchto služeb.
2. Pronajímatel s nájemcem při převzetí předmětu nájmu do užívání do předávacího protokolu uvedou stav měřidel spotřeby plynu, elektřiny a vody.
3. Pronajímatel s nájemcem dohodne výši záloh na energie a vodu na základě vyhodnocení spotřeby po prvních dvou měsících.

VI. Stav nemovitosti

1. Pronajímatel prohlašuje, že nájemci umožní příjezd k předmětu nájmu po stávajících komunikacích.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci věc v takovém stavu, aby ji mohl nájemce užívat ke sjednanému účelu, tuto věc udržovat v takovém stavu, aby mohla sloužit sjednanému užívání nájemcem a zajistit nerušené užívání této věci.
3. Nájemce prohlašuje, že si prohlédl předmět nájemní smlouvy a seznámil se stavem nemovité věci. Nájemce vzal na vědomí, že předmět nájmu nebyl delší dobu užíván a bere tedy na vědomí drobné závady a že tyto nebrání využití předmětu nájmu pro stanovený účel a v tomto stavu nebytové prostory dle nájemní smlouvy přebírá a prohlašuje, že tyto závady odstraní vlastním nákladem. Konkrétně účastníci pak označují vady, které nájemce odstraní vlastním nákladem tyto :
.....
4. Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. Za tímto účelem je povinen na vlastní náklady provádět

**Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne
4.5.2017**

*uzavřený v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném
znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku*

Smluvní strany:

GESTORE v.o.s., IČ 288 20 959
se sídlem Čechyňská 361/16, PSČ 602 00 Brno
zastoupená Ing. Milošem Bačikem, společníkem
insolvenční správce dlužníka
Hrací karty s.r.o., IČ 269 77 729
se sídlem Huťská 1788/16, Záběhlíce, 141 00 Praha 4
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Roadhouse s.r.o., IČ 060 33 491
se sídlem č.p. 184, 763 26 Horní Lhota
zaps. v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 99671
zastoupená jednatelem Romanem Fojtů, jednatelem
(dále jen „**nájemce**“)

I.

1. Dne 4.5.2017 byla mezi společností Hrací Karty, s.r.o., zastoupena GESTORE v.o.s., toho času správcem závodu (jako pronajímatelem) a společností Roadhouse s.r.o. (jako nájemcem) uzavřena smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání. Předmět nájmu tvoří nemovité věci (jejich omezení je stanoveno smlouvou o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 4.5.2017), nacházející se v katastrálním území Zádveřice, obec Zádveřice - Raková, zapsány na LV č. 879 vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín; a movité věci nacházející se v Budově, tj. inventář kuchyně a restaurace, zahrádka před Budovou, včetně lavic, stolů, slunečníků a markýz. Smluvní strany se po vzájemné dohodě rozhodly svá práva a povinnosti, vyplývající ze specifikované nájemní smlouvy, upravit níže uvedeným způsobem.

II.

1. Původní text čl. 3. odst. 3.1. písm d) se ruší a nově zní takto:

3.1. Smluvní strany sjednávají, že nájemné dle této Smlouvy bude sjednáno tak, že bude hrazeno vždy nejpozději do 25. dne příslušného měsíce, a to tak že:

d) od 1.9.2018 do doby zpeněžení Předmětu nájmu bude měsíční nájemné hrazeno ve výši 65.000,- Kč bez DPH (dále jen jako „běžné nájemné“). Za zpeněžení se považuje udělení příklepu v případě zpeněžení formou veřejné dražby dobrovolné a účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí v případě zpeněžení prodejem mimo dražbu. Nájemce bude předem o zpeněžení vyrozuměn.

3. Nájemce přebírá objekt nájmu (dále nazývaný „převzetí“), ve stavu v jakém se nachází, který je způsobilý na obvyklý obchodní provoz nájme.
4. Nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou a nájem začíná dnem odevzdání objektu do nájmu.
5. Smlouva se ruší, pokud
 - a. smluvní strany zruší smlouvu vzájemnou dohodou;
 - b. bude objekt nájmu zničen;
 - c. ji oprávněná osoba vypoví.

Článek VI

UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU

1. Ukončení nájmu je upraveno zák. č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Za doručení se považuje prokazatelně doložený doklad o odeslání nájmemci, či pronajímateli.

2. Od této smlouvy mohou smluvní strany odstoupit ihned v případě jejího hrubého porušení protistranou. Co lze považovat za hrubé porušení smlouvy, upravují zejména příslušná ustanovení §9 zákona 116/1990 Sb.

Za hrubé porušení smlouvy se pro její účely rozumí zejména:

- a. prodlení nájmece s úhradou nájemného či služeb delším než 1 kalendářní měsíc,
- b. nájemce bude najatou nemovitost užívat k jiným účelům, než uvedeným v této smlouvě,
- c. nájemce se v nájaté nemovitosti bude chovat způsobem odporujícím dobrým mrávům,

V tomto případě končí nájemní vztah okamžikem doručení dopisu sdávajícího tuto skutečnost protistraně.

3. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - a. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nemovitost najal,
 - b. se předmět nájmu stane bez zavinění nájmece nezpůsobilý ke smluvnímu užívání,
 - c. pronajímatel poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy

Pro uvedené případy si smluvní strany sjednávají jednorázovou výpovědní lhůtu, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

4. V době ukončení nájemního vztahu musí nájemce splnit všechny smluvní povinnosti, zejména uhradit všechny svoje závazky vyplývající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní. Nájemce je povinný k poslednímu dni nájemního vztahu vrátit objekt nájmu v plně uklizeném a čistém

stavu. Tento stav odpovídá stavu, který byl zaznamenaný na začátku nájmu v odevzdávacím protokolu, s výjimkou normálního opotřebování v souladu s účelem nájmu.

5. Škody způsobené nájmemcem musí být opravené. To se vztahuje i na řádku, pokud na ní byly způsobené škody v důsledku odstranění reklamních tabulí.
6. Pokud nájemce neodvzdá zpět objekt nájmu podle bodu VII. 4, může pronajímatel nechat vykonat potřebné práce na náklady nájmece. Nájemce v tom případě zodpovídá za škody, které vzniknou pronajímateli v důsledku dodatečného vykonání potřebných prací.
7. Pokud bude smluvní vztah s nájmemcem ukončený z jakéhokoli důvodu a jakýmkoli způsobem, je nájemce povinný pořídit se o včasné vyklizení i v případě podnájemníka. Za škody, které vzniknou pronajímateli v důsledku toho, že v místnostech zůstanou osoby a věci, zodpovídá nájemce a podnájemník rukou společnou a nerozdílnou.

Článek VII

NÁJEMNÉ A ÚHRADA NÁJEMNÉHO

1. Nájemce je povinen platit nájemné, zálohu na služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru a DPH (dále jen „měsíční částka k úhradě“) dle následujícího rozpisu:

Účel	Poschodí	Nájemní plocha v m ²	Nájemné Kč/m ² /rok	Měsíční úhrada v Kč bez DPH
Kancelář aj.	přízemí	405,8	887	30.000,--
Nájemné				30.000,--
Výdovatečná záloha na odběr tlakové vody				600,--
Výdovatečná záloha na odběr tepla				4.000,--
Záloha na energie (součet záloh)				4.600,--
Měsíční částka k úhradě celkem (netto)				34.600,--

2. Nájemce bude měsíční platby hradit v českých korunách (Kč) na základě měsíční faktury vystavené pronajímatelem, faktury budou mít splatnost 14 dnů. Uvedené položky jsou bez DPH, příslušná sazba DPH bude uplatněna dle platného zákona o DPH. Měsíční platby jsou splatné vždy k 25. dni v měsíci (tzn. v příslušném měsíci na tenýž měsíc) na účet uvedený na faktuře.

Dodávka elektrické energie nájemci bude ze strany pronajímatele zajištěna prostřednictvím třetí osoby tj. Cardbox Packaging Služby s.r.o., IČO: 293 72 801.

Dodávka a odběr elektřiny bude samostatně řešen v dodatku k této nájemní smlouvě do 30 kalendářních dnů po podpisu této smlouvy k čemuž se pronajímatel zavazuje.

