

Město Příbram**Pro jednání ZM**

Odbor správy majetku

Dne 18.01.2021

Název bodu jednání:

Záměr prodeje pozemků parc. č. 1723/26, parc. č. 1723/29, parc. č. 1723/30 a pozemku parc. č. st. 436, jehož součástí je stavba Stachy č. p. 224, Zadov, vše v k. ú. Stachy

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 14.12.2020**Text usnesení RM:**

R.usn.č.1085/2020

Rada **n e s c h v a l u j e**

uzavření nájemní smlouvy o pronájmu pozemků parc. č. 1723/26, parc. č. 1723/29, parc. č. 1723/30 a pozemku parc. č. st. 436, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti Stachy č. p. 224, Zadov, vše v k. ú. Stachy, za účelem provozování rekreačního zařízení Granit Zadov, mezi městem Příbram, jako pronajímatelem a panem Ladislavem Kopcem, bytem Na Podkově 457, 267 53 Žebrák, IČO 71279130, jako nájemcem, na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní dobou, za roční nájemné ve výši 456.000,00 Kč, tj. 38.000,00 Kč měsíčně, přičemž toto nájemné nezahrnuje úhradu nákladů na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, s ujednáním, že případné stavební úpravy, které by nájemce provedl za účelem uzpůsobení pronajatých prostor ke sjednanému účelu nájmu, je nájemce oprávněn provést pouze vlastním jménem, na vlastní náklady bez nároku na náhradu a s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

R.usn.č.1086/2020

Rada **n e s c h v a l u j e**

uzavření nájemní smlouvy o pronájmu pozemků parc. č. 1723/26, parc. č. 1723/29, parc. č. 1723/30 a pozemku parc. č. st. 436, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti Stachy č. p. 224, Zadov, vše v k. ú. Stachy, za účelem provozování rekreačního zařízení Granit Zadov, mezi městem Příbram, jako pronajímatelem a společností Alteris s.r.o., se sídlem Praha 10 – Vršovice, Na Stezce 1330/3, PSČ 10000, IČO 278 62 313, jako nájemcem, na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní dobou, za roční nájemné v nájemcem nabízeném rozpětí od 100.000,00 Kč do 150.000,00 Kč ročně, tj. od 8.333,00 Kč do 12.500,00 Kč měsíčně, se splatností 1 x ročně předem, přičemž toto nájemné nezahrnuje úhradu nákladů na služby spojené s předmětem nájmu.

R.usn.č.1087/2020

Rada **n e s c h v a l u j e**

- 1) zrušení současně platného ceníku za ubytování hostů v rekreačním zařízení města Příbram – chatě Granit k 31.12.2020.
- 2) zvýšení ceny za noc za pobyt hosta v rekreačním zařízení města Příbram – chatě Granit, dle varianty č. 3 předloženého materiálu, od 01.01.2021.

R.usn.č.1088/2020

Rada **d o p o r u č u j e** ZM

schválit záměr prodeje pozemků parc. č. 1723/26, parc. č. 1723/29, parc. č. 1723/30 a pozemku parc. č. st. 436, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti Stachy č. p. 224, Zadov, vše v k. ú. Stachy, formou výběrového řízení nejvyšší nabídkce, minimální výše podání 9.000.000,00 Kč.

R.usn.č.1089/2020

Rada **s c h v a l u j e**

ukončení smlouvy o poskytování služeb č. A 1013/OSM/2019 ze dne 12.11.2019, uzavřené mezi městem Příbram a společností Alteris s.r.o., se sídlem Praha 10 – Vršovice, Na Stezce 1330/3, PSČ 10000, IČO 278 62 313, a to výpovědí s výpovědní dobou tři měsíce s počátkem jejího běhu od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

Napsala: Věra Nováková, DiS.

EA

Návrh na usnesení:

ZM

schvaluje – neschvaluje

záměr prodeje pozemků parc. č. 1723/26, parc. č. 1723/29, parc. č. 1723/30 a pozemku parc. č. st. 436, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti Stachy č. p. 224, Zadov, vše v k. ú. Stachy, formou výběrového řízení nejvyšší nabídkce, minimální výše podání Kč.

Důvodová zpráva:

OSM vypracoval tento materiál k projednání posouzení návrhů budoucích záměrů při nakládání s majetkem města – s rekreačním zařízením chatou Granit, a to na základě usnesení Rady města Příbram č. 1144/2019 ze dne 25.11.2019, kterým byl schválen záměr pronájmu, dále na základě podané žádosti pana Kopce ze dne 13.03.2020 a společnosti Alteris, s.r.o. ze dne 29.05.2020 a dále z důvodů ekonomických.

Obecné informace:

Pozemky parc. č. 1723/26, o výměře 687 m², ostatní plocha; ostatní komunikace, parc. č. 1723/29, o výměře 1669 m², ostatní plocha; manipulační plocha, parc. č. 1723/30, o výměře 195 m², ostatní plocha; manipulační plocha, a pozemek parc. č. st. 436, o výměře 326 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt občanského vybavení Stachy č. p. 224, Zadov, vše v k. ú. Stachy, jsou ve vlastnictví města Příbram.

Objekt - chata Granit - je využíván jako rekreační zařízení (dále chata Granit nebo RZ) města Příbram. Chata Granit je celoročně přístupná. Lze si ji pronajmout jako celek nebo jen jednotlivé pokoje pro rekreaci. Objekt disponuje 10 pokoji. Sociální zařízení (WC, umyvadla a sprchy) jsou společná, pouze pokoj č. 5 má vlastní sociální zařízení. Společná kuchyňka je vybavena dřezem, sporáky, lednicemi, rychlovarnou konvicí, mikrovlnou troubou, každý pokoj má k dispozici skříňku s příbory, kuchyňskými potřebami, s bílým i černým nádobím. Společenská místnost v přízemí slouží jako jídelna. Další společenská místnost s barem a krbovými kamny je v suterénu. Pro návštěvníky je k dispozici terasa a parkoviště, které je však využíváno pouze v letní sezóně. V zimním období není možné parkoviště využívat z důvodu nesjízdnosti příkrého sjezdu. Vozidla ubytovaných hostů parkují na části pozemku parc. č. 2317/30 (v majetku města) a na části pozemku parc. č. 1723/4, který je ve společném jmění manželů [redacted]

Domovnícké, úklidové a udržovací práce zajišťuje od 01.10.2019 společnost Alteris s.r.o, se sídlem Praha 10 – Vršovice, Na Stezce 1330/3, PSČ 10000, IČO 278 62 313 (dále jen společnost Alteris), se kterou město Příbram uzavřelo dne 12.11.2019 Smlouvu o poskytování služeb č. A 1013/OSM/2019 (schválena RM dne 29.10.2019, usnesení č. 1032/2019). Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.

Dodávka studené vody je zajištěna z vodovodu „Zadov 350“, který je ve vlastnictví [redacted] provozujících společnost Alteris, s.r.o. Podružný vodoměr pro objekt Granit je umístěn v suterénu hotelu Zadov (Smlouva o dodávce vody č. A 302/OSM/2019 ze dne 26.04.2019).

Chata Granit má vlastní přípojku elektrické energie. Smlouva na dodávku elektrické energie je uzavřena se společností E.ON Energie, a.s..

Chata Granit je vytápěna ústředním topením napojeném na olejový kotel zn. FERROMAT; tento kotel byl pořízen v r. 1997 a je již za svojí životností. Revize kotle a olejového hořáku jsou pravidelně 1 x ročně prováděny. Při místním šetření a rekognoscaci stavu kotle FERROMAT bylo zjištěno panem Ing. Houdkem, technikem OSM, a pracovníkem společnosti SILMET VYTÁPĚNÍ, s.r.o., že olejový hořák BENTONE ST 120 KAV, který byl naistalován a seřízen v říjnu 2019, zcela vyhovuje. Kotel splňuje emisní limity. Výměnu kotle doporučují až při případné celkové rekonstrukci RZ.

Jak bylo výše zmíněno, revize kotle, včetně jeho servisu, a další revize (elektrického zařízení, nouzového osvětlení, spalinových cest), jsou prováděny pravidelně.

Na části pozemku parc. č. 2317/30 v k. ú. Stachy, ve vlastnictví města Příbram, jsou umístěny dvě dřevěné kůlny, které patří hotelu Zadov. Slouží k uskladnění stavebního materiál, dřeva, trampolíny pro děti apod.. Bylo zjištěno, že užívání části pozemku pod kůlnami není smluvně ošetřeno.

OSM nechal vyhotovit znalecký posudek o ceně v místě a čase obvyklé pro prodej a pro pronájem výše uvedených nemovitých věcí. Znalecké posudky č. 133/6957/2019 ze dne 12.10.2019 a č. 133/6957/2019 dodatek ze dne 12.10.2019, byly vypracovány znalcem panem Ladislavem Řehořkem. Dle těchto posudků je cena obvyklá za prodej výše uvedených nemovitých věcí ve výši 9.000.000,00 Kč. Cena obvyklého nájemného je stanovena ve výši 450.000,00 Kč/ročně, tj. 37.500,00 Kč/měsíčně. Cena obvyklého nájemného obsahuje i cenu vnitřního vybavení, jehož cena, dle názoru znalce, je vzhledem k jeho stáří a stavu zanedbatelná.

Vzhledem k vysokým nákladům na provoz RZ, OSM předložil radě města k projednání záměr pronájmu chaty Granit. Rada svým usnesením č. 1144/2019 dne 25.11.2019 schválila záměr pronájmu výše uvedených nemovitých věcí za min. nájemné ve výši 450.000,00 Kč/ročně, tj. 37.500,00 Kč/měsíčně, přičemž toto nájemné nezahrnuje úhradu nákladů na služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Příbram od 09.01.2020 do 10.02.2020. Zároveň byla zaslána žádost o zveřejnění tohoto záměru pronájmu na úředních deskách Obecním a Městským úřadům: Stachy, Kašperské Hory, Vimperk, Modrava, Srní, Horská Kvilda, Zdíkov a Vacov.

Společnost Alteris projevila zájem o dlouhodobý pronájem RZ. Zájem projevily i fyzické osoby – [REDAKCE] Avšak ani jeden ze zájemců na zveřejněný záměr nereagoval, zůstali pouze u e-mailových a telefonických dotazů týkajících se výše nájemného a ročních nákladů na provoz, včetně obsazenosti RZ.

Záměr pronájmu byl proto zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Příbram ještě jednou, a to od 25.02.2020 do 27.03.2020. A rovněž byly opakovaně osloveny okolní obce a města s žádostí o uveřejnění záměru pronájmu na jejich úředních deskách.

Na tento v pořadí druhý záměr zaslal dne 13.03.2020 e-mailem svoji nabídku jediný zájemce pan Ladislav Kopec, bytem Na Podkově 457, 267 53 Žebrák, IČO 71279130, s nabídkou ročního nájemného ve výši 456.000,00 Kč, tj. 38.000,00 Kč/měsíc, což je o 500,00 Kč měsíčně více, než je stanoveno výše uvedeným znaleckým posudkem.

K bodu usnesení I. RM ze dne 14.12.2020:

Pan Kopec projevili zájem (ještě před předložením materiálu o návrhu na uzavření nájemní smlouvy Radě města Příbram) si objekt RZ prohlédnout. Prohlídka proběhla dne 01.04.2020, při níž byl pan Kopec seznámen s technickým stavem objektu a byl informován o současných uzavřených smluvních vztazích s dodavateli jednotlivých služeb.

Při prohlídce pan Kopec sdělil, že by jeden pokoj (pravděpodobně pokoj č. 5 s vlastním sociálním zařízením, který je dostatečně velký) upravil jako zázemí pro správce - formou instalace malé kuchyňské linky s dřezem, včetně napojení na vodovod a vnitřní kanalizaci a vybavení nábytkem.

Dne 18.05.2020 pan Kopec zaslal e-mail, ve kterém požaduje před uzavřením nájemní smlouvy zabezpečení opravy objektu (vymalování celého objektu, pořízení dekoračního textilu do chodby a pokojů, provedení oprav a nátěrů schodiště, renovaci nábytku jídelny, opravu zatékání do pokojů 1. patře, opravu venkovní betonové římsy, nátěr vrat u garáží, nátěry dřevěného obložení v objektu, nátěry všech dveří interiéru objektu, kompletní úklid objektu a výměnu kotle na LTO). Dále navrhl předání objektu k 01.12.2020.

Pan Kopec o týden později v e-mailové korespondenci sdělil, že by práce typu vymalování objektu, nátěry interiéru (schody, dveře, zařízení jídelny apod.), nátěry exteriéru dveře, vrata od garáží), úklid kolem objektu, vyřezání dřevin, náletů apod., mohl udělat sám za vzájemně odsouhlasenou cenu. Cenu práce ani materiálu nenavrhl, neboť nemá k dispozici dostatečné podklady, pouze uvedl, že by mohl práce fakturovat za vzájemně odsouhlasenou hodinovou sazbu, se skutečným počtem odpracovaných hodin a skutečně spotřebovaným materiálem. Dále uvedl, že chata nemá prostory na uskladnění sekačky, sněhové frézy, a nemá dílnu.

Pan Kopec byl též informován o systému rezervací chaty Granit. V současné době OSM eviduje rezervace do 31.03.2021 a jednu žádost v letním období.

Pan Kopec byl telefonicky vyzván k osobnímu jednání za účelem vyjednání podmínek smlouvy o pronájem, pan Kopec osobní schůzku odmítl.

Dne 02.09.2020 pan Kopec zaslal e-mailem podmínky, za kterých by si pronajímal chatu Granit:

1. Cena za pronájem chaty Granit stanovena znalcem v oboru znamená, tj. cena za lůžko za osobu za noc bude stanovena ve výši cca 450 Kč, a to včetně dětí.

Při obsazenosti chaty za uplynulá období a požadované výši nájmu za objekt je to nejnižší možná cena za osobu a noc. To jen za předpokladu, že interiér objektu bude odpovídat standardům ubytování v místě obvyklém.

2. Vzhledem k požadované výši nájmu nelze poskytnout nikomu žádné slevy na ubytování, pokud nebudou nájemci případné slevy kompenzovány ze strany města jinak.

3. V případě nařízení státního či samosprávného orgánu o uzavření objektu na základě např. epidemiologických opatření, nebude nájemce platit nájemné.

4. Nájemce odmítá platit nájemné za ubytování správce.

Dále navrhl z provozního hlediska vhodnější termín předání objektu, např. k 01.12. nebo 01.04., tedy mimo zimní či letní sezonu.

Dle sdělení pana Kopce jsou toto zásadní věci, bez kterých si nelze objekt pronajmout.

OSM zjišťoval na SÚÚP informace týkající se případných stavebních úprav pokoje č. 5 na byt správce chaty. V případě instalace menší kuchyňské linky, napojení na stávající vnitřní kanalizaci a vodovod, není nutná změna v užívání objektu.

Požadavek na odhalení příčiny zatékání v okolí oken v pokojích č. 2, 3 a 4 a případnou opravu byl předán OIRM. V části objektu byly provedeny nezbytné malířské a lakýrnické práce (vymalována kuchyň, obě společná sociální zařízení, pokoj č. 2, 3, 4, chodba v 2. NP, nátěr radiátorů, schodiště a dřevěné obložení na chodbě). Okapový chodník byl opraven.

Zahradnické práce v okolí byly provedeny údržbou hotelu Zadov (na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb).

Podotýkáme, že tyto uvedené práce a opravy bylo již nutné provést a byly provedeny bez ohledu na připomínky pana Kopce. Opravy byly provedeny pracovníky údržby OIRM, výmalbu a lakýrnické práce provedl [redacted] na základě objednávky.

K bodu usnesení II. RM ze dne 14.12.2020:

Dne 02.06.2020 město Příbram obdrželo od společnosti Alteris žádost, jako projev zájmu o pronájem chaty Granit. V dopise se uvádí, že po důkladném zvážení situace (technického stavu objektu) a zejména po podrobné ekonomické analýze, nájemné stanovené znaleckým posudkem vyhotoveným znalcem Ladislavem Řehořkem považuje žadatel za nereálné a nabízí nájemné v rozmezí od 100.000,00 Kč/rok do 150.000,00 Kč/rok (tj. nájemné od 8.333,00 Kč/měsíc do 12.500,00 Kč/měsíc). Společnost Alteris uvádí, že provoz dvou oddělených komerčních subjektů (tj. chaty Granit a hotelu Zadov) by mohl být komplikovaný, neboť chata Granit je se všemi inženýrskými sítěmi a příjezdovou komunikací závislá na hlavní budově hotelu Zadov. Společnost Alteris by nájemné hradila 1 x ročně a předem. Zároveň poukazuje (v rámci dané smlouvy) na potřebu oprav a technického zhodnocení RZ – např. vybudování nového či opravy stávajícího kolektoru mezi hotelem Zadov a RZ.

V této souvislosti byly zjištěny skutečnosti, které byly jako informace předloženy k projednání v poradě starosty dne 22.06.2020:

- Pozemky parc. č. 1715/7, 1723/4, 1723/24, 1723/31 a parc. č. st. 499, jehož součástí je stavba Stachy č. p. 350 (hotel Zadov), vše v k. ú. Stachy, jsou ve společném jmění [redacted]
- Jednatel společnosti Alteris je paní Ing. Iveta Lippertová.
- Komplikovaný příjezd k objektu chaty Granit je zatím vyřešen uvedením komunikace na pozemcích parc. č. 1715/7 a parc. č. 1723/4, vše v k. ú. Stachy (ve společném jmění [redacted] v pasportu komunikací obce Stachy jako účelová komunikace. Tento stav je ale předmětem sporu.
- Bylo rovněž zjišťováno, v souvislosti s poukázáním společnosti Alteris na případné komplikace, které by pravděpodobně vyplynuly z uzavření nájemní smlouvy s jiným subjektem než je společnost Alteris, zda komunikace (nacházející se na pozemcích parc. č. 1715/7 a parc. 1723/4, k.ú. Stachy), a která zajišťuje přístup a příjezd k chatě Granit, je veřejně přístupná.

OSM oslovil Obecní úřad Stachy s dotazem, zda komunikace nacházející se na pozemcích parc. č. 1715/7 a parc. č. 1723/4, oba v k.ú. Stachy, je zařazena do pasportu komunikací obce Stachy či nikoliv. Starosta obce Stachy Ing. Lampa sdělil, že tato komunikace je vedená v pasportu komunikací jako účelová komunikace ÚK 79.

Bylo zjištěno, že se v minulosti vlastníci příjezdové komunikace [redacted]

[redacted] domáhali žalobou u Krajského soudu v Českých Budějovicích zrušení rozhodnutí Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odboru dopravy a silničního hospodářství, který potvrdil rozhodnutí Obecního úřadu Stachy. Žaloba se týkala rozhodnutí Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odboru dopravy a silničního hospodářství České Budějovice ze dne 09.10.2017, č. j. KUJCK 1115025/2017/ODSH a rozhodnutí Obecního úřadu Stachy ze dne 12.05.2017, č. j. 861/15/OÚ/Pla, o určení právního vztahu účelové komunikace vedoucí přes pozemek parc. č. 1723/4, ve společném jmění [redacted] a osvědčení o existenci veřejně přístupné účelové komunikace vedoucí přes pozemek parc. č. 1715/7, který je rovněž ve společném jmění [redacted]

Krajský soud v Českých Budějovicích rozsudkem č.j. 51A 71/2017-56 ze dne 12.10.2018 výše uvedená rozhodnutí zrušil a věc vrátil správnímu orgánu k dalšímu řízení.

Město Příbram vystupovalo v soudním jednání jako osoba zúčastněná a při vyjádření uvedlo:

„... že komunikaci na pozemku parc. č. 1715/7 v k. ú. Stachy používá jako jedinou příjezdovou komunikaci k nemovitostem v majetku města Příbram v k. ú. Stachy. Město v dané lokalitě vlastní rekreační středisko chaty Granit Zadov s parkovací plochou. Chata je celoročně přístupná a slouží nejen zaměstnancům Městského úřadu Příbram, ale i široké veřejnosti. Jiná odpovídající příjezdová cesta není k dispozici, z druhé strany je přístup pouze pěší ve svažitém terénu umožňující chůzi jen s velkou opatrností a pro rekreaty nevyhovuje.“

Dle zjištění v současné době probíhá řízení, zda je daná komunikace veřejnou komunikací a zda ji vlastníci na ní napojených nemovitých věcí mohou využívat bez právních omezení.

Pro úplnost OSM uvádí, že mezi městem Příbram a společností Alteris jsou uzavřeny tyto smluvní vztahy:

- Dohoda o poskytování volných ubytovacích kapacit v rekreačním a školícím zařízení města Příbram – chatě GRANIT ze dne 01.12.2011,
- Smlouva o provádění prací a zajištění služeb pro lokalitu Zadov – rekreační a školící zařízení města Příbram, chata GRANIT, katastrální území Stachy ze dne 01.12.2011, jejímž předmětem je úhrada za spoluzžívání pramenní jímky, vodojemu a vodovodního řadu pro dodávání pitné vody, osvětlení cesty k RZ, zimní údržbu příjezdové komunikace k RZ, zajištění svozu a likvidace tříděného odpadu, údržbu a drobné opravy RZ, a to za celkovou částku ve výši cca 72.100,00 Kč s DPH ročně,
- Smlouva o dodávce vody č. 350002018// 302/OSM/2019 ze dne 26.04.2019, jejímž předmětem je úhrada za odběr pitné vody za cenu pro rok 2019 ve výši 60,00 Kč/m³, přičemž úhrada je prováděna formou pravidelných záloh a konečného vyúčtování dle skutečné spotřeby;
- Smlouva o poskytování služeb č. A1013/OSM/2019 ze dne 12.11.2019, jejímž předmětem je úhrada za provádění běžných domovních prací, obsluha vytápění, předávání a přebírání pokojů v RZ v přímé souvislosti s nástupem a ukončením pobytu a jejich evidence, provádění denního úklidu v RZ, úklid sněhu, sekání trávy, apod., a to ve výši 35.000,00 Kč bez DPH/měsíc, tj. 42.350,00 Kč/měsíc s DPH (tj. ročně 420.000,00 Kč bez DPH, s 508.200,00 Kč s DPH).

Ve výše zmíněném podání společnosti Alteris ze dne 02.06.2020 je uvedeno, že mohou nastat komplikace při provozování dvou oddělených komerčních subjektů (tj. chaty Granit a hotelu Zadov), a proto OSM předal Odboru práva a veřejných zakázek podklady pro sdělení, zda by hrozil městu Příbram právní postih v případě uzavření nájemní smlouvy s jiným subjektem než je společnost Alteris s.r.o..

Odbor práva a veřejných zakázek ve spolupráci s JUDr. Samkem sdělil (viz příloha č. 9) následující: Dle právního názoru se jeví jako nepravděpodobné, že by vlastníky hotelu Zadov byl omezen přístup k chatě Granit; na druhou stranu však do doby, než k tomuto omezení dojde, nelze věc aktivně vyřešit (nelze se domáhat práva přístupu v situaci, kdy přístupu není bráněno). Na druhou stranu lze konstatovat, že do doby, než bude veřejně v rámci správního řízení jasně deklarováno, že komunikace kolem hotelu Zadov je veřejně přístupná, případně do doby zřízení věcného břemene přístupu k chatě Granit přes pozemky parc. č. 1723/4 a 1715/7, vše k. ú. Stachy, není rozumné nabízet uvedenou nemovitost k prodeji, neboť tento spor přístupu může významně ovlivnit výši nabídkové ceny.

Dále je konstatováno, že by tato okolnost neměla být důvodem ke snížení nabízeného nájemného a rovněž toho, aby byl novým nájemcem vlastník hotelu Zadov. Nicméně je nutné vzít v potaz i to, že přístup k chatě Granit by mohl být případně zpoplatněn.

Dále bylo sděleno, že u Okresního soudu v Prachaticích probíhá spor o možnost přístupu, respektive vydržení věcného břemene k budově na pozemku parc. č. st. 382 v k. ú. Stachy (ve společném jmění manželů [redacted]) přes pozemky parc. č. 1723/4 a 1715/7 v k. ú. Stachy, kde na straně žalobce vystupují [redacted] na straně žalovaných [redacted].

Spor není ukončen.

Dne 05.08.2020 společnost Alteris zaslala datovou zprávu, v níž žádá o schválení úhrady vícenákladů v souvislosti s hygienickými požadavky v důsledku opatření COVID. V žádosti uvedla, že při uzavírání smlouvy o poskytování služeb byla cena kalkulována jinak a za jiných podmínek a nyní požádala o úhradu nákladů na zaměstnance, kteří musí provádět úklid v požadovaném rozsahu.

Žádost společnosti Alteris byla předložena Radě města Příbram k projednání dne 19.10.2020. Rada svým usnesením č. 859/2020 ze dne 19.10.2020 neschválila úhradu vícenákladů společnosti Alteris.

Dne 23.10.2020 byla provedena kontrola provádění úklidu a údržby na chatě Granit a dalších závazků vyplývajících z uzavřené Smlouvy o poskytování služeb – (vedení evidence drobného materiálu na skladových kartách, vedení ubytovací knihy, běžná údržba, ...). Při kontrole bylo zjištěno, že společnost Alteris neplní řádně předmět smlouvy, tj. nevede evidenci drobného materiálu na skladových kartách, nevyplňuje ubytovací knihy, nezajišťuje běžnou údržbu objektu (nevměněné žárovky, utrhané lankové vypínače u nočních lampiček, nedoplněná desinfekce, chybějící háčky na ručníky, osušky ve sprchách, atd.).

Vzhledem k výše uvedeným informacím se nabízí i možnost ponechat chatu Granit v majetku města Příbram s tím, že správu a údržbu by prováděl domovník - zaměstnanec města Příbram.

V návaznosti na výše uvedenou úvahu, sdělujeme, že dne 18.11.2019 (tedy po podpisu Smlouvy o poskytování služeb) OSM obdržel e-mail pana [redacted], který projevil zájem o správcovství na chatě Granit (jako zaměstnanec města Příbram).

Zájem [redacted] doposud trvá a nabízí kompletní běžnou údržbu objektu (zednické, truhlářské, instalatérské, sklenářské, malířské a drobné elektro opravy), kompletní úklid objektu a okolí, včetně zajišťování hygienických potřeb, předávání a převzetí pokojů, ložního prádla a kuchyňského vybavení, kompletní venkovní údržbu zeleně, stromů, keřů a zimní údržbu (zajištění schůdnosti v okolí chaty Granit).

[redacted] byl seznámen s pracovní náplní, objekt si prohlédl a má zájem vykonávat funkci správce chaty s tím, že by mu město poskytlo ubytování v chatě Granit za symbolické nájemné, neboť ubytování v okolí chaty Granit je drahé.

[redacted] je v předčasném důchodu do 12.02.2021, do této doby by mohl tuto činnost vykonávat na zkrácený pracovní úvazek nebo na dohodu o pracovní činnosti.

V případě schválení vyhlášení výběrového řízení na obsazení pracovního místa v Odboru správy majetku pro činnost domovníka rekreačního zařízení města Příbram – chaty Granit (kompetence paní tajemnice), by bylo nutné, upravit jeden pokoj jako kancelář a zázemí pro správce (ubytování domovníka za symbolické nájemné). A dále nutné zajistit počítač pro komunikaci s OSM, vytvořit malou dílnu v části kolárny/lyžárny a zakoupit drobné nářadí (aku-nářadí), multifunkční stroje (sněhová fréza/zametač), zahradní sekačku nebo křovinořez, tak aby údržba a opravy chaty Granit mohly být samostatně vykonávány.

K bodu usnesení III. RM ze dne 14.12.2020:

Současně s výše uvedenými informacemi OSM předložil návrh na zvýšení ceny za ubytování hosta za noc (od 01.01.2021), neboť ceny za ubytování nebyly upravovány nejméně od roku 2004.

V současné době je cena za ubytování:

Kmenoví zaměstnanci města Příbram + přímí rodinní příslušníci:

pokoje č.		letní sezóna	zimní sezóna	letní sezóna	zimní sezóna
		(05-10) včetně 10 % DPH	(11-04) včetně 10 % DPH	(05-10) bez 10 % DPH	(11-04) bez 10 % DPH
1 - 4, 6 - 10	dospělá osoba	150,00 Kč/noc	200,00 Kč/noc	136,36 Kč/noc	181,82 Kč/noc
	dítě do 15 let	75,00 Kč/noc	75,00 Kč/noc	68,18 Kč/noc	68,18 Kč/noc
5	dospělá osoba	200,00 Kč/noc	250,00 Kč/noc	181,82 Kč/noc	227,27 Kč/noc
	dítě do 15 let	100,00 Kč/noc	100,00 Kč/noc	90,91 Kč/noc	90,91 Kč/noc

Cizí – všichni ostatní

pokoje č.		letní sezóna	zimní sezóna	letní sezóna	zimní sezóna
		(05-10) včetně 10 % DPH	(11-04) včetně 10 % DPH	(05-10) bez 10 % DPH	(11-04) bez 10 % DPH
1 - 4, 6 - 10	dospělá osoba	200,00 Kč/noc	250,00 Kč/noc	181,82 Kč/noc	227,27 Kč/noc
	dítě do 15 let	100,00 Kč/noc	100,00 Kč/noc	90,91 Kč/noc	90,91 Kč/noc
5	dospělá osoba	250,00 Kč/noc	300,00 Kč/noc	227,27 Kč/noc	272,73 Kč/noc
	dítě do 15 let	100,00 Kč/noc	100,00 Kč/noc	90,91 Kč/noc	90,91 Kč/noc

Pro navýšení ceny za ubytování hostů byly použity náklady a výnosy za rok 2019. Dále byly uvedeny různé varianty v případě snížení obsazenosti chaty Granit či navýšení nákladů v daném období. V jednotlivých variantách se nepočítá se slevami pro zaměstnance, ani pokojem č. 5, který je o 50,00 Kč/osoba noc dražší.

Obsazenost chaty Granit v období květen až říjen 2019 (letní sezóna)

	Počet hostů	Počet přenocování hostů
Dospělá osoba	448	1330
Osoba do 15 let	114	359

Obsazenost chaty Granit v období listopad až duben 2019 (zimní sezóna)

	Počet hostů	Počet přenocování hostů
Dospělá osoba	532	1481
Osoba do 15 let	291	1059

Náklady na provoz chaty Granit v roce 2019 byly ve výši 818.115,96 Kč bez DPH.

Pro doplnění uvádíme, od 01.01.2019 do 30.09.2019 byla v nákladech za rok 2019 zahrnuta mzda a odvody na sociální a zdravotní pojištění za zaměstnance města Příbram – správcovou [redacted] (ve výši 254.566,00 Kč), a od 01.10.2019 je uzavřena smlouva o poskytování služeb se společností Alteris s.r.o., kdy město Příbram za tyto služby platí 35.000,00 Kč bez DPH měsíčně. Pokud z nákladů za rok 2019 odečteme náklady na bývalou správcovou chaty Granit a přičteme měsíční náklady placené společnosti Alteris, s.r.o., vznikly by městu náklady za rok 2019 ve výši 983.549,96 Kč bez DPH.

Varianta 1 – navýšení ceny za ubytování hostů za noc (o 100,00 Kč v letním období i zimním období za dospělou osobu i osobu do 15 let)

	Letní sezóna (05-10) včetně 10% DPH	Letní sezóna (05-10) bez 10% DPH
Dospělá osoba	300,00 Kč	272,73 Kč
Osoba do 15 let	200,00 Kč	181,82 Kč

Výpočet:

Dospělá osoba 272,73 Kč/noc x 1330 přenocování = 362.730,90 Kč bez DPH
osoba do 15 let 181,82 Kč/noc x 359 přenocování = 65.273,38 Kč bez DPH

	Zimní sezóna (11-04) včetně 10% DPH	Zimní sezóna (11-04) bez 10% DPH
Dospělá osoba	350,00 Kč	318,18 Kč
Osoba do 15 let	200,00 Kč	181,82 Kč

Výpočet:

Dospělá osoba 318,18 Kč/noc x 1481 přenocování = 471.224,58 Kč bez DPH
osoba do 15 let 181,82 Kč/noc x 1059 přenocování = 192.547,38 Kč bez DPH

Výnosy za letní a zimní sezónu celkem by byly ve výši 1.091.776,24 Kč bez DPH. Porovnáním nákladů 983.549,96 Kč a výnosů 1.091.776,24 Kč by vznikl zisk ve výši 108.226,28 Kč.

V případě navýšení provozních nákladů o 20 %, tj. 1.180.259,95 Kč, by vznikla ztráta ve výši 88.483,71 Kč.

Varianta 2 – navýšení ceny za ubytování hostů za noc (o 150,00 Kč v letním období i zimním období pouze za dospělou osobu; o 100,00 Kč za osobu do 15 let celoročně)

	Letní sezóna (05-10) včetně 10% DPH	Letní sezóna (05-10) bez 10% DPH
Dospělá osoba	350,00 Kč	318,18 Kč
Osoba do 15 let	200,00 Kč	181,82 Kč

Výpočet:

Dospělá osoba 318,18 Kč/noc x 1330 přenocování = 423.179,40 Kč bez DPH
osoba do 15 let 181,82 Kč/noc x 359 přenocování = 65.273,38 Kč bez DPH

	Zimní sezóna (11-04) včetně 10% DPH	Zimní sezóna (11-04) bez 10% DPH
Dospělá osoba	400,00 Kč	363,64 Kč
Osoba do 15 let	200,00 Kč	181,82 Kč

Výpočet:

Dospělá osoba 363,64 Kč/noc x 1481 přenocování = 538.550,84 Kč bez DPH
osoba do 15 let 181,82 Kč/noc x 1059 přenocování = 192.547,38 Kč bez DPH

Výnosy za letní a zimní sezónu celkem by byly ve výši 1.219.551,00 Kč bez DPH. Porovnáním nákladů 983.549,96 Kč a výnosů 1.219.551,00 Kč by vznikl zisk ve výši 236.001,00 Kč.

V případě navýšení provozních nákladů o 20 %, tj. na 1.180.259,95 Kč, by vznikl zisk ve výši 39.291,05 Kč.

Vzhledem k epidemiologické situaci počítáme i se snížením obsazenosti. Při předpokladu snížení obsazenosti chaty Granit o 20 % by výnosy klesly na 975.640,80 Kč.

Letní sezóna

Výpočet:

Dospělá osoba 318,18 Kč/noc x 1064 přenocování = 338.543,52 Kč bez DPH
osoba do 15 let 181,82 Kč/noc x 287 přenocování = 52.182,34 Kč bez DPH

Zimní sezóna

Výpočet:

Dospělá osoba 363,64 Kč/noc x 1185 přenocování = 430.913,40 Kč bez DPH
osoba do 15 let 181,82 Kč/noc x 847 přenocování = 154.001,54 Kč bez DPH

Výnosy za letní a zimní sezónu celkem by byly ve výši 975.640,80 Kč bez DPH. Porovnáním nákladů 983.549,96 Kč a výnosů 975.640,80 Kč by vznikla ztráta ve výši 7.909,16 Kč.

Varianta 3 – navýšení ceny za ubytování hostů za noc – jednotná cena pro celý rok

	celoročně včetně 10% DPH	celoročně bez 10% DPH
Dospělá osoba	350,00 Kč	318,18 Kč
Osoba do 15 let	220,00 Kč	200,00 Kč

Výpočet:

Dospělá osoba 318,18 Kč/noc x 2811 přenocování = 894.403,98 Kč bez DPH
osoba do 15 let 200,00 Kč/noc x 1418 přenocování = 283.600,00 Kč bez DPH

Výnosy za celý rok by byly ve výši 1.178.003,98 Kč bez DPH. Porovnáním nákladů 983.549,96 Kč a výnosů 1.178.003,98 Kč by vznikl zisk ve výši 194.454,02 Kč.

V případě navýšení provozních nákladů o 20 %, tj. na 1.180.259,95 Kč, by vznikla ztráta ve výši 2.255,97 Kč.

Další možnost zvýšení výnosů:

- snížením věkové hranice dítěte (například do 10 let),
- v období 25.12. do 1.1. navýšit o 100 %,
- rozdělit ceny pokojů: 1) pokoj č. 5 s vlastním sociálním zařízením (390,00 Kč vč. DPH/osoba noc),
2) pokoje č. 1 – 4 s vlastní toaletou (360,00 Kč vč. DPH/osoba/noc),
3) pokoje č. 6 – 10 přízemí, špatný výhled, společné sociální zařízení (330 Kč vč. DPH/osoba/noc),

- zrušit slevy pro zaměstnance,
- dítě do 2 let věku 100,00 Kč vč. DPH/noc.

Jen pro informaci uvádíme přehled cen ubytovacích zařízení v okolí chaty Granit:

- Penzion u Horejšů, který se nachází pod chatou Granit, nabízí ubytování celoročně za cenu: dospělá osoba 390,00 Kč/den, dítě do 10 let 320,00 Kč/den. Pokoje jsou standardně vybaveny sociálním zařízením a ledničkou. Účtují příplatek za ubytování na jednu noc ve výši 100 %.
- Penzion U Lenců, poskytuje ubytování s min. počtem 3 nocí a pouze se stravováním, se snídaní 600,00 Kč/osoba/den, polopenze 700,00 Kč/osoba/den, děti do 12 let – sleva 50,00 Kč z ceny/den, pokoje mají vlastní sociální zařízení, TV a wifi.

Dále pro informaci uvádíme přehled nákladů a výnosů za období od 01.01.2016 do 31.12.2020:

Období	Náklady	Výnosy	Rozdíl
1 - 12/2016	714.235,34 Kč	501.869,77 Kč	-212.365,57 Kč
1 - 12/2017	822.770,49 Kč	644.479,17 Kč	-178.291,32 Kč
1 - 12/2018	797.019,24 Kč	613.002,64 Kč	-184.016,60 Kč
1 - 12/2019	818.115,96 Kč	669.826,16 Kč	-148.289,80 Kč
1 - 12/2020	824.414,26 Kč	490.734,66 Kč	-333.679,60 Kč

Zůstatek účtu chaty Granit k 31.12.2020 je ve výši 441.226,01 Kč.

Pro úplnost uvádíme přehled dalších uzavřených smluvních vztahů, nutných k zajištění provozu chaty Granit, a poplatků, které město hradí v souvislosti s provozem:

- Rámcová kupní smlouva č. A 282/OSM/2017 ze dne 28.03.2017 ve znění dodatku č. 1 se společností SILMET VYTÁPĚNÍ, s.r.o., jejímž předmětem je nákup LTO pro vytápění chaty Granit.
- Smlouva o programu teplo se společností SILMET VYTÁPĚNÍ, s.r.o. ze dne 28.03.2017, jejímž předmětem je úplata za činnost prodávajícího, tj. úplata ve výši 0,01 Kč za každý dodaný litr LTO.
- Smlouva na svoz a zneškodňování komunálního odpadu z činnosti právnických osob a fyzických osob oprávněných k podnikání pro rok 2020 ze dne 08.01.2020, s obcí Stachy, za cenu ve výši 23.250,00 Kč/rok.
- Smlouva o poskytování služeb č. A 228/OSM/2018 ze dne 01.03.2018 ve znění dodatku č. 1, se společností Prádelna Kašperky, s.r.o..
- Smlouva o poskytování služeb elektronických komunikací ze dne 14.04.2017 se společností Starnet, s.r.o..
- Smlouva o čištění odpadních vod ze dne 18.09.1998 se společností Lyžařský areál Zadov, s.r.o..
- Dále město Příbram hradí (na základě objednávek) pravidelné kontroly a revize (spalinové cesty, kontrola a čištění plynového kotle, hasicí přístroje, elektro revize), nákup LTO pro vytápění RZ.
- Město Příbram odvádí obci Stachy v souladu s Obecně závaznou vyhláškou č. 1/2020, o místních poplatcích vybrané poplatky za ubytované hosty (15,00 Kč/osoba od 18 let/noc).

OSM dále uvádí, že dne 04.11.2019 město Příbram obdrželo Petici - proti prodeji a pronájmu rekreačního střediska Granit v šumavském Zadově, kterou občané nejen našeho města vyslovili nesouhlas s prodejem či pronájmem chaty Granit, z důvodu, že tento objekt je celoročně přístupný a je možné si ho pronajmout pro školní či firemní, nebo rodinnou rekreaci za přijatelnou cenu i pro sociálně slabší rodiny s dětmi.

Tato petice byla projednávána na jednání Zastupitelstva města Příbram dne 16.12.2019 a Zastupitelstvo města Příbram ji svým usnesením č. 276/2019/ZM vzalo na vědomí.

Vyjádření KRMM:

O vyjádření byla komise požádána prostřednictvím jejího předsedy pana Bc. Pintnera na základě e-mailové žádosti ze dne 07.12.2020 ve smyslu zajištění koordinace hlasování. E-mailovou zprávou ze dne 09.12.2020 pan Bc. Pintner seznámil OSM s přijatým usnesením KRMM.

- 1) Komise nedoporučuje uzavření nájemní smlouvy o pronájmu pozemků parc. č. 1723/26, parc. č. 1723/29, parc. č. 1723/30 a pozemku parc. č. st. 436, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti Stachy č. p. 224, Zadov, vše v k. ú. Stachy, za účelem provozování rekreačního zařízení Granit Zadov, mezi městem Příbram, jako pronajímatelem a panem Ladislavem Kopcem, bytem Na Podkově 457, 267 53 Žebrák, IČO 71279130, jako nájemcem, na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní dobou, za roční nájemné ve výši 456.000,00 Kč, tj. 38.000,00 Kč měsíčně, přičemž toto nájemné nezahrnuje úhradu nákladů na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, s ujednáním, že případné stavební úpravy, které by nájemce provedl za účelem uzpůsobení pronajatých prostor ke sjednanému účelu nájmu, je nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce – stavebník, provede stavební úpravy za podmínek provedení těchto úprav vlastním jménem a na vlastní náklady bez nároku na náhradu.
- 2) Komise nedoporučuje uzavření nájemní smlouvy o pronájmu pozemků parc. č. 1723/26, parc. č. 1723/29, parc. č. 1723/30 a pozemku parc. č. st. 436, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti Stachy č. p. 224, Zadov, vše v k. ú. Stachy, za účelem provozování rekreačního zařízení Granit Zadov, mezi městem Příbram, jako pronajímatelem a společností Alteris s.r.o., se sídlem Praha 10 – Vršovice, Na Stezce 1330/3, PSČ 10000, IČO 278 62 313, jako nájemcem, na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní dobou, za roční nájemné nabízeném v rozpětí od 100.000,00 Kč do 150.000,00 Kč ročně, tj. od 8.333,00 Kč do 12.500,00 Kč měsíčně, se splatností 1 x ročně předem, přičemž toto nájemné nezahrnuje úhradu nákladů na služby spojené s předmětem nájmu.
- 3) Komise doporučuje záměr vyhlášení výběrového řízení na obsazení pracovního místa v Odboru správy majetku pro činnost domovníka rekreačního zařízení města Příbram – chaty Granit.
- 4a) Komise doporučuje zvýšení ceny za noc za pobyt hosta v rekreačním zařízení města Příbram – chatě Granit, dle varianty č. 3 předloženého materiálu, od 01.01.2021.
- 4b) Komise nedoporučuje zvýšení ceny za noc za pobyt hosta v rekreačním zařízení města Příbram – chatě Granit, dle varianty č. 2 předloženého materiálu, od 01.01.2021.
- 4c) Komise nedoporučuje zvýšení ceny za noc za pobyt hosta v rekreačním zařízení města Příbram – chatě Granit, dle varianty č. 1 předloženého materiálu, od 01.01.2021.
- 5) Komise nedoporučuje záměr prodeje pozemků parc. č. 1723/26, parc. č. 1723/29, parc. č. 1723/30 a pozemku parc. č. st. 436, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti Stachy č. p. 224, Zadov, vše v k. ú. Stachy, minimálně za cenu stanovenou znaleckým posudkem č. 133/6957/2019 ze dne 16.09.2019 ve výši 9.000.000,00 Kč, formou výběrového řízení - obálkovou metodou, nejvyšší nabídce.
- 6) Komise doporučuje ukončení smlouvy o poskytování služeb č. A 1013/OSM/2019 ze dne 12.11.2019, uzavřené mezi městem Příbram a společností Alteris s.r.o., se sídlem Praha 10 – Vršovice, Na Stezce 1330/3, PSČ 10000, IČO 278 62 313, a to výpovědí s výpovědní dobou tři měsíce s počátkem jejího běhu od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi, tak, aby ukončení smlouvy došlo před uzavřením pracovní smlouvy s domovníkem.

Stanovisko OSM:

Vzhledem k tomu, že pan Kopec má neustále zvyšující se nároky spojené s pronájmem chaty Granit a osobní schůzku pro vyjednání smluvních podmínek odmítá, a nabídka společnosti Alteris, s.r.o. zdaleka nedosahuje výše ceny za pronájem stanovené znaleckým posudkem, OSM nedoporučil uzavřít smlouvu o pronájmu s panem Kopcem, ani se společností Alteris, s.r.o..

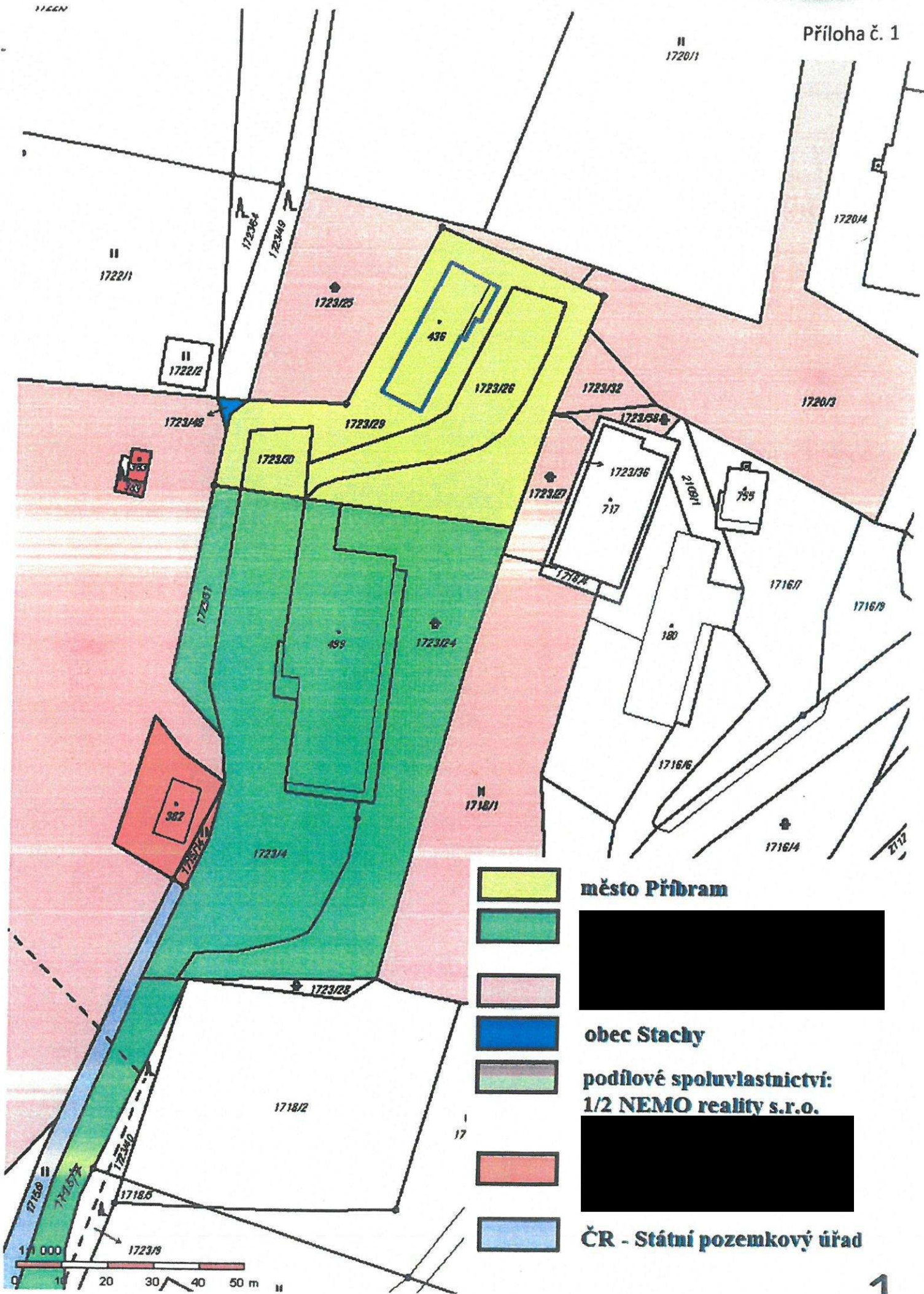
Vzhledem k výše uvedeným výpočtům a skutečnostem OSM předložil i návrh ponechat rekreační zařízení Granit v majetku města Příbram a schválit vypsání výběrového řízení na pracovní pozici domovníka chaty Granit a současně zvýšit pobytové taxy dle navrhované varianty č. 3, s tím, že by se snížila věková hranice dítěte, zrušily by se slevy pro zaměstnance Městského úřadu a v období od 25.12. do 01.01. by se cena za pobyt zvýšila o 100 %, dítě do 2 let by platilo za ubytování 100,00 Kč/noc.

Dále uvádíme, že dle vyjádření JUDr. Samka není rozumné do doby, než bude veřejně v rámci správního řízení jasně deklarováno, že komunikace kolem hotelu Zadov je veřejně přístupná, případně do doby zřízení věcného břemene přístupu k chatě Granit přes pozemky parc. č. 1723/4 a 1715/7, vše k. ú. Stachy, nabízet uvedenou nemovitost k prodeji, neboť tento spor přístupu může významně ovlivnit výši nabídkové ceny.

Upozorňujeme, že na základě usn. rady č. 1089/2020 ze dne 14.12.2020 dojde k ukončení Smlouvy o poskytování služeb č. A 1013/OSM/2019 ze dne 12.11.2019.

Přílohy:

- 1) mapa KN s majetkovým rozbořem
- 2) soutisk mapy KN s ortofotomapou
- 3) výpisy z KN
- 4) kopie ZP č. 133/6957/2019
- 5) kopie dodatku ZP č. 133/6957/2019
- 6) kopie nabídky pana Ladislava Kopce
- 7) kopie podání ze dne 29.05.2020 společnosti Alteris s.r.o.
- 8) kopie právního názoru JUDr. Samka
- 9) e-mailová korespondence s [REDACTED] včetně životopisu
- 10) fotodokumentace



- město Příbram
- obec Stachy
- podílové spoluvlastnictví:
1/2 NEMO reality s.r.o.
- ČR - Státní pozemkový úřad
-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2019 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: MeUPB 2019/OSM pro Město Příbram

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550515 Stachy

Kat.území: 753386 Stachy

List vlastnictví: 1088

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	00243132	

B Nemovitosti

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 436	326	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Stachy, č.p. 224, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 436				
1723/26	687	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
1723/29	1669	ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
1723/30	195	ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Rozhodnutí PÚ-205/91/91 ze dne 26.2.1993.

Oprávnění pro

Parcela: 1720/1, Parcela: 1720/2, Parcela: 1723/25

Povinnost k

Parcela: 1723/26, Parcela: 1723/29, Parcela: 1723/30

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 2602/1993.

POLVZ:386/1993

Z-16500386/1993-306

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 201/1998 ze dne 18.12.1997. Právní účinky vkladu ke dni 5.2.1998.

POLVZ:155/1998

Z-16500155/1998-306

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2019 12:55:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550515 Stachy

Kat.území: 753386 Stachy

List vlastnictví: 1088

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.09.2019 12:59:51

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2020 15:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: MěÚPB/OSM/2020 pro Město Příbram

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550515 Stachy

Kat.území: 753386 Stachy

List vlastnictví: 1591

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM = společné jmění manželů

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 499	1274	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Stachy, č.p. 350, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 499				
1715/7	2938	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
1723/4	2048	ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Rozhodnutí PÚ-205/91/92/0/745/93 ze dne 8.11.93

Oprávnění pro

Parcela: 1722/2

Povinnost k

Parcela: 1723/4

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 811/1993.

POLVZ:35/1994

Z-16500035/1994-306

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

Věcné břemeno vedení a údržby kanalizace
Smlouva o věcném břemenu ze dne 30.6.1995
Vklad ze dne 14.7.1995

Oprávnění pro

Stavba: Stachy, č.p. 2

Povinnost k

Parcela: 1715/7, Parcela: 1723/4

Listina Smlouva o věcném břemenu V3 995/1995.

POLVZ:56/1996

Z-16500056/1996-306

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Rozhodnutí PÚ-205/91/91 ze dne 26.2.1993.

Oprávnění pro

Parcela: 1722/3, Parcela: 1722/4

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2020 15:15:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550515 Stachy

Kat.území: 753386 Stachy

List vlastnictví: 1591

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1723/4

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 2602/1993.

POLVZ:386/1993

Z-16500386/1993-306

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

ROZHODNUTI PU-205/91/91 ZE DNE 26.2.93

Oprávnění pro

Parcela: 1720/1, Parcela: 1720/2, Parcela: 1722/1, Parcela: 1722/5, Parcela: 1723/25

Povinnost k

Parcela: 1723/4

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 2602/1993.

POLVZ:386/1993

Z-16500386/1993-306

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 499, Parcela: 1715/7, Parcela: 1723/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (smlouva č.ZN1/0475984189) ze dne 04.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2017 17:12:00. Zápis proveden dne 31.01.2017.

V-47/2017-306

Pořadí k 04.01.2017 17:12

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 499, Parcela: 1715/7, Parcela: 1723/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (smlouva č.ZN1/0475984189) ze dne 04.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2017 17:12:00. Zápis proveden dne 31.01.2017.

V-47/2017-306

Pořadí k 04.01.2017 17:12

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2020 15:15:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550515 Stachy

Kat.území: 753386 Stachy

List vlastnictví: 1591

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Smlouva kupní ze dne 02.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2017 17:13:00.
Zápis proveden dne 31.01.2017.

Pro:

o Smlouva kupní dodatek č.1 ze dne 04.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2017
17:13:00. Zápis proveden dne 31.01.2017.

Pro:

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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.06.2020 15:31:48

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 133/6957/2019

o ceně nemovitosti, objektu občanské vybavenosti (rekreační objekt) čp.224 s pozemky a příslušenstvím,
vše zapsáno na LV č. 1088 pro obec i k.ú. Stachy, okr. Prachatice



Účel ocenění: odhad ceny obvyklé

Objednavatel : Město Příbram obj.č. MeuPB 87626/2019/OSM/KoKa
Tyršova 108, 261 01 Příbram

Zhotovitel: Ladislav Řehořek
Drkolnovská 219, 261 01 Příbram V.
IČ: 45859043 telefon: 775969853 e-mail: rehorekl@seznam.cz

Datum místního šetření: 16.9.2019 Stav ke dni :
Za přítomnosti: znalce
Počet stran: 18 stran Počet příloh: 0

v Příbrami, dne 12.10.2019

Ladislav Řehořek

A. NÁLEZ

Znalecký úkol
ocenění nemovitosti dle objednávky

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Prachatice, obec Stachy, k.ú. Stachy
Adresa nemovité věci: Stachy, 384 73 Stachy

Vlastnické a evidenční údaje:

Město Příbram obj.č. MeuPB 87626/2019/OSM/KoKa, Tyršova 108, 261 01 Příbram, podíl 1 / 1

dle části **A** výpisu z KN
Město Příbram Tyršova 108, 261 01 Příbram

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí, Katastrální pracoviště Prachatice LV č.1088 pro obec i k.ú. Stachy

Současný stav				Budoucí stav			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.				
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba						
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace				

Celkový popis:

rekreační objekt, samostatně stojící s napojením na veřejnou kanalizaci, voda z veřejného vodovod, lokalita Churáňov

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. rekreační objekt čp.224
2. sklad
3. zpevněná plocha
4. přípojka vody
5. přípojka kanalizace
6. pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. rekreační objekt s příslušenstvím

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	objekt občanské vybavenosti čp. 224
Adresa předmětu ocenění:	Stachy 384 73 Stachy
LV:	LV č.1008
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Prachatice
Obec:	Stachy
Katastrální území:	Stachy
Počet obyvatel:	1 138

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 735,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P _i
01. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
02. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
03. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
06. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - pozitivní změny - lyžařský areál	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - příjezd přes pozemky jiného vlastníka	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanci zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,780$$

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,780$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - lokalita v lyžařském areálu	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,293$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,009$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,009$$

1. rekreační objekt čp.224

popis - samostatně stojící rekreační objekt (ubytování), základy betonové, podezdívka kamenná, zdivo smíšené , stropy polospalné, krov dřevěný vázaný s krytinou plechovou, klemp. konstrukce z pozink.plechu, omítky vápenné dvouvrstvé, schody dřevěné, dveře náplňové, okna dřevěná, podlahy keramické, popř. dřevěné, vytápění ústřední (olejové hospodářství), světelný a motorový proud, teplá, studená voda, ohřev vody v bojlerech, kanalizace ze sociálních zařízení do stoky obecní, sporáky elektrické v kuchyni, sprchy, WC splachovací, umyvadla .

technický stav - stáří přes 40 let, údržba dobrá, provedena rekonstrukce vytápění, sociálního vybavení, výměna oken a dveří v podkroví (znehodnocení objektu určeno analytickou metodou)

dispozice stavby - v podzemí se nalézá křbová místnost, sklady, v 1. nadzemí hostinské pokoje (5 x), kuchyňka, jídelna, sociálky, v podkroví hostinské pokoje (5 x) s příslušenstvím



Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

G. budovy hotelů

zděná

121

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

Index trhu
$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,030$

Koeficient pp = $I_T * I_P = 1,030$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.podzemí	8,30*7,00+5,08*5,60	=	86,55
1. nadzemí	9,58*31,66	=	303,30
podkroví	9,58*31,66	=	303,30

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.podzemí	86,55 m ²	2,50 m	216,38
1. nadzemí	303,30 m ²	2,40 m	727,92
podkroví	303,30 m ²	2,40 m	727,92
Součet	693,15 m ²		1 672,22

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\ 672,22 / 693,15 = 2,41\ m$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $693,15 / 3 = 231,05\ m^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.podzemí	$(8,30*7,00+5,08*5,60)*(2,90)$	=	250,99 m ³
1. nadzemí	$(9,58*31,66)*(2,91)$	=	882,61 m ³
podkroví	$(9,58*31,66)*(6,07/2)$	=	920,52 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.podzemí	NP	250,99 m ³
1. nadzemí	NP	882,61 m ³
podkroví	NP	920,52 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 054,12 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech:	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100	1,00	3,20

9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody:	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře:	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění:	N	4,90	100	1,54	7,55
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy:	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,95
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0095

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,25	40	200	1,2500
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00	14,86	40	200	2,9720
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,13	40	200	1,6260
4. Krov, střecha:	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,04	40	150	1,6109
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,67	40	80	1,3350
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,59	40	80	0,2950
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,03	40	80	3,5150
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,17	40	60	2,1134
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,07	5	50	0,3070
10. Schody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,77	40	200	0,5540
11. Dveře:	S	3,80	50,00	1,00	1,90	1,88	40	80	0,9400
11. Dveře:	S	3,80	50,00	1,00	1,90	1,88	5	65	0,1446
13. Okna:	S	5,90	50,00	1,00	2,95	2,92	40	80	1,4600
13. Okna:	S	5,90	50,00	1,00	2,95	2,92	5	65	0,2245
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,27	40	80	1,6350
15. Vytápění:	N	4,90	100,00	1,54	7,55	7,48	5	40	0,9350
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,75	40	50	4,6000
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	5	50	0,0300
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,27	5	50	0,3270
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,17	5	50	0,3170
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,18	5	30	0,3634
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,78	5	20	0,4450
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,26	5	40	0,5325
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,36	40	100	1,7440

Opotřebení: 29,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9486
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1714
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0095
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1600
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	<u>5 549,14</u>
Plná cena: 2 054,12 m ³ * 5 549,14 Kč/m ³	=	11 398 599,46 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 29,3 % /100)	*	0,707
Nákladová cena stavby CS _N	=	<u>8 058 809,82 Kč</u>
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	<u>8 300 574,11 Kč</u>
Rekreační objekt čp.224 - zjištěná cena	=	8 300 574,11 Kč

2. sklad

zděná stavba sloužící jako lyžárna, kolárna, pultová střecha s krytinou lepenkovou (šindel), omítky vápenné, dveře náplňové, el.proud zaveden

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. nadzemí	2,65*4,98 =	13,20	2,25 m
		13,20 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	I. nadzemí (2,65*4,98)*(2,25) =	29,69
Obestavěný prostor - celkem:		29,69 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské konstrukce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					93,61
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9361

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9361
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920
			<hr/>
Základní cena upravená [Kč/m ³]		=	2 308,42
Plná cena: 29,69 m ³ * 2 308,42 Kč/m ³		=	68 536,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	*	0,667
Koeficient pp	=	45 714,17 Kč
Cena stavby CS	*	1,009
	=	46 125,60 Kč
	=	46 125,60 Kč

Sklad - zjištěná cena

3. zpevněná plocha

asfaltová příjezdová cesta,

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$687 + 195 = 882,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad
 kamenivo, obalovaný asfalt

211

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/m²]
Plná cena: 882,00 m² * 845,28 Kč/m²

= 400,-
 * 0,9000
 * 2,3480
 = 845,28
 = 745 536,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 50 = 50,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N
 Koeficient pp
Cena stavby CS

* 0,500
 = 372 768,48 Kč
 * 1,009
 = 376 123,40 Kč

Zpevněná plocha - zjištěná cena

= 376 123,40 Kč

4. přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
 Nemovitá věc je součástí pozemku

1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm
 2222

Délka: 30,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/m]
Plná cena: 30,00 m * 1 023,23 Kč/m

= 465,-
 * 0,9000
 * 2,4450
 = 1 023,23
 = 30 696,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 50 = 50,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N
 Koeficient pp
Cena stavby CS

* 0,500
 = 15 348,45 Kč
 * 1,009
 = 15 486,59 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

= 15 486,59 Kč

5. přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 30,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 1 990,-
 Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,4160
 Základní cena upravená cena [Kč/m] = 4 327,06
 Plná cena: 30,00 m * 4 327,06 Kč/m = 129 811,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opořebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 50 = 50,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N * 0,500
 Koeficient pp = 64 905,90 Kč
 Cena stavby CS * 1,009 = 65 490,05 Kč
 = 65 490,05 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

6. pozemky

zastavěná plocha stavbou a pozemky přináležející se zpevněnou plochou

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,780$

Index polohy pozemku $I_P = 1,293$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,780 * 1,000 * 1,293 = 1,009$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek § 4 odst. 1	327,-	1,009		329,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha	436	326	329,94	107 560,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1723/26	687	329,94	226 668,78
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1723/29	1 669	329,94	550 669,86
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1723/30	195	329,94	64 338,30
Stavební pozemky - celkem			2 877		949 237,38

Pozemky - zjištěná cena celkem

= 949 237,38 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. rekreační objekt s příslušenstvím

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	706,35 m ²
Obestavěný prostor:	2 083,81 m ³
Zastavěná plocha:	316,50 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej ubytovacího zařízení 403 m ²
Lokalita:	Lenora, okres Prachatice
Popis:	Nabízíme k prodeji penzion s restaurací v obci Lenora, ležící na Šumavě, vzdálená cca 10 km od hranice s Německem. Dům vhodný jako penzion, domov pro seniory, ubytování osob pracujících v Německu, ... V obci Lenora jsou zastávky autobusů, cyklobusů a železnice. Obec je proslavena především sklárnou, obecní pecí na chleba a třeba krytým mostem nad Vltavou ... V těsné blízkosti penzionu je běžecká stopa - "Šumavská magistrála", řeka Vltava a vodácké tábořiště - výchozí místo pro splouvání, nepřeberné množství cyklostezek, možnost pěších výletů - prales, hora Boubín, Třístoličník, v okolí množství hlubokých lesů nejen na houbaření. Penzion disponuje vlastním zpevněným parkovištěm a okolními pozemky. Další pozemky možno dokoupit. Penzion má sklep, přízemí a tři nadzemní patra. Ve sklepech: dílna, kotelna a technické zázemí domu V přízemí: byt správce o velikosti 6+1, recepce penzionu, šatny a WC zaměstnanců, úklidová komora, restaurace, salonek, kuchyně, 2x sklad a pánské a dámské WC pro hosty, přístupová chodba

V I. patře:

8 bytových jednotek a sklad (bytová jednotka = 2x pokoj, WC, sprcha a chodba)

V II. patře:

8 bytových jednotek a sklad (bytová jednotka = 2x pokoj, WC, sprcha a chodba)

V III. patře

příprava pro pokoje či společenský sál, diskotéka, ...

Dům připojen na obecní vodovod, kanalizaci, přípojka elektřiny, plynu a internetu. Dům v současnosti vytápěn plynovým kotlem, je zde příprava pro tepelné čerpadlo - již dimenzovány a osazeny radiátory, cca 50 metrů od domu je náhon vody pro malou vodní elektrárnu - zdroj tepla pro tepelné čerpadlo.

Dům byl postaven v roce 1975-1978, v roce 2005 začala kompletní rekonstrukce. Bylo provedena výměna celé střechy včetně klempířských prvků, výměna oken a dveří za dřevěná eurookna, komplet rozvody plynu, vody a elektřiny, nové omítky, podlahy.

Vybudovaná restaurace včetně profi moderní kuchyně v nerez (myčky, konvektomat), dále venkovní slunná terasa pro hosty, vše zkolaudováno dle nových norem.

Restaurace cca pro 80 sedících hostů, terasa cca 300 sedících hostů.

Celé přízemí je po kompletní rekonstrukci, v I. patře komplet nové rozvody elektřiny, vody, stavební práce včetně štuků.

II. a III. patro připraveno na rekonstrukci, staré vybavení demontováno a vyčištěno.

Zastavěná plocha 403 m². celková plocha pozemku 1932 m².

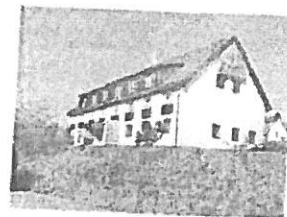
Venkovní plášť budovy připraven na zateplení.

Cena 12.300.000,-Kč

Užitná plocha: 403,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 300 000	403,00	30 521	0,68	20 754

Název:

Prodej ubytovacího zařízení 600 m²

Lokalita:

Rožmberk nad Vltavou, okres Český Krumlov

Popis:

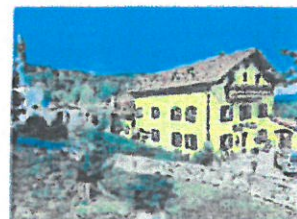
Nabízíme k prodeji zavedený hotel Studenec ležící 1 km od městečka Rožmberk nad Vltavou, který je pojmenován po zázračném pramenu jenž hotel využívá. Poloha je ideální pro klidnou a ničím nerušenou dovolenou. K objektu patří restaurace tenisový kurt a vlastní Obora. Hotel Studenec nabízí ubytování o celkové kapacitě 34 lužek v dvoulůžkových, třílůžkových a jednom čtyřlůžkovém pokoji. Každý z těchto komfortních pokojů má vlastní koupelnu. Ubytovací kapacitu je možno rozšířit na přilehlých stavebních pozemcích. (celková výměra okolních pozemků 66.556 m²) Pro provozovatele nebo vlastníky hotelu je připraven k užívání pohodlný byt 3 kk. Tato bytová jednotka je moderně a vkusně zařízená. Kuchyně která je součástí obývacího pokoje je plně vybavena a splňuje ty nejnáročnější požadavky. Obývací pokoj je

prostorný a velice světlý, vedou z něj dveře na balkon ze kterého je krásný pohled do údolí Vltavy a na kamennou terasu která je součástí objektu. Restaurace hotelu Studenec je vyhlášená svou zvěřinovou kuchyní. Celková kapacita je 112 míst rozložených do několika prostorů restaurace. Okolí hotelu nabízí rekreační sportovní a kulturní vyžití v létě i v zimě. Pravidelné hosty hotelu Studenec tvoří rodiny s dětmi a myslivecká klientela díky které je obsazenost zajištěna po celý rok.

Užitná plocha: 600,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
17 900 000	600,00	29 833	0,61	18 198

Název: Prodej komerční nemovitosti 800 m²

Lokalita: Zdíkov - Zdíkovec, okres Prachatice

Popis: Objekt s užitnou plochou přes 800 m² k provozování ubytovacích služeb (krátkodobých i dlouhodobých), k přestavbě na byty či apartmány, případně k jiným komerčním účelům (např. sídlo firmy, kanceláře atd.) v šumavském Zdíkovci.

Jedná se o budovu se dvěma podlažními obdélníkového půdorysu 27,7 x 14 m a přístavbou o vel. 5 x 4,5 m. Další obytný prostor lze získat z prostorné půdy, která má uvedený obdélníkový půdorys, nad přístavbou je slunná terasa, přístupná z půdy.

Prostory 1. NP tvoří společenská místnost s lodžii, kuchyně, další tři místnosti, sociální zařízení, skladové prostory, garáž pro dvě auta, sklep a propojovací chodby, toto podlaží nyní není užíváno.

Ve 2. NP, které je ve velmi dobrém stavu, se nachází 11 neprůchozích místností o celkové obytné ploše 223 m², v jedné o vel. 23,3 m² kuchyně s jídelnou, ze dvou pokojů vstup na lodžii. Místnosti jsou nadstandardně velké (jedna 10,8 m², ostatní od 16,2 do 30 m²), součástí 2.NP centrální chodba a dvoje umývárny (sprcha, umyvadla, záchody + pisoáry).

Za budovou (západní strana) v úrovni 2. NP je po celé délce terasa, zboku 1.NP je malý zpevněný prostor.

Voda i kanalizace je obecní, vytápění objektu akumulacími kamny, k dispozici jsou však i čtyři komíny.

Nemovitost s výbornou dopravní dostupností má široký potenciál. Jednou z variant je užívání 2. NP a případné vestavby v půdním prostoru, přičemž 1.NP bude využíváno ke garážovému stání a jako techn. zázemí.

Užitná plocha: 800,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 680 000	800,00	3 350	0,90	3 015

Název: Prodej ubytovacího zařízení 620 m²**Lokalita:** Frymburk - Blatná, okres Český Krumlov

Popis: Rodinný penzion v Blatné, Frymburk - Lipno Nabízíme Vám prodej rodinného penzionu v Blatné u Frymburku v blízkosti nádrže Lipno. Penzion je plně v provozu. V budově se nachází restaurace se zázemím, pět apartmánů, byt majitele, dva apartmány v přípravě. Možnost rozšíření o další apartmány. Na pozemku se ještě nachází velký domek využitelný pro větší skupinu, sklady, skleník, parkoviště, dětské hřiště a velké koupací jezírko. Penzion má velice dobré hodnocení, stálá vracející se klientela.

Užitná plocha: 620,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 250 000	620,00	14 919	0,57	8 504

Minimální jednotková porovnávací cena

3 015 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

12 618 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

20 754 Kč/m²**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena

12 618 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

706,35 m²

Výsledná porovnávací hodnota

8 912 724 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. rekreační objekt čp.224	8 300 574,- Kč
2. sklad	46 126,- Kč
3. zpevněná plocha	376 123,- Kč
4. přípojka vody	15 487,- Kč
5. přípojka kanalizace	65 490,- Kč
6. pozemky	949 237,- Kč

Výsledná cena - celkem:

9 753 037,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

9 753 040,- Kč

slovy: Devětmilionůsedmsetpadesáttřítisícčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. rekreační objekt s příslušenstvím

8 912 724,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

9 753 040 Kč

bez DPH

slovy: Devětmilionůsedmsetpadesáttřítisícčtyřicet Kč

Porovnávací hodnota

8 912 724 Kč

Obvyklá cena

9 000 000 Kč

bez DPH

slovy: Devětmilionů Kč

V Příbrami 12.10.2019

Ladislav Řehořek
Drkolnovská 219
261 01 Příbram V.
telefon: 775969853
e-mail: rehorekl@seznam.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 17.10.1984 pod č. Spr. 1649/79 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 133/6957/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 133/2019.

Tento znalecký posudek byl vyhotoven v souladu se zněním ustanovení § 127 a) OSŘ a znalec tímto potvrzuje že si je vědom následků vědomě nepravdivého posudku

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 133/6957/2019 dodatek - odhad ceny obvyklého nájemného

O ceně obvyklého nájemného rekreačního objektu čp. 224 (GRANIT), obec i k.ú. Stachy, okr. Prachatice



Objednatel znaleckého posudku:

Město Příbram obj.č. MeuPB
87626/2019/OSM/KoKa
Tyršova 108
261 01 Příbram

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny obvyklé (nájemného)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku podle stavu ke dni 16.9.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ladislav Řehořek
Drkolnovská 219
261 05 Příbram V.
telefon: 775 969 853
e-mail: rehorekl@seznam.cz
IČ: DIČ:

Počet stran: 4 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotov

V Příbrami 12.10.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

ocenění nemovitosti dle objednávky

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: objekt občanské vybavenosti čp. 224
Adresa předmětu ocenění: Stachy
384 73 Stachy
LV: LV č.1008
Kraj: Jihočeský
Okres: Prachatice
Obec: Stachy
Katastrální území: Stachy
Počet obyvatel: 1 138

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.9.2019 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí , Katastrální pracoviště Prachatice LV č.1088 pro obec i k.ú. Stachy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Město Příbram obj.č. MeuPB 87626/2019/OSM/KoKa, Tyršova 108, 261 01 Příbram, podíl 1 / 1

dle části A výpisu z KN :

Město Příbram Tyršova 108, 261 01 Příbram

6. Dokumentace a skutečnost

dle skutečného stavu ke dni ohledání

7. Celkový popis nemovité věci

rekreační objekt , samostatně stojící s napojením na veřejnou kanalizaci, voda z veřejného vodovod, lokalita Churáňov

8. Obsah znaleckého posudku

1. obvyklé nájemné

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

1. obvyklé nájemné

pro zjištění ceny obvyklého nájemného nelze použít metodu porovnáním (obdobné nemovitosti se v lokalitě a okolí běžně nepronajímají)

obvyklé nájemné počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny s přihlédnutím ke komentáři MFČR 2014

obvyklá hodnota nájemného z ceny nemovitosti pro nemovité věci 4-8 %
znalec přihlédl k lokalitě a možnosti využití v části roku (sezónní využití), technickému stavu nemovitosti

a pro odhad ceny obvyklého nájemného použil nižší částku - 5 %

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

obvyklé nájemné - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

nájemné obvyklé střediska GRANIT:

Výměra: 1,00 kpl

Jednotková cena: 9 000 000,- Kč

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: $1,00 \text{ m}^2 * 9\,000\,000,- \text{ Kč/m}^2 * 5,00 \% = 450\,000,- \text{ Kč/rok}$

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

$450\,000,- \text{ Kč/rok} * 100 \% = 450\,000,- \text{ Kč}$

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 450 000,- Kč

Doba trvání : 1 rok

$450\,000,- \text{ Kč} * 1 \text{ let} = 450\,000,- \text{ Kč}$

Obvyklé roční nájemné činí odhadem

= 450 000,- Kč

C. REKAPITULACE

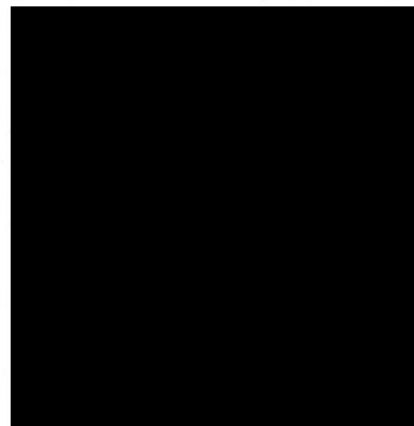
1. obvyklé nájemné	450 000,- Kč
- celkem:	<hr/> 450 000,- Kč

slovy : čtyřistapadesáttisíc korunč. /rok

Cena obvyklého nájemného nemovitosti je dle názoru znalce včetně vnitřního vybavení , jehož cena vzhledem ke stáří a stavu jest celkem zanedbatelná

V Příbrami 12.10.2019

Ladislav Řehořek
Drkolnovská 219
261 05 Příbram V.
telefon: 775 969 853
e-mail: rehorekl@seznam.cz



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 17.10.1984 pod č. Spr. 1649/79 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 133/6957/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 133/2019.

Kateřina Kostková

Od: Věra Nováková, DiS.
Odesláno: 13. března 2020 12:12
Komu: Kateřina Kostková
Předmět: FW: nabídka pronájmu chaty Granit
Přílohy: chata Granit nabídka pronájmu.pdf

Věra Nováková, DiS.

referent oddělení správy majetku

Tel.: 318402523

E-mail: vera.novakova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

From: kopec.ladislav@seznam.cz <kopec.ladislav@seznam.cz>
Sent: Friday, March 13, 2020 10:49 AM
To: Kateřina Kostková <Katerina.Kostkova@pribram.eu>
Cc: Věra Nováková, DiS. <Vera.Novakova@pribram.eu>
Subject: nabídka pronájmu chaty Granit

Dobrý den,
v příloze posílám svoji nabídku na pronájem chaty Granit

Přeji hezký den

Ladislav Kopec
602 330043

MeUPB 25913/2020
13.3.2020

Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku

V Žebráku dne 13.3. 2020

Věc: č.j. MeUPB 17837/2020/ OSM/KoKa – nabídka pronájmu chaty Granit, Stachy č.p. 224

Vážení,

na základě vašeho záměru pronajmout objekt chaty Granit včetně přilehlých pozemků (jako celek) ,

nabízím za roční pronájem chaty včetně pozemků částku 456 000 Kč (slovy čtyřistapadesátšest tisíc korun českých).

Ladislav Kopec v.r.
Na Podkově 457
267 53 Žebrák
IČ:71279130
Email: kopec.ladislav@seznam.cz
Mobil: +420 602 330 043

№ g. Město P 46670/2020
v dn. 26.5.2020

Příloha č. 7



Alteris s.r.o., Na Stezce 1330/3, 100 00 Praha 10 – Vršovice

IČ: 278 62 313 DIČ: CZ 278 62 313
www.alteris.cz e-mail: info@alteris.cz
Mobil +420 777 284 272

Město Příbram
Tyršova 108
261 01 Příbram

ISDS:

Váš dopis značky / ze dne

naše značka

vyřizuje
Lippertová

místo odeslání / dne
V Praze 29.5.2020

k rukám: Odbor správy majetku

Věc: **Zájem o pronájem Chaty Granit**

Vážení,

dozvěděli jsme se o záměru Města Příbram poskytnout Chatu Granit do pronájmu (pachtu). Vzhledem k tomu, že výsledky týkající se uvedeného záměru zatím nebyly projednávány příslušným orgánem města, dovoluujeme si zaslat dodatečně tuto naši repliku.

Jak jistě víte, jsme provozovatelem Hotelu Zadov, tedy vedlejšího objektu, a v současné době na základě smlouvy č. A 1013/OSM/2019 vykonáváme též správu Chaty Granit. Po důkladném zvážení situace (technický stav objektu) a zejména podrobné ekonomické analýze, kterou jsme si vypracovali na základě ekonomických údajů, které nám zaslali Vaši zaměstnanci (za tyto opětovně děkujeme), jsme dospěli k závěru, že požadované nájemné (stanovené znaleckým posudkem) je ekonomicky bohužel zcela nereálné. Nájem chaty má dle nás smysl pouze jako objekt součásti rekreačního celku, který je oplocen, přičemž provoz dvou oddělených komerčních subjektů v rámci tohoto areálu by mohl být komplikovaný, nemluvě o tom, že Chata Granit je všemi sítěmi i příjezdovou komunikací závislá na hlavní budově Hotelu Zadov.

Za adekvátní cenu za udržení celistvosti areálu pod jedním provozovatelem považujeme částku 100.000,- Kč - 150.000,- Kč ročně. Uvedené nájemné jsme ochotni hradit 1x ročně **předem**, tedy nájemné vždy předplácet.

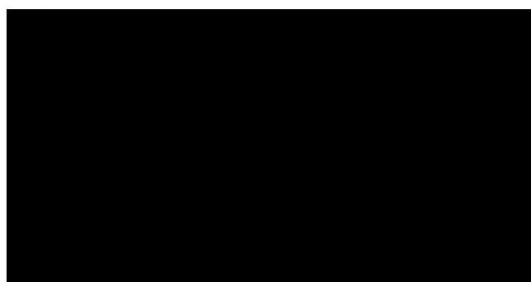
Pro srovnání uvádíme, že např. čtyřhvězdičkový hotel (po kompletní rekonstrukci) s kapacitou 76 lůžek a 36 pokoji, máme v pronájmu za částku necelých 35.000,- Kč měsíčně.

Zároveň by bylo třeba v rámci dané smlouvy řešit i opravy/technické zhodnocení objektu (logicky by se zde nabízelo např. vybudování/oprava stávajícího kolektoru mezi Hotelem Zadov a Chatou Granit, je třeba ale uvažovat, že nájemní smlouva by měla být dlouhodobá, a s ohledem na technický stav objektu bude třeba do tohoto alespoň pro udržení provozu rozhodně investovat).

Věříme, že v téhle extrémně nejisté době, kdy budoucnost cestovního ruchu visí doslova na vlásku, a v případě opakování jakékoli vlny pandemie budou šance na přežití ještě mnohem menší, oceníte, že vůbec někdo má tu odvalu uvažovat o provozování (dalšího) ubytovacího objektu.

Samozřejmě jsme připraveni se s Vámi sejít za účelem obhájení naší nabídky i dořešení všech souvisejících parametrů nájemní/pachtovní smlouvy.

datovou schránkou



Kateřina Kostková

Od: Radka Škubalová
Odesláno: 7. září 2020 7:53
Komu: Žaneta Vaverková; Kateřina Kostková
Předmět: Granit

Zasílám stanovisko HJS ke Granitu.

Mgr. Radka Škubalová

vedoucí Odboru práva a veřejných zakázek

Tel.: 318402367

Mobil: 730169445

E-mail: radka.skubalova@pribram.eu



MĚSTO PŘÍBRAM

www.pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108

261 19 Příbram

From: Tomáš Samek <samek@hjsadvokati.cz>
Sent: Friday, September 4, 2020 3:27 PM
To: Radka Škubalová <Radka.Skubalova@pribram.eu>
Subject: RE:

Dobrý den,

v příloze zasílám doplněný návrh PTK (přidal jsem dvě otázky).

Co se týče chaty GRANIT. Prostudoval jsem materiály, které jste mi předala, a dále jsem si informace doplnil konzultacemi přímo na OÚ Stachy. V současné době se má situace tak, že probíhá před příslušným správním orgánem – silničním správním úřadem řízení o tom, jaký charakter má pozemní komunikace na parcelách č. 1723/4 a 1715/7 v k.ú. Stachy, a to z podnětu vlastníků stavby na parcele č. st. 382 v k.ú. Stachy. V řízení je řešena otázka, zda je daná komunikace veřejnou komunikací a zda ji tedy i vlastníci nemovitostí na ní napojených mohou bez právních omezení využívat. Dané řízení se v podstatě týká i města Příbram jako vlastníka budovy na parcele č. st. 436 v k.ú. Stachy (Chata Granit). Paralelně s uvedeným správním řízením, pak před Okresním soudem v Prachaticích probíhá spor o možnost přístupu, respektive vydržení věcného břemene, k budově na parcele č. st. 382 v k.ú. Stachy přes pozemky parc. č. 1723/4 a 1715/7 v k.ú. Stachy. Spor není ukončen.

Co se týče mého názoru, je zřejmé, že komunikace na parcele č. 1723/4 a 1715/7 v k.ú. Stachy je přinejmenším až po parkoviště vedle „Hotelu Zadov“ (budova na parcele č. st. 499 v k.ú. Stachy) veřejně přístupnou komunikací (Obec Stachy ji v pasportu komunikací eviduje jako veřejně přístupnou účelovou komunikací). Co se týče možnosti přístupu přes zbylou část parcely č. 1723/4 v k.ú. Stachy (resp. na ní se nacházející parkoviště), domnívám se, že městu Příbram svědčí jednak nárok na veřejné užívání účelové pozemní komunikace na dané parcele ve smyslu ust. § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., v platném znění (neboť nedošlo k omezení její veřejné přístupnosti rozhodnutím silničního správního úřadu), jednak nárok dle ust. § 1029 odst. 1 o.z., tedy občanskoprávní nárok na zajištění nezbytné cesty k parcele č. 1723/6 a č.st. 436 v k.ú. Stachy přes parcelu č. 1723/4 a 1715/7 v k.ú. Stachy.

Z tohoto pohledu se mi proto jeví jako nepravděpodobné, že by vlastníci Hotelu Zadov mohli úspěšně legálně omezit přístup k Chatě Granit přes parkoviště u Hotelu Zadov a komunikaci na něj navazující. Na druhou stranu, je zjevné, že do doby, než případně dojde ke snaze omezovat toto oprávnění města, nelze aktivně věc vyřešit (nelze se domáhat práva přístupu v situaci, kdy přístup není bráněno).

Na druhou stranu lze konstatovat, že do doby, než bude veřejně v rámci správního řízení jasně deklarováno, že komunikace kolem Hotelu Zadov je veřejně přístupná, případně do doby, než dojde ke zřízení věcného břemene přístupu k Chatě Granit přes pozemky parc. č. 1723/4 a 1715/7 v k.ú. Stachy, není rozumné nabízet uvedenou nemovitost k prodeji, neboť již jen fakt možné spornosti přístupu k ní může významně ovlivnit výši nabídkové ceny. Za této situace se mi proto jeví jako nejefektivnější, aby město, v případě, že nemá zájem chatu dále samo užívat, tuto pronajalo s tím, že bude hledána cesta, jak formálně vyřešit přístup k chatě tak, aby byl nesporným.

Rozhodně se nedomnívám, že by se město mělo obávat, že by ze strany vlastníků Hotelu Zadov a okolních nemovitostí mohl být legálně trvale omezen přístup k Chatě Granit, respektive, že by tato okolnost měla být důvodem pro to, aby nájemcem dané chaty byl vlastník Hotelu Zadov. Na druhou stranu se lze obávat toho, že věc může být předmětem soudního nebo správního řízení, neboť podle mých informací majitelé Hotelu Zadov jsou v některých situacích poměrně sveřepí obhájci vlastních, byť i domnělých, práv. Nedomnívám se však, že by tato okolnost měla být důvodem pro to, aby za užívání Chaty Granit hradili významně nižší nájemné, než je v místě a čase obvyklé (tedy dané tržními nabídkami). Na druhou stranu je jistě nutné vzít v potaz i to, že přístup k Chatě Granit by mohl být případně zpoplatněn formou tržního (v daném místě a čase obvyklého) nájemného za spoluužívání dotčené části parcel č. 1723/4 a 1715/7 v k.ú. Stachy, nicméně toto nájemné bude nepochybně jen malým zlomkem nájemného, které by se mělo hradit za užívání Chaty Granit (roční výše nájemného za přístup přes uvedené parcely by měla odpovídat nanejvýš desetinu tržní hodnoty zatížené části daných parcel).

V případě dalších dotazů či podrobnější analýzy jsem připraven poskytnout další informace.

Přeji pěkný den

Tomáš Samek

přínejmenším nárok dle

Mějte se hezky

TS

JUDr. Tomáš Samek
advokát



Holá, Janík, Samek, advokátní kancelář s.r.o.

Pražská 140, 261 01 Příbram
tel.: 318 635 220
tel./fax: 318 635 222

pobočka Vimperk
Náměstí Svobody 13, 385 01 Vimperk
tel.: 388 411 337

www.hjsadvokati.cz



Věra Nováková, DiS.

Od: [redacted]
Odesláno: 18. listopadu 2019 7:56
Komu: Věra Nováková, DiS.
Předmět: žádost
Přílohy: CV.docx

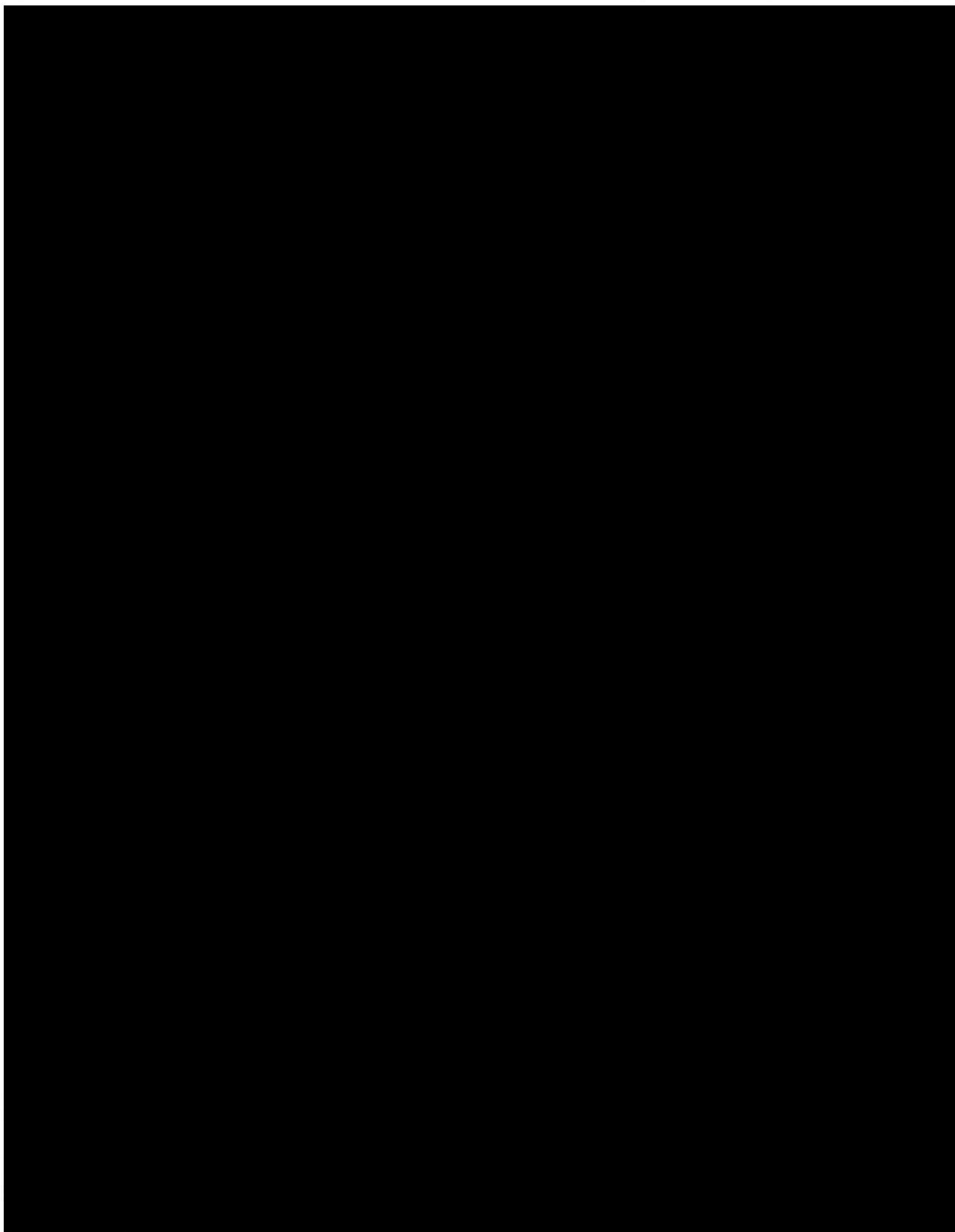
Vážená paní Nováková,

na základě našeho rozhovoru minulý týden, si Vám dovoluji zaslat svůj životopis. Měl bych zájem o práci správce rekreační chaty Granit na Zadově.

S pozdravem

[redacted]

Životopis



Kateřina Kostková

Od: [REDACTED]
Odesláno: 5. řijna 2020 13:31
Komu: Kateřina Kostková
Předmět: Re: RE: žádost o sdělení

Vážená paní Kostková,
posílám návrh nabídky a požadavků na pozici správce chaty Granit Zadov.

Nabízím:

Kompletní běžnou údržbu objektu (zednické, truhlářské, instalatérské, sklenářské, malířské a drobné elektro opravy)

Kompletní úklid objektu a okolí, předání a převzetí pokojů, ložního prádla a kuchyňského vybavení

Kompletní venkovní údržba zeleně, stromů a keřů, zimní údržba - schůdnost chodníků okolí objektu.

Zajišťování hygienických potřeb a potřeb na úklid a provoz chaty

Požadavky:

Jeden pokoj jako kancelář a ubytování

Volná pracovní doba - určování dle potřeby a počasí

Plat dle ústní dohody

S pozdravem

----- Původní zpráva -----

Od: Kateřina Kostková

Datum: 1. 10. 2020 v 10:05:16

Předmět: RE: žádost o sdělení

Ještě jednou dobrý den.

[REDACTED] v návaznosti na náš tlf. hovor, Vás prosím o písemné sdělení vašich představ, vize, které by se týkaly výše mzdy, ubytování, nezbytných potřeb souvisejících se správčovstvím, apod.. Prosím o sdělení cca do týdne.

Děkuji.







