

**ZNALECKÝ POSUDEK**

číslo 5497 - 02 / 2021

O ceně obvyklé členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva Bruntál, Březinova 990/23, 679401 Rýmařov, IČO: 00078263, spjaté s bytovou jednotkou č. 11 v budově č.p. 1168, v Rýmařově, na pozemku p.č. st.3500, zapsané na listu vlastnictví č. 2285, vše v k.ú. Rýmařov, obec Rýmařov, okres Bruntál.

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Družstevní byt č.j. 1168/11, ul. Revoluční, Rýmařov</b>	
Katastrální údaje :	Kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Rýmařov, k.ú. Rýmařov	
Adresa:	Revoluční 1168, 795 01 Rýmařov	
<b>VLASTNÍK:</b>	<b>Okresní stavební bytové družstvo Bruntál, RČ/IČO: 00078263</b>	
Adresa:	Březinova 990/23, 794 01 Krnov	
<b>OBJEDNATEL:</b>	<b>EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419, Pan Ing. Martin Gořalík</b>	
Adresa:	Čimická 780/61, 181 00 Praha 8	
<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing Radomír Radil</b>	
Adresa:	U Oskavy 1300, 783 91 Uničov	
IČ: 45230102	telefon: +420 608 863 699	e-mail: unicov1300@gmail.com
DIČ: CZ490518035	datová schránka: 38pi745	
<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Stanovení ceny obvyklé členských práv a povinností člena stavebního bytového družstva-spjaté s bytovou jednotkou č. 11 v budově č.p. 1168, v Rýmařově, pro potřebu insolvenčního řízení - Spisová značka: KSOS 25 INS 12357 / 2019 vedená u Krajského soudu v Ostravě.. (ocnění stávajícího stavu)</b>	

**OBVYKLÁ CENA****642 000 Kč**

Stav ke dni: 04.02.2021

Datum místního šetření: 04.02.2021

Za přítomnosti: Nájemce bytu

Počet stran: 36 stran Počet příloh: 19

počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1 2

V Uničově, dne 2.3.2021

**Ing. Radomír R a d i l**

U Oskavy 1300

783 91 Uničov

tel.: 608863699,

e-mail: unicov1300@gmail.com

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva Bruntál, které jsou spjaty s bytem č.j. 1168/11, v bytovém domě č.p. 1168, k.ú. Rýmařov, v Rýmařově, okr. Bruntál. Stavební bytové družstvo Bruntál je vlastníkem pozemku pč.3500 - zastavěná plocha a nádvoří, na kterém bytový dům čp. 1168 stojí. K vlastnictví bytové jednotky č.j. 1168/11 náleží i spoluvlastnický podíl na pozemku pod stavbou.

Ocenění provedeno pro potřeby Insolvenčního správce - Ing. Karel Kuna, Ústí nad Orlicí, Velké Hamry 393, PSČ 562 01, Okres Ústí nad Orlicí - který byl stanoven insolvenčním správcem ve věci insolvenčního řízení - Kamila Pacvoňová, Rýmařov, třída Hrdinů 624/22, PSČ 795 01, Spisová značka :

**Spisová značka : KSOS 25 INS 12357 / 2019 vedená u Krajského soudu v Ostravě.**

Obvyklá cena družstevního podílu v bytovém družstvu je v běžné praxi rovna ceně, za kterou lze převést, na základě smlouvy, členský podíl, který představuje členská práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu. Z tohoto důvodu je oceňována vlastní bytová jednotka, a to metodou porovnávací ze sjednaných cen obdobných objektů, s následnou úpravou ceny pomocí koeficientů použitých pro srovnání.

Obvyklá cena členského podílu ve výše uvedeném družstvu je určena ke dni 4.2.2021.

## VÝČET PODKLADŮ

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 237/2020 Sb. - je uvedeno následující:

#### § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich

použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

#### Přehled podkladů

- Výpis z KN - LV 2285 pro obec Rýmařov, kat. území Rýmařov, evidovaný u KP Bruntál
- Prohlášení vlastníka
- Snímek katastrální mapy
- Skutečnosti získané při místním šetření
- Informace a údaje sdělené současným nájemcem bytu
- Kopie Dodatku k nájemní smlouvě ze dne 16.4.2019

## NÁLEZ

#### Místopis

Rýmařov (německy Römerstadt) je nejzápadnější město v Moravskoslezském kraji, leží v okrese Bruntál. V Rýmařově žije k 1.1.2021 dle MLO 8 181 obyvatel.

První písemná zmínka o obci pochází z roku 1351. V roce 1406 se Rýmařov stal městem. Dne 3. dubna 1790 postihl město ničivý požár, při kterém shořely téměř všechny domy. Po této události bylo město znovu postaveno v duchu klasicismu a empíru. V roce 1938 se stal převážně německy mluvící Rýmařov jako pohraniční město součástí Říše. Počátkem května 1945 bylo město osvobozeno, přičemž došlo k poškození barokní kaple sv. Josefa v historickém středu města (kaple byla později zbourána). Původní německé obyvatelstvo bylo na základě Benešových dekretů podrobena odsunu.

Po zrušení Země moravskoslezské v roce 1949 se Rýmařov stal součástí Olomouckého kraje. V roce 1960 přišel Rýmařov o postavení okresního města a téměř celé území okresu Rýmařov se stalo součástí okresu Bruntál, tehdy jednoho z největších v republice. V roce 2001 při tvoření nových krajů měli původně zastupitelé města usilovat o přidružení města k Olomouckému kraji. Pak se ale radní rozhodli jinak, k nevoli nemalé části obyvatel města. Nakonec o tom, že Rýmařov zůstane součástí okresu Bruntál a tím i Moravskoslezského kraje, rozhodla nízká účast voličů v referendu. Rýmařov se pak alespoň stal obcí s rozšířenou působností. Rýmařov se skládá, mimo samotné město, z dalších celkem šesti místních částí - Rýmařov (kú. Rýmařov), Edrovice (kú. Edrovice), Harrachov (kú. Rýmařov), Jamartice (kú. Jamartice), Janovice (kú. Janovice u Rýmařova a Janušov), Ondřejov (kú. Ondřejov u Rýmařova), Stránské(k.ú. Stránské). Ty však tvoří ve všech případech jedno katastrální území. Místní část Janovice je rozdělena na dva historické katastry, a to Janovice u Rýmařova (dříve Janowitz) a Janušov (Johnsdorf). Naopak osada Harrachov, ležící přibližně dva kilometry severně od Rýmařova, svůj vlastní katastr nemá a s Rýmařovem tvoří jednu součást. Městem prochází silnice první třídy č. 11 spojující Hradec Králové s Ostravou. Rýmařov je rovněž konečnou stanicí na trati č. 311. Vlakové spoje provozuje ČD v rámci linky Esko S10 z Opavy do Rýmařova. Ve městě staví dálkové autobusové linky jedoucí do Olomouce, Přerova, Šumperku a Ostravy. V obci jsou inženýrské sítě, tj. vodovod, kanalizace, plynovod, a elektrika.

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

## Celkový popis

Jedná se o ocenění členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva Bruntál, Březinova 990/23 , 679401 Rýmařov, IČO: 00078263, spjaté s bytovou jednotkou č. 11 v budově č.p. 1168, v Rýmařově, ul. Revoluční, na pozemku p.č. 3500, zapsané na listu vlastnictví č. 2285, vše v k.ú. Rýmařov, obec Rýmařov, okres Bruntál, který se nachází ve IV. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového bytového domu celkem s čtyřmi nadzemními podlažními, a suterénem, ve kterém jsou situovány sklepní kóje a ostatní společné prostory. Objekt není vybaven žádným výtahem. Bytový dům je situován v centrální zastavěné části obce, a to na ulici Revoluční, nedaleko centrálního náměstí. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z pozemku p.č. 3503 ( v KN vedený jako ostatní plocha - zeleň, ve vlastnictví Město Rýmařov, náměstí Míru 230/1, 79501 Rýmařov ) , a pozemku p.č. 3502( v KN vedený jako ostatní plocha ostatní komunikace, ve vlastnictví Město Rýmařov, náměstí Míru 230/1, 79501 Rýmařov) - veřejné zpevněné komunikace Pozemek pod objektem p.č. 3500 (LV č. 2284) je ve vlastnictví Okresního stavebního bytového družstva Bruntál, Březinova 990/23 , 679401 Rýmařov, IČO: 00078263. Parkování je možné na parkovišti - veřejné komunikaci u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1982. Na objektu bylo provedeno zateplení, výměna oken.

Družstevní byt je dispozičně řešen jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je původní - původním umakartovým bytovým jádru. Vytápění jednotky je centrální s poměrovým měření na radiátorech. V kuchyni je plynový sporák, s napojením na rozvody plynu. Podlahové krytiny jsou v některých místnostech původní linoleu, v některých místnostech pak plovoucí podlaha. Celkový stavebnětechnický stav je spíše podprůměrný, dle názoru znalce ke dni ocenění předurčen k částečné rekonstrukci, a to hlavně z hlediska prvků a materiálů krátkodobé a střednědobé životnosti, které neodpovídají současným trendům potřeb bydlení. K bytu náleží i sklepní kóje, situovaná v suterénu objektu

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Byt sestává z těchto místností a prostor:

předsíň	.....10,44 m <sup>2</sup> ,
kuchyně	..... 6,24 m <sup>2</sup> ,
jídelna	..... 7,58 m <sup>2</sup> ,
pokoj 1	..... 21,17 m <sup>2</sup> ,
pokoj 2	..... 15,27 m <sup>2</sup> ,
pokoj 3	..... 12,17 m <sup>2</sup> ,
koupelna	..... 2,62 m <sup>2</sup> ,
WC	..... 1,00 m <sup>2</sup> ,
sklep	..... 5,84 m <sup>2</sup> .

Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím rozhodná pro ocenění činí 82,33 m<sup>2</sup> .

Dle sdělení Okresního stavebního bytového družstva Bruntál, Březinova 990/23 , 679401 Rýmařov, IČO: 00078263 je výše závazků vůči Okresnímu stavebnímu bytovému družstvu Bruntál na družstevním bytě č. 11 ke dni 4.2.2021 činí 0,- Kč.

Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů na dražených členských právech a povinnostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.

## Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo

Komentář: Na LV 2285 jsou evidována:

- zástavní právo smluvní,
- zástavní právo zákonné

**Ostatní rizika:**

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová Jednotka č.j. 1168/11

1.1. Oceňovaný byt

1.2.

**Obsah tržního ocenění majetku**

**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Bytová Jednotka č.j. 1168/11

**2. Hodnota pozemků**

2.1.

**3. Porovnávací hodnota**

3.1. Bytová Jednotka č.j. 1168/11

## ZNALECKÝ POSUDEK

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Družstevní byt č.j. 1168/11, ul. Revoluční, Rýmařov  
Adresa předmětu ocenění: Revoluční 1168  
795 01 Rýmařov  
LV: 2285  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Bruntál  
Obec: Rýmařov  
Katastrální území: Rýmařov  
Počet obyvatel: 8 181

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **528,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{381,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Negativní - Insolvenční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: 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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů. II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,092}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

### 1. Bytová Jednotka č.j. 1168/11

#### 1.1. byt

Celkový podrobný popis oceňovaného objektu je uveden v předchozí části tohoto ocenění.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	1 982 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	17 865,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>		
Předsíň:	10,44 *	1,00 =	10,44 m <sup>2</sup>
Kuchyně:	6,24 *	1,00 =	6,24 m <sup>2</sup>
Jídelna:	7,58 *	1,00 =	7,58 m <sup>2</sup>
Pokoj 1:	21,17 *	1,00 =	21,17 m <sup>2</sup>
Pokoj 2:	15,27 *	1,00 =	15,27 m <sup>2</sup>
Pokoj 3:	12,17 *	1,00 =	12,17 m <sup>2</sup>
Koupelna:	2,62 *	1,00 =	2,62 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
Sklep:	5,84 *	0,10 =	0,58 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>77,07 m<sup>2</sup></u>

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index vybavení

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00



5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 1 982 let:

$$s = 1 - 0,005 * 1\,982 = -8,910$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,510}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,050}$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \*  $I_V = 17\,865,- \text{ Kč/m}^2 * 0,510 = 9\,111,15 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 77,07 \text{ m}^2 * 9\,111,15 \text{ Kč/m}^2 * 1,040 * 1,050 = 766\,798,39 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 766 798,39 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,050}$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez zvlivu I 0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,040 * 0,970 * 1,050 = \mathbf{1,059}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	381,-	1,059		403,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3500	247	403,48	99 659,56
Stavební pozemek - celkem			247		<b>99 659,56</b>

- zjištěná cena celkem = **99 659,56 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. = 99 659,56 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **99 659,56 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **766 798,39 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 99 659,56 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 098 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

99 659,56 Kč \* 1 098 / 10 000 = 10 942,62 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 10 942,62 Kč

**Bytová Jednotka č.j. 1168/11 - zjištěná cena** = **777 741,01 Kč**

**Bytová Jednotka č.j. 1168/11 - zjištěná cena po zaokrouhlení** = **777 741,- Kč**

slovy: Sedmsetsedmdesátsedmtisícšedmsetčtyřicetjedna Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Bytová Jednotka č.j. 1168/11

Celkový podrobný popis oceňovaného objektu je uveden v předchozí části tohoto ocenění, případně doplněn o technický popis jednotlivých konstrukcí a vybavení dále v tabulkové části.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Předsíň:	10,44 *	1,00 =	10,44 m <sup>2</sup>
Kuchyně:	6,24 *	1,00 =	6,24 m <sup>2</sup>
Jídelna:	7,58 *	1,00 =	7,58 m <sup>2</sup>
Pokoj 1:	21,17 *	1,00 =	21,17 m <sup>2</sup>
Pokoj 2:	15,27 *	1,00 =	15,27 m <sup>2</sup>
Pokoj 3:	12,17 *	1,00 =	12,17 m <sup>2</sup>
Koupelna:	2,62 *	1,00 =	2,62 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
Sklep:	5,84 *	0,10 =	0,58 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			77,07 m <sup>2</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	ŽB montované panelové	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	Vápněné štukové omítky,	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	TMF + silikátová omítka	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	Náplňové s ocelovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s termoizolačním zasklením	N	100
14. Povrchy podlah	Linoleum, plovoucí podlahy	S	100
15. Vytápění	centrální teplovodní ,radiátory s poměrovým měřením	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní odkanalizování	S	100

20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	digestoř	S	100
26. Instalační pref. jádra	koupelny, WC	S	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100	1,54	4,47
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	P	5,10	100	0,46	2,35
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					98,68
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9868</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9868
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>17 225,92</b>
<b>Plná cena:</b> 77,07 m <sup>2</sup> * 17 225,92 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 327 601,65 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 100 = 39,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 39,0 \% / 100)$

\* 0,610

**Bytová Jednotka č.j. 1168/11 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **809 837,01 Kč**

## Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 1 089 / 10 000

**Bytová Jednotka č.j. 1168/11 - zjištěná cena** = **809 837,01 Kč**

**Bytová Jednotka č.j. 1168/11 - zjištěná cena po zaokrouhlení** = **809 837,- Kč**

slovy: Osmsetdevěttisícsmsetřicetsedm Kč

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1.

#### Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	3500	247	500,00		123 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>247</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>123 500</b>

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. Bytová Jednotka č.j. 1168/11

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	77,07 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	77,07 m <sup>3</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Byt 3+1, č.j. 966/31, Dukelská 966/4, Rýmařov,</b>
<b>Lokalita:</b>	<b>Byt 3+1 ,Dukelská 966/4, Rýmařov</b>

Byt 3+1 v panelovém zatepleném domě, v 8.podlaží, s výtahem, včetně skleny.

Číslo řízení: V-855/2020-801

<b>Užitná plocha:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
-----------------------	----------------------

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - KN	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00
K3 Poloha - obdobný	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobný	0,95
K5 Celkový stav - Oceňovaný horší	0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Insolvenční řízení	0,85



Zdroj: KN

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 07.04.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
800 000	80,00	10 000	0,73	<b>7 300</b>

**Název:** Byt 3+1,č.j.1060/7, Dukelská 1060/5, Rýmařov,**Lokalita:** Byt 3+1, Dukelská 1060/5, Rýmařov,

Byt 3+1 v panelovém zatepleném domě, v 2.podlaží, s výtahem, včetně sklení kóje a komory  
Číslo řízení: V-890/2020-801,

**Užitná plocha:** 78,63 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - KN	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00
K3 Poloha - obdobný	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobný	0,95
K5 Celkový stav - Oceňovaný horší	0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Insolvenční řízení	0,85



Zdroj: KN

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.4..2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
650 000	78,63	8 267	0,73	<b>6 035</b>

**Název:** Byt 3+1,č.j.872/12, Větrná 872/3, Rýmařov,**Lokalita:** Byt 3+1, Větrná 872/3, Rýmařov,

Byt 3+1 v panelovém zatepleném domě, v 3.nadzemním podlaží, bez výtahu, včetně sklepu.  
Číslo řízení: V-32/2021-801,

byt 3+1 v osobním vlastnictví ve městě Rýmařov v ulici Větrná. Byt se nachází v 3. patře panelového domu bez výtahu a je ve velmi dobrém stavu. Užitná plocha bytu je 76 m<sup>2</sup>. U domu je bezproblémové parkování. Součástí je také sklep a balkón. Samozřejmostí je internet a kabelová televize.

**Užitná plocha:** 76,19 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - KN	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00
K3 Poloha - obdobný	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobný	0,95
K5 Celkový stav - Oceňovaný horší	0,80
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Insolvenční řízení	0,85



Zdroj: KN

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 06.01.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 370 000	76,19	17 981	0,65	<b>11 688</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnávací hodnota stanovena na základě dokladovaných realizovaných převodů v okolí bytu v bytovém domě.

Minimální jednotková porovnávací cena	6 035 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 341 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	11 688 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>8 341 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	77,07 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>642 841 Kč</b>

## ODŮVODNĚNÍ

Výsledná obvyklá cena stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 237/2020 Sb. na základě sjednaných cen obdobných nemovitých věcí, a to porovnáním.

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová Jednotka č.j. 1168/11	777 741,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	766 798,39 Kč
1.2.	10 942,62 Kč
	<hr/>
	= 777 741,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **777 741,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **777 740,- Kč**

slovy: Sedmsetsedmdesátsedmtisícsemsetčtyřicet Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**777 740 Kč**

slovy: Sedmsetsedmdesátsedmtisícsemsetčtyřicet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Bytová Jednotka č.j. 1168/11	809 837,- Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1.	123 500,- Kč
<b>3. Porovnávací hodnota</b>	
3.1. Bytová Jednotka č.j. 1168/11	642 840,90 Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>642 841 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>933 337 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	123 500 Kč
Vážený průměr (Naegeli, Bradáč)	
váha $v_v = 1 + 10 * (C_N - C_V) / C_V$	1,00
(minimální váha je 1.0 a maximální 5.0)	
$C_{Naegeli} = (C_N + v_v * C_V) / C_V$	466 669 Kč

### Silné stránky

- Bytový dům zateplen, plastová okna.

### Slabé stránky

- ocenění pro insolvenční řízení,
- byt v převážně původním stavu, umakartové jádro
- byt v nejvyšším poschodí domu, bez výtahu.
- Parkoviště u domu s nízkou kapacitou parkovacích míst



## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zadáním objednatele - EURODRAŽBY.CZ a.s. IČ 29135419, Čimická 780/61, Čimice, 181 00 Praha 8 , pro insolvenčního správce - Ing. Karel Kuna Ústí nad Orlicí, Velké Hamry 393, PSČ 562 01, Okres Ústí nad Orlicí - ve věci řízení č.j.: KSOS 25 INS 12357 / 2019 vedená u Krajského soudu v Ostravě – bylo stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)- členských práv a povinností člena Okresního stavebního bytového družstva Bruntál , které jsou spjaté s bytem č.j. 1168/11, v bytovém domě č.p. 1168, k.ú. Rýmařov, v Rýmařově, okr. Bruntál , dlužníka Kamily Pacvoňové, Rýmařov, třída Hrdinů 624/22, PSČ 795 01.

**Výsledná obvyklá cena stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 237/2020 Sb. na základě sjednaných cen obdobných nemovitých věcí, a to porovnáním.**

**Obvyklá cena**

**642 000 Kč**

slovy: Šestsetčtyřicetdvatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

## ZÁVĚR

Ocenění provedeno dle platného oceňovacího předpisu. Administrativní cena je rozdílná od ceny obvyklé. Rozdíl cen je dán faktem, že administrativní cena nereflektuje v čase a místě na chování trhu, nabídky a poptávky.

V Uničově 2.3.2021

**Ing. Radomír R a d í l**  
**U Oskavy 1300**  
**783 91 Uničov**  
**tel.: 608863699,**  
**e-mail: unicov1300@gmail.com**

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.6.1980 pod č. j. Spr.2392/80 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 5497-02/2021 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 210400006.

## SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Příloha č.1 .... Kopie LV 2284	3
Příloha č.2 .... Prohlášení vlastníka	6
Příloha č.3 .... Dodatek ke smlouvě o nájmu družstevního bytu	6
Příloha č.4 .... Obec, lokalita, KN, ortofoto	2
Příloha č.5 .... Fotodokumentace z místního šetření ze dne 4.2.2021	2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2021 08:55:03

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597783 Rýmařov  
Kat.území: 744468 Rýmařov List vlastnictví: 2284

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby, část obce, číslo budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Č.popisné/ Č.jednotky	Způsob využití	Typ na LV jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku Podíl na jednotce
Spoluvlastníci:00078263; Okresní stavební bytové družstvo Bruntál			

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

•Vlastnictví jednotek

Povinnost k:

Stavba: Rýmařov, č.p. 1168

Listina: Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek V-1567/2008-801  
(zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 28.05.2008. Právní účinky vkladu  
práva ke dni 29.05.2008.

Plomby a upozornění

Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Bez zápisu

! Upozornění

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

Strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2021 08:55:03**

Okres: **CZ0801 Bruntál** Obec: **597783 Rýmařov**  
Kat.území: **744468 Rýmařov** List vlastnictví: **2284**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

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

**Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.**

Vyhotovila:

Vyhotoveno: 02.03.2021 09:24:37

Česká spořitelna, a.s. na základě dálkového přístupu  
do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

Řízení PÚ: .....

Podpis, razítko:

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.*

Strana 3

## PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA DOMU

dle § 4 zákona číslo 72/94 Sb. V platném znění

**Okresního stavebního bytového družstva Bruntál, Krnov-Pod Bezručovým vrchem, Březinova  
990/23, PSČ 794 01, IČ 00078263**

**zastoupené - ing. Daliborem Válkem předsedou představenstva  
- ing. Alenou Baráthovou členem představenstva**

Katastrální území : **Rýmařov**  
Číslo popisné : **1168**  
Na parcele číslo : **3500**  
Nabývací titul : **Kolaudační rozhodnutí č. 76/85**

OSBD Bruntál vymezuje jednotky podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.  
Předmětem prohlášení je 4 podlažní dům o zastavěné ploše 247 m<sup>2</sup> sestávající se z 11 bytů a žádných  
nebytových prostor.

Obsah:

- A - Popis bytů a nebytových prostor
- B - Určení společné části budovy
- C - Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek
- D - Úprava práv k pozemku
- E - Práva a závazky domu
- F - Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce
- G - Pravidla pro přispívání spoluvlastníků

### A - Popis bytů a nebytových prostor

V domě se nachází 11 bytů, 0 nebytových prostor.

Z toho byty o počtu místností :

0 + 1	.....	bytů s čísly	
1 + 1	.....	bytů s čísly	
1 + 2	3	bytů s čísly	1168/4,7,10
1 + 3	7	bytů s čísly	1168/1,3,5,6,8,9,11
1 + 4	1	bytů s čísly	1168/2,

Garáže (nebytové prostory) s čísly .....

Součástí bytu je veškeré jeho vybavení jako kuchyňská linka, sporák, zdravotnicka, listovní schránka, zvonek - domácí telefon apod. Dále k bytu náleží jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč.ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře, vnitřní okna, vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.

K bytovým jednotkám náleží sklepní boxy, které jsou umístěny v suterénních částech domu.

### B - Určení společných částí budovy, včetně určení, které části budovy budou společné vlastníkům jen některých jednotek

1. Společnými částmi domu jsou:

- Základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěnu, průčelí
- Střecha
- Svislé a vodorovné konstrukce
- Vchody
- Schodiště, okna a dveře přístupné ze společných částí ,balkony a lodžie přístupné ze společných částí
- Chodby
- Prádelna
- Sušárna a kočárkárny
- Úklidová místnost /místnosti (komora)
- Rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, STA, elektroinstalace, rozvody telekomunikací umístěné i mimo dům
- Odsávání a větrání
- Společné technické zařízení prádelen, žehlíren a sušáren
- Ostatní :

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu spoluvlastnického práva.

2. Určení společných částí domu společné vlastníkům jen některých jednotek v domě č.p ..... jsou tyto společné části ....., ke kterým mají právo vlastnické pouze tito vlastníci:

3. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

### C - Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu

Číslo jednotka	Vlastník	% podíl
1168/1	OSBD Bruntál	9,61 %
1168/2	OSBD Bruntál	12,57 %
1168/3	OSBD Bruntál	9,04 %
1168/4	OSBD Bruntál	6,02 %
1168/5	OSBD Bruntál	10,88 %
1168/6	OSBD Bruntál	9,04 %
1168/7	OSBD Bruntál	6,05 %
1168/8	OSBD Bruntál	10,57 %
1168/9	OSBD Bruntál	9,12 %
1168/10	OSBD Bruntál	6,12 %
1168/11	OSBD Bruntál	10,98 %
Celkem		100 %

### D – Úprava práv k pozemku

Pozemek v katastrálním území Rýmařov parcelní číslo 3500, na kterém je postavena budova č.p. 1168, ve které se vyčleňují jednotky podle zákona č. 72/94 Sb., je ve vlastnictví Okresního stavebního bytového družstva Bruntál.

Vlastníkům jednotek se současně s bytem převádí příslušný podíl pozemku, který je shodný s procentuálním podílem na společných částech budovy uvedeným v části C.

### E - Práva a závazky domu

Z vlastníka domu na vlastníky jednotek přecházejí tato práva týkající se domu a jejich společných částí.

Domu se týkají tato práva :

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| - dodávka tepla a teplé užitkové vody              | : Kupní smlouva 1-01/02.        |
| - dodávka elektrické energie společných částí domu | : Smlouva č 12 321              |
| - dodávka pitné vody a odvod odpadové vody         | : Kupní smlouva ze dne 2.6.1994 |
| - dodávka plynu                                    | : .....                         |
| - odvoz tuhých komunálních odpadů                  | : .....                         |
| - servis výtahů                                    | : .....                         |
| - čištění komínů                                   | : .....                         |
| - period. revize vybraných zařízení dle vyhlášky   | : 85/78 ČÚBP, ČSN 331 500       |

S uvedeným domem jsou spojeny tyto závazky :

- dlouhodobý investiční úvěr u České konsolidační agentury Praha na základě smlouvy ze dne 31.12.1986 se splatností dne 30.6.2026.
- zástavní právo u ..... na základě smlouvy .....

### F - Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce

- Vlastník budovy pověřuje správou č.p. 1235 tohoto správce:  
**Okresní stavební bytové družstvo Bruntál**  
adresa : Krnov-pod Bezručovým vrchem, Březinova 990/23, Krnov, PSČ 794 01  
IČ : 00078263
- Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem č.72/94 Sb., Občanským zákoníkem a tímto prohlášením. Jinak se vztahy řídí shromážděním vlastníků jednotek.
- Vlastník má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluožívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku, pokud neslouží pouze některým vlastníkům.
- Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků. Jestliže by se jednalo o změnu účelu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas.
- Prádelna v domě se užívá za těchto podmínek: (uvede se užívání dalších společných částí jako je kočárkárna, klubovna, výtah apod.)
- Vlastník je povinen uzavřít smlouvu o správě s určeným správcem.
- Úklid v domě se zajišťuje takto :
  - vlastními silami v rozsahu dle potřeby
  - zajišťuje správce po dohodě s vlastníky
  - úklidovou firmou
- Před nařízeným prodejem jednotky projedná společenství s vlastníkem neplnění povinností do jednoho měsíce od neplnění povinností.
- Nedojde-li k opravě, upozorní společenství písemně vlastníka na možnost podání soudní žaloby. Poté, nedojde-li k opravě, následuje podání žaloby prostřednictvím zmocněného zástupce společenství vlastníků.
- Na společné vlastnictví se musí uzavřít nejméně toto pojištění:
  - živelní
  - odpovědnostní



**G - Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou,  
údržbou a opravami společných částí domu**

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou a provozem domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů.
2. Správce je povinen evidovat náklady za každý dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě.
3. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.
4. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích.
5. Vlastník je povinen platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby). V případě, že bude přiznáno poskytnutí slevy z těchto plateb (v případě ztíženého užívání jednotky nezaviněné vlastníkem), bude tato sleva poskytnuta z prostředků určených na opravy společných částí domu.
6. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce po projednání se společenstvem vlastníků v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.
7. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 6 měsíců od skončení vyúčtovacího období (např. kalendářní rok). Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 90-ti dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek. Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu ses vlastníkem jednotky vyúčtovává pouze při změně správce. Správce je však povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1x ročně.
8. Náklady na správu domu představují zejména
  - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu, příp. pozemku příslušejícího k domu
  - b) daň z nemovitosti (pokud nelze uplatnit osvobození od daně)
  - c) pojištění domu
  - d) mzdové náklady vč. odvodu na sociální a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících provoz domu (domovník, údržba, dozor a mazání výtahů, úklid, dozor prádelny a mandlu apod.)
  - e) spotřeba energií ve společných částech domu ( voda, elektřina, plyn, teplo)
  - f) odvoz odpadků
  - g) spotřeba studené vody v jednotkách vč. stočného
  - h) spotřeba tepla a teplé vody v jednotkách
  - i) ostatní náklady vztahující se přímo k domu, příp. k přilehlému pozemku

Na úhradě nákladů uvedených ad. a) b) c) d), se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Na úhradě nákladů ad. e) f), se vlastníci jednotek podílejí v poměru tzv. osoboměsíci.

Na úhradě nákladů ad. g)- v poměru naměřených hodnot na bytových vodoměrech, není-li spotřeba vody v bytech - stejně jako u nákladů ad. e) f).

Úhrady nákladů ad. h) se rozúčtují podle obecně platných předpisů (např.vyhláška č.245/1995 Sb.).

Na úhradě nákladů uvedených ad. i), se vlastníci jednotek podílejí obvykle v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pokud společenství vlastníků nerozhodne jinak.

9. Kromě záloh dle bodu 8 části G je vlastník jednotky povinen hradit správci stanovenou částku za výkon správy.

V Krmově dne: 28.5.2008

Podpisy:

OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ  
DRUŽSTVO BRUNTÁL  
Štefánova 990/23, 794 01 KRMOV  
IČ 000 78 283



Ing. Dalibor Válek  
předseda představenstva



Ing. Baráthová Alena  
člen představenstva

## Dodatek ke smlouvě o nájmu družstevního bytu ve formě úplného znění

Okresní stavební bytové družstvo Bruntál

se sídlem: Krnov-Pod Bezručovým vrchem, Březinova 990/23, PSČ 794 01

IČ: 00078263

Zastoupené Ing. Daliborem Válkem, předsedou představenstva a Ing. Alenou Baráthovou, členem představenstva

zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem Ostrava, v oddíle Dr XXII, vl. 390

číslo účtu: 1230967/0300 vedený u ČSOB Krnov

(dále jen „družstvo“) na straně jedné

a

Pan: Bc. Michal Randůšek

datum narození: 1.7.1989

bytem: Velké náměstí 105/47, Kroměříž

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tento dodatek ke smlouvě o nájmu družstevního bytu ve formě úplného znění (dále jen „nájemní smlouva“) následovně:

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Nájemce je členem družstva. S členstvím nájemce v družstvu je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami družstva v případě, kdy se nájemce stává členem družstva bez právního předchůdce. V případě, že nájemce nabývá družstevní podíl od jiné osoby, je právo nájmu družstevního bytu spojeno s jeho družstevním podílem a přechází na nájemce zároveň s veškerými právy a povinnostmi spojenými s družstevním podílem.
2. Účelem této smlouvy je upravit blíže práva a povinnosti stran vyplývající z užívání družstevního bytu členem družstva (nájemcem).

### II.

#### Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem bytu č. 11 nacházející se v 4. podlaží domu č.p. 1168 na stavebním pozemku č. 3500, který se nachází v katastrálním území Rýmařov, obec Rýmařov, na adrese Revoluční č.o. 1 (dále jen „byt“, „dům“ a „pozemek“), který je ve vlastnictví družstva.
2. Byt sestává z těchto místností a prostor:

předsiň.....	10,44 m <sup>2</sup> ,
kuchyně.....	6,24 m <sup>2</sup> ,
jídelna.....	7,58 m <sup>2</sup> ,
pokoj 1.....	21,17 m <sup>2</sup> ,
pokoj 2.....	15,27 m <sup>2</sup> ,
pokoj 3.....	12,17 m <sup>2</sup> ,
koupelna.....	2,62 m <sup>2</sup> ,
WC.....	1,00 m <sup>2</sup> ,
sklep.....	5,84 m <sup>2</sup> .
3. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím rozhodná pro stanovení nájemného činí 82,33 m<sup>2</sup>.

4. Započitatelná podlahová plocha rozhodná podle předpisů, kterými se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění mezi konečné spotřebitele (podlahová plocha bytu pro tyto účely nezahrnuje plochu balkonů, lodžii - i zasklených, teras a vedlejších místností bytu umístěných mimo byt) činí 61,84 m<sup>2</sup>.  
Podlahová plocha rozhodná podle předpisů, kterými se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (podlahová plocha bytu pro tyto účely nezahrnuje plochu balkonů, lodžii - i zasklených, teras a vedlejších místností bytu umístěných mimo byt) činí 73,43 m<sup>2</sup>.
5. Byt je vybaven zvonkem, listovní schránkou popř. domácím telefonem ve vlastnictví družstva. Veškeré další vybavení a zařízení bytu náleží nájemci.
6. Družstvo tímto přenechává nájemci byt do užívání za podmínek stanovených touto smlouvou a stanovami družstva. Nájemce byt přijímá do svého užívání a zavazuje se plnit řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy a stanov družstva. S nájmem bytu je spojeno také právo nájemce užívat společné prostory a zařízení domu a požívat plnění spojená s užíváním bytu.
7. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

### III. Předání bytu do užívání

1. Družstvo přenechává nájemci byt do užívání.
2. V případě převodu družstevního podílu předává nájemci byt původní člen družstva – převodce družstevního podílu. V případě přechodu družstevního podílu děděním vstupuje nájemce jako dědic do práv a povinností původního člena družstva – zůstavitele družstevního podílu ke dni úmrtí zůstavitele a byt se fyzicky nepředává.

### IV. Nájemné a služby

1. Nájemce je povinen platit nájemné za užívání bytu a náklady na plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“).
2. Podrobnosti týkající se těchto plateb včetně rozpisu zahrnutých položek, způsobu stanovení výše záloh pro jednotlivé byty, splatnosti, způsobu rozúčtování, vyúčtování a vypořádání rozdílů z vyúčtování, jsou upraveny směrnicí družstva přijaté Shromážděním delegátů dne 21. června 2011 a je pro nájemce jakožto člena družstva závazná. Směrnice může být měněna shromážděním delegátů družstva.
3. Ke dni podpisu této smlouvy činí výše nájemného připadající na předmětný byt 2 939,- Kč a celková výše záloh na služby spojené s užíváním předmětného bytu 2 634,- Kč měsíčně.
4. O stanovení celkové výše plateb nájemného a záloh na služby rozhoduje představenstvo družstva. Jestliže dojde na základě rozhodnutí představenstva o změně celkové výše plateb nebo na základě rozhodnutí nejvyššího orgánu družstva o změně směrnice ke změně výše nájemného anebo záloh na služby, je družstvo povinno informovat o tom nájemce alespoň 7 dní předem. Nájemce je povinen hradit upravenou výši plateb počínaje následujícím kalendářním měsícem po doručení oznámení. Jestliže dochází ke změně výše měsíční zálohy na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména po změně rozsahu nebo kvality

služby, bude změněná měsíční záloha na služby požadována rovněž od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

5. Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do 15-tého dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.

#### V.

#### Změny výše plateb

1. Příslušný orgán družstva rozhoduje o:
  - a) celkové výši nájemného s přihlédnutím k předpokládaným nákladům podle zásad upravených stanovami družstva a dalšími předpisy družstva,
  - b) rozsahu poskytovaných služeb a měsíční výši záloh na tyto služby. Není-li přijato rozhodnutí družstva, určí družstvo nájemci výši měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
2. Družstvo má právo změnit v průběhu roku výši měsíční zálohy na nájemné v závislosti na předpokládaných nákladech na správu družstevních bytů. Družstvo je povinno informovat o tom nájemce alespoň 7 dní předem. Nájemce je povinen hradit upravenou výši plateb počínaje následujícím kalendářním měsícem po doručení oznámení.
3. Družstvo má právo změnit v průběhu roku výši měsíční zálohy na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména po změně rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

#### VI.

#### Sankce

1. V případě prodlení s peněžitým plněním, které spočívá v placení nájemného nebo ve vrácení přeplatku nebo zaplacení nedoplatku z vyúčtování záloh na nájemné a přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, se strany dohodly, že vzniká smluvní straně povinnost uhradit druhé smluvní straně úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
2. V případě prodlení s peněžitým plněním, které spočívá v placení záloh na služby spojené s užíváním bytu nebo ve finančním vyrovnání z vyúčtování služeb, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně poplatek z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu. Pokud nebude poplatek z prodlení stanoven žádným právním předpisem, použije se pro prodlení s peněžitým plněním podle tohoto odstavce úrok z prodlení uvedený v odst. 1 tohoto článku.

#### VII.

#### Práva a povinnosti družstva

1. Družstvo je oprávněno:
  - a) vydat *Domovní řád*, který upraví podrobnosti užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu; domovní řád je pro nájemce závazný okamžikem jeho vyvěšení na informační desce v domě;
  - b) vymezit z technických nebo estetických důvodů pravidla pro provádění oprav a běžné údržby bytu, k nimž je podle čl. VIII., odst. 2, písm. e) této smlouvy povinen nájemce;

- c) provést po předchozím upozornění nájemce opravy a běžnou údržbu bytu, k níž je povinen nájemce podle čl. VIII., odst. 2, písm. e) této smlouvy. Družstvo je po provedení opravy nebo běžné údržby bytu podle tohoto ustanovení oprávněno požadovat od nájemce zaplacení náhrady.
  - d) odstranit závady a poškození, které na domě způsobil nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, pokud tuto škodu ani po předchozím upozornění družstva nájemce neodstraní, a požadovat od nájemce náhradu;
  - e) požadovat po nájemci, aby bez zbytečného odkladu odstranil stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě, které nájemce provedl bez předchozího písemného souhlasu družstva;
  - f) zadržet movité věci, které má nájemce v bytě na úhradu pohledávky družstva vůči nájemci.
2. Družstvo je povinno:
- a) přenechat a udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání; a
  - b) provádět a hradit veškeré opravy vyjma údržby a oprav bytu, které je podle stanov družstva povinen hradit nájemce, pokud se družstvo s nájemcem nedohodne jinak.

### VIII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn:
- a) v případě, že družstvo nespíní svoji povinnost, odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, a to ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemném oznámení nájemce, je nájemce oprávněn tyto závady v nezbytné míře odstranit a požadovat po družstvu náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 6 měsíců od odstranění závad. Jinak právo na náhradu nákladů nájemci zanikne;
  - b) provádět stavební úpravy bytu nebo jinou podstatnou změnu bytu jen s předchozím písemným souhlasem družstva;
  - c) požadovat přiměřenou slevu na nájemném za podmínek určených stanovami družstva. Toto právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen – nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.
2. Nájemce je povinen:
- a) užívat byt pouze v souladu s jeho účelem, tj. k bydlení;
  - b) hradit řádně a včas nájemné a úhrady za služby poskytované s užíváním bytu;
  - c) užívat byt, společné prostory domu i společná zařízení obvyklým a přiměřeným způsobem a při výkonu svých práv dbát, aby byla zajištěna práva ostatních bydlících osob v domě;
  - d) přenechat byt nebo jeho část do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem družstva; toto omezení se nevztahuje na členy nájemcovy domácnosti, kterými jsou příbuzní v řadě přímé, zeť, snacha a osoby nájemcovy blízké. Zároveň je povinen zajistit, aby v bytě bydlel jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby mohly všechny osoby v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách;
  - e) provádět a hradit veškeré opravy a běžnou údržbu v bytě, s výjimkou oprav a údržby, k nimž je povinno družstvo podle čl. VII., odst. 2;
  - f) provádět na svůj náklad výměnu vybavení a zařízení bytu;
  - g) oznamovat bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
  - h) oznámit bez zbytečného odkladu a písemně družstvu závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání bytu nebo domu;
  - i) oznamovat do 15 dnů každou změnu počtu osob užívajících byt;

- j) dbát na to, aby na bytě, na bytech nebo nebytových prostorách užívaných jinými osobami, na společných částech domu nebo zařízeních nevznikla škoda;
- k) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí;
- l) nahradit družstvu zvýšené náklady na údržbu společných částí domu, pokud tyto zvýšené náklady vyvolá chov zvířete nájemcem v bytě;
- m) umožnit po předchozí písemné výzvě družstvu a osobě/osobám, kterou/keré tím družstvo pověří, přístup do bytu za účelem:
  - a. zajištění řádné údržby bytu;
  - b. vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, nebytových prostorů nebo domu jako celku;
  - c. provedení kontroly stavu bytu;
  - d. provedení údržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem;
  - e. instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody;
  - f. odpočtu naměřených hodnot na zařízeních pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody; nebo
  - g. instalace, údržby, oprav a kontroly dalších technických zařízení, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
 Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
- n) plnit povinnosti stanovené touto smlouvou a stanovami družstva a dodržovat pravidla stanovená v Domovním řádu, pokud je/bude v domě vydán, bez ohledu na to, zda je/bude Domovní řád vydán pronajímatelem nebo je/bude vydán jinou osobou odpovědnou za správu domu a pozemku;
- o) oznámit včas družstvu svoji nepřítomnost, která má být delší než 2 měsíce, nebo pokud bude po tuto dobu obtížně dostupný. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Neurčí-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo.

## IX. Skončení nájmu

1. Nájem družstevního bytu zaniká:
  - a) zánikem členství nájemce v družstvu;
  - b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanoveném v dohodě;
  - c) písemnou výpovědí nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
  - d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu; nebo
  - e) vznikem vlastnictví nájemce k bytu.
2. Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
3. V případě, že členství nájemce v družstvu skončí převodem družstevního podílu, je nájemce povinen předat byt nabyvateli družstevního podílu.
4. V případě, že členství nájemce skončí z jiného právního důvodu, např. dohodou, vystoupením nebo vyloučením, odevzdá nájemce byt družstvu v den, kdy jeho členství končí.
5. Byt je považován za odevzdaný, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva

odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

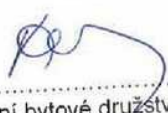
6. Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
7. Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy nájemce užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud nájemce po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ho nevyzve k odevzdání bytu.

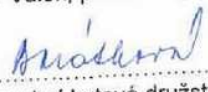
#### X. Závěrečná ustanovení


1. Práva a povinnosti mezi družstvem a členem neupravená touto smlouvou se řídí stanovami družstva, zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem a souvisejícími předpisy.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
3. Veškeré změny nebo doplňky k této smlouvě mohou být prováděny jen písemnou formou.
4. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Potvrzují, že si mezi sebou ujednaly všechny náležitosti, které považují za nezbytné pro uzavření této smlouvy. Na důkaz toho připojují ke smlouvě své podpisy.
5. Tato smlouva nahrazuje veškerá dosavadní ujednání mezi družstvem a členem ohledně užívání bytu, včetně veškerých ujednání mezi družstvem a právním předchůdcem člena.

V Krnově dne 16.4.2019

OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ  
DRUŽSTVO BRUNTÁL  
PŘEDSTAVENSTVO  
KOVÁŘOVA 10  
787 01 BRUNTÁL

  
Okresní stavební bytové družstvo Bruntál  
Ing. Dalibor Válek, předseda představenstva

  
Okresní stavební bytové družstvo Bruntál  
Ing. Alena Baráthová, člen představenstva

  
Bc. Michal Randúšek



