Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 27296/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně členských práv a povinností člena Bydlení v harmonii, bytové družstvo, Jindřišská 889/17, 110 00 Praha 1, IČO: 14415518, s právem užívání družstevní nemovitosti, a to rodinného domu č.p. 297, příslušející k části obce Dlouhý Most, na pozemku p.č. St. 351, adresa Dlouhý Most 297, 463 12 Dlouhý Most, zapsané na listu vlastnictví č. 359, vše v k.ú. Dlouhý Most, obec Dlouhý Most, okres Liberec.

Zadavatel posudku:	Mgr. Michal Suchánek soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 9 Pod Pekárnami 245/10 190 00 Praha 9 IČO: 07595182
Číslo jednací zadavatele:	**220 EX 116/25-54**
Číslo položky v evidenci posudků:	**044403/2025**
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 3. 2. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 10. 2. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 28. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 9**, č.j. **220 EX 116/25-54**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění členských práv a povinností člena Bydlení v harmonii, bytové družstvo, Jindřišská 889/17, 110 00 Praha 1, IČO: 14415518, s právem užívání družstevní nemovitosti, a to rodinného domu č.p. 297, příslušející k části obce Dlouhý Most, na pozemku p.č. St. 351, adresa Dlouhý Most 297, 463 12 Dlouhý Most, zapsané na listu vlastnictví č. 359, vše v k.ú. Dlouhý Most, obec Dlouhý Most, okres Liberec.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním domu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním domu. V případě, že s domem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **220 EX 116/25-54.** Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vytvořeno v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 359, pro k.ú. Dlouhý Most, obec Dlouhý Most, okres Liberec, vyhotovený objednavatelem dne 25.8.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dlouhý Most, obec Dlouhý Most, okres Liberec, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 3. 2. 2026.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách https://dpp.hydrosoft.cz/ a https://mapy.cz/.

Sdělení Exekuterského úřadu ze dne 28.1.2026.

Nájemní smlouva ze dne 19.2.2024.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Údaje sdělené bytovým družstvem Bydlení v harmonii.

Internetové stránky Českého statistického úřadu https://www.czso.cz/.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 11.6.2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Vítězslava Ditla s partnerkou. Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 3. 2. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřízeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech https://www.sreality.cz, https://www.reality.cz, https://www.realitycechy.cz a https://www.realitymorava.cz.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Liberecký
Okres	Liberec
Obec	Dlouhý Most
Katastrální území	Dlouhý Most (626660)
Číslo popisné	297
PSČ	463 12
Počet obyvatel	1 006
List vlastnictví číslo	359
Vlastník	Bydlení v harmonii bytové družstvo Jindřišská 889/17, Nové Město, 11000 Praha 1

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený družstevní rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou s valbou a dvěma polovalbami krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Dlouhý Most, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Dlouhý Most 297, 463 12 Dlouhý Most. Parkování je možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Předmět ocenění je situován v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2207, který je ve vlastnictví statutárního města Liberec a dále přes pozemek p.č. St. 351, který je ve vlastnictví bytového družstva Bydlení v harmonii. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že předmět ocenění je užíván v jednotném funkčním celku s přilehlými pozemky p.č. St. 351 a p.č. 1332/1, které jsou ve vlastnictví bytového družstva Bydlení v harmonii.

Dům je dle sdělení povinného napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, tříkomorový septik, studnu a trativod. Dle informací ČSÚ v obci Dlouhý Most se dále nacházejí tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+kk s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	betonové	*s izolací*
Zdivo:	zděné	
Stropy:	panelové	*s rovným podhledem*
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody parapety	*měděné* *keramické*
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	drásané	
Vnější obklady soklu:	betonová imitace přírodního kamene	
Vnitřní obklady:	keramické	*kuchyně - koupelna - WC*
Schody:	betonové	*dřevěný obklad*
Dveře:	dřevěné	*zárubně obložkové*
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	PVC, plovoucí podlahy	
Podlahy ostatních místností:	keramická dlažba	
Vytápění:	LOKÁLNÍ krbová vložka, el. odporové podlahové rohože	
Elektroinstalace:	220V - 400V	
Bleskosvod:	ANO	

Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	elektrický bojler	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuchyňská linka - dřez - digestoř	sklokeram. varná deska
Vnitřní vybavení:	jádro zděné	vana + umyvadlo(a)
Záchod:	splachovací	
Ostatní:	alarm	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů z roku 2005. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:
a) vedlejší stavby:

Vedle rodinného domu, vpravo (pohled z přístupové komunikace), je situován přízemní, zděný objekt pro bazénovou filtraci s pultovou střechou krytou šindelem.

Před rodinným domem, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situován přízemní, dřevěný dřevník s pultovou střechou krytou šindelem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
- oplocení - kovová pole kovářského provedení se sloupky a podezdívkou z bet. tvarovek
- kovová vrata (poškozená)
- kovová vrátka
- zpevněná plocha kamenná
- zpevněná plocha dlážděná
- štěrková plocha
- opěrná zídka z betonových tvarovek
- venkovní schody kamenné
- opěrná gabionová zídka
- laminátový zemní bazén
- porosty na pozemcích dle LV č. 359
- přípojky IS

Dle sdělení bytového družstva Bydlení v harmonii výše nesplacené anuity (částka spojená s výstavbou či pořízením domu) ke dni 28.1.2026 činí 9 499 459,11 Kč.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení i rekreaci
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- možnost parkování ve vlastní garáži a na vlastním pozemku

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- chybí vlakové spojení obce

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.*

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se 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.”***

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„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“.*

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„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 tísni. 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.*

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„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.“*

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „* ***Obvyklá cena se určuje*** *porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“*

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „* ***Tržní hodnotou předmětu ocenění je*** *odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“*

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

dlouhý most Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vylaďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment).*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované*****,** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované****,* lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje rozdílnou velikost porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase,
- **koeficient typ vlastnictví** vyjadřuje vliv rozdílných vlastnických poměrů porovnatelných vzorků (osobní, družstevní, podíl na domě).

Srovnatelné nemovité věci:

1. Rodinný dům, k.ú. Dlouhý Most, okres Liberec

Pozemek: **St. 45, LV 9** *Součástí je stavba:* **Dlouhý Most, č.p. 59, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **12.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 17.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2024 08:57:55. Zápis proveden dne 27.06.2024. **V-4423/2024-505**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 45, LV 9** *Součástí je stavba:* **Dlouhý Most, č.p. 59, rod.dům**

2. Rodinný dům, k.ú. Minkovice, okres Liberec

Pozemek: **St. 400, LV 707** *Součástí je stavba:* **Minkovice, č.p. 389, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **11.300.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 08.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2024 10:07:08. Zápis proveden dne 05.11.2024. **V-8030/2024-505**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 400, LV 707** *Součástí je stavba:* **Minkovice, č.p. 389, rod.dům; 271/109, LV 707**

3. Rodinný dům, k.ú. Minkovice, okres Liberec

Pozemek: **St. 264, LV 340** *Součástí je stavba:* **Minkovice, č.p. 277, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **13.900.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 02.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 10:19:49. Zápis proveden dne 21.01.2025. **V-10399/2024-505**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 264, LV 340** *Součástí je stavba:* **Minkovice, č.p. 277, rod.dům; 274/7, LV 340**

Stanovení obvyklé ceny:

1. Rodinný dům, k.ú. Dlouhý Most, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	12 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{velikosti}$	1,05	mírně větší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,01	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,90	727 m2 - horší pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	0,94	5.6.2024
$K_{typ\ vlastnictví}$	1,10	lepší, dům v osobním vlastnictví
Upravená cena (UC)	12 159 270,64 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Minkovice, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	11 300 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{velikosti}$	0,90	menší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,07	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	1.232 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	0,98	10.10.2024
$K_{typ\ vlastnictví}$	1,10	lepší, dům v osobním vlastnictví
Upravená cena (UC)	11 458 025,65 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Minkovice, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	13 900 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{velikosti}$	1,10	větší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	1.387 m2 - mírně horší pozemkové zázemí

$K_{datum\ realizace}$	0,98	20.12.2024
$K_{typ\ vlastnictví}$	1,10	lepší, dům v osobním vlastnictví
Upravená cena (UC)	11 751 422,75 Kč	

kde UC = CN / (K_{polohy} × $K_{velikosti}$ × $K_{konstrukce}$ × $K_{technického\ stavu}$ × $K_{pozemku}$ × $K_{datum\ realizace}$ × $K_{typ\ vlastnictví}$)

Minimální cena		11 458 025,65 Kč
Průměrná cena	∑ UC / 3	11 789 573,01 Kč
Maximální cena		12 159 270,64 Kč

Obvyklá cena	11 790 000,– Kč
Obvyklá cena (bez zohlednění nesplacené anuity)	**11 790 000,– Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	**11 790 000,– Kč**
Výše nesplacené anuity ke dni 28.1.2026	**9 499 459,11 Kč**
Práva a závady spojené s užíváním domu	**0,– Kč**

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 28. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 9**, č.j. **220 EX 116/25-54**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění členských práv a povinností člena Bydlení v harmonii, bytové družstvo, Jindřišská 889/17, 110 00 Praha 1, IČO: 14415518, s právem užívání družstevní nemovitosti, a to rodinného domu č.p. 297, příslušející k části obce Dlouhý Most, na pozemku p.č. St. 351, adresa Dlouhý Most 297, 463 12 Dlouhý Most, zapsané na listu vlastnictví č. 359, vše v k.ú. Dlouhý Most, obec Dlouhý Most, okres Liberec.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním domu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním domu. V případě, že s domem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

11 790 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** nesplacené jistiny - anuity)

Cena slovy: jedenáctmilionůsedmsetdevadesáttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 15 stran:
Fotodokumentace
Kopie informace sdělené bytovým družstvem
Nájemní smlouva
Náhled katastrální mapy
Doručenka vyrozumění

Exekutorský úřad Praha 9 Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9, www.exekucepraha.cz
Soudní exekutor Mgr. Michal Suchánek LL.M.

Sp.zn. 220 EX 116/25-99
Naše číslo jednací: 4120

V Praze dne 28.1.2026

Dobrý den,

dne 26.1.2026 jsme prostřednictvím datové schránky obdrželi Výzvu k součinnosti - povinný - VÍTĚZSLAV DITL, Dlouhý Most 297, 46312, Dlouhý Most, r.č.740324/2649, IČ 72659777 a dovolujeme si Vám sdělit následující:

- Na družstevní nemovitosti, ke které se váže účast povinného v bytovém družstvu Bydlení v harmonii, bytové družstvo, vázne zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Banka CREDITAS, IČO 634 92 555, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, z dluhového financování a nesplacená jistina k dnešnímu dni činí částku v celkové výši -9 499 459.11 Kč, přičemž tato částka je pohledávkou bytového družstva Bydlení v harmonii, bytové družstvo za povinným z titulu neuhrazeného dalšího členského vkladu č.2 při pořízení nemovitosti; Tato částka se rovná nesplacené anuitě;
- Dále evidujeme pohledávku ve výši 815.616,-Kč z titulu neuhrazeného nájmu a 4.000 Kč neuhrazené poplatky – ohledně těchto částí je vedena exekuce pod č.j. 202 EX 3272/25- 18

Podáváme vám tuto zprávu a zůstáváme s pozdravem

Bydlení v harmonii, bytové družstvo

Bydlení v harmonii, bytové družstvo, IČ 14415518
se sídlem: Jindřišská 889 / 17, 110 00 Praha 1
zastoupeno předseda družstva Dítě Zápotocká Tereza
číslo účtu: **105076570/2250**
e-mail: **druzstvo@bidli.cz** a tel. č.: **601 083 302**
jako bytové družstvo na straně jedné (dále jen "bytové družstvo")
a

Jméno a příjmení **Vítězslav Ditl**	**Rodné číslo** **740324/2649**	**Bydliště** **Uralská 889 / 4** **460 07 Liberec**	
E-mail **ditl@d-montage.cz**	**Číslo dokladu** **208762289**	**Telefon** **+420 608 357 742**	**Zastoupen/a**
Bankovní účet	**Rodinný stav** **Ženatý / vdaná**	**SJM (ANO/NE)** **ANO**	

jako nájemce na straně druhé (dále jen "nájemce")

spolu (pronajímatel a nájemce společně dále jen jako "smluvní strany") níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2240, popř. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "OZ" nebo "občanský zákoník") a § 741 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ZOK") uzavírají tuto

Nájemní smlouvu

(dále jen "tato smlouva")

I.
Účel smlouvy

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy se stane vlastníkem předmětu nájmu.

1.2. Nájemce prohlašuje, že ke dni účinnosti této smlouvy je členem bytového družstva.

1.3. Nájemce prohlašuje, že on sám, resp. jeho právní předchůdce, se podílel na pořízení předmětu nájmu dalším členským vkladem.

1.4. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu splňuje definici družstevního bydlení, resp. družstevního bytu, uvedenou v § 729 ZOK a v případě nájmu předmětu nájmu na základě této smlouvy se tedy jedná o nájem družstevního bytu.

1.5. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu s ohledem na to, že oprávněně předpokládají, že nájemci vznikne na základě stanov bytového družstva právo na uzavření nájemní smlouvy k předmětu nájmu.

1.6. Účelem, který smluvní strany sledují uzavřením této smlouvy, je založení družstevního nájemního vztahu, v němž pronajímatel bude zavázán přenechat nájemci předmět nájmu specifikovaný v této smlouvě, aby jej dočasně, po dobu členství v bytovém družstvu, užíval způsobem sjednaným v této smlouvě, a nájemce bude zavázán za to platit pronajímateli nájemné sjednané v této smlouvě.

1.7. Smluvní strany se dohodly, že veškerá ujednání obsažená v této smlouvě musí být vykládána tak, aby bylo možno dosáhnout účelu vyjádřeného v článku I.této smlouvy.

II.
Předmět, účel nájmu a prohlášení smluvních stran

2.1. Předmětem nájmu podle této smlouvy je:

B) Rodinný dům

Rodinný dům č.p. **297**	**Na pozemku parc.č.** **351 / 0**	**způsob využití k bydlení** **rodinný dům**	
Další pozemky **1331/1; 1332/1; 1334/2**	**Další budovy**	**Obec** **Dlouhý Most**	**část obce** **Dlouhý Most**
název ulice, PSČ **46312**	**katastrální území** **Dlouhý Most**	**Číslo listu vlastnictví** **359**	

(dále jen "předmět nájmu")

2.2. Výpis z katastru nemovitostí zachycující předmět nájmu tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy.

2.3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání nájemci včetně vybavení předmětu nájmu za předpokladu členství nájemce v bytovém družstvu.

2.4. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy na základě včasné a řádné výzvy ze strany pronajímatele důkladně seznámil při prohlídce se stavem, v němž se ke dni uzavření této smlouvy nachází předmět nájmu včetně vybavení předmětu nájmu, a tento stav je mu dobře znám a v tomto stavu přijímá předmět nájmu včetně vybavení předmětu nájmu do nájmu na základě této smlouvy.

2.5. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání, resp. ve stavu způsobilém k užívání, tj. že je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a že si sám zajistil, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak, poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním předmětu nájmu nebo s ním souvisejících

2.6. Pronajímatel přenechává nájemci po dobu trvání závazkového vztahu založeného touto smlouvou k užívání s předmětem nájmu i event. vybavení předmětu nájmu, které je specifikováno v příloze č. 2 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást (dále jen "vybavení předmětu nájmu"). Výše nájemného za užívání vybavení předmětu nájmu je již zohledněna ve výši nájemného za užívání předmětu nájmu. Nájemce není oprávněn vybavení předmětu nájmu přenechat k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen vybavení předmětu nájmu užívat řádně v souladu s pokyny pronajímatele a pečovat o něj, aby na něm nevznikala škoda. Umožní-li nájemce užívat vybavení předmětu nájmu třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám. Nájemce je povinen vybavení předmětu nájmu vrátit pronajímateli spolu s předmětem nájmu po skončení nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V ostatním se na práva a povinnosti nájemce a pronajímatele ve vztahu k vybavení předmětu nájmu použijí přiměřeně ustanovení této smlouvy, stanov bytového družstva a zákona týkající se práv a povinností nájemce a pronajímatele ve vztahu k předmětu nájmu.

III.
Nájem

3.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání předmět nájmu včetně vybavení předmětu nájmu a nájemce se zavazuje za to pronajímateli platit nájemné. Smluvní strany a zejména nájemce prohlašují, že považují způsob stanovení nájemného, resp. záloh na nájemné, a dalších plateb popsaných dále v čl. IV této smlouvy za dostatečně určitý a srozumitelný.

3.2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jen k účelu uvedenému v čl. II. odst. 2.1. této smlouvy, popř. se souhlasem bytového družstva k podnájmu s tím, že bytové družstvo nebude takovýto souhlas bezdůvodně odmítat.

3.3. Smluvní strany se dohodly, že s nájmem předmětu nájmu je spojeno také právo nájemce užívat společné části nemovité věci včetně příslušenství předmětu nájmu a požívat plnění spojená s užíváním předmětu nájmu.

3.4. Pronajímatel má právo požadovat, aby v předmětu nájmu žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti předmětu nájmu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v předmětu nájmu žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

3.5. Pronajímatel zpřístupní předmět nájmu nájemci nejpozději do jednoho měsíce ode dne uzavření této smlouvy. O předání předmětu nájmu nájemci se sepíše předávací protokol, který potvrdí svým podpisem pronajímatel a nájemce. Předávací protokol bude tvořit jako příloha č. 3 nedílnou součást této smlouvy.

IV.
Nájemné, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu a další platby

4.1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné v poměrné výši účelně vynaložených nákladů bytového družstva vzniklých při správě předmětu nájmu, včetně splátek dlouhodobého investičního úvěru, dalších investičních a provozních úvěrů či jiných nástrojů dluhového financování, nejsou-li promítnuty do dalšího členského vkladu a úroků z nich, včetně (pokud tomu povaha nájmu odpovídá, tj. u bytových jednotek včetně příslušenství - společné prostory, garážová stání, sklepy apod..)nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se předmět nájmu nachází, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice tohoto předmětu nájmu, náklady na opravy a údržbu předmětu nájmu a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu, ztrátu z hospodaření bytového družstva vykázanou za uplynulý rok, náklady na správu bytového družstva a domu, v němž se nachází předmět nájmu, náklady na pojištění předmětu nájmu a domu, daň z nemovitostí související s předmětem nájmu a domem, ve kterém se nachází předmět nájmu, náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu, v němž se nachází předmět nájmu a další související náklady včetně příspěvku na správu domu a pozemku. Nájemné může být členěno na jednotlivé položky. O výši nájemného rozhoduje předseda bytového družstva.

4.2. V průběhu zúčtovacího období je nájemce povinen pronajímateli měsíčně platit zálohu na nájemné ve výši stanovené předsedou bytového družstva. Tato záloha na nájemné představuje předpokládané náklady bytového družstva specifikované v předchozím odstavci této smlouvy připadajících na předmět nájmu v průměru za jeden měsíc zúčtovacího období a je splatná nejpozději do patnáctého dne kalendářního měsíce za daný kalendářní měsíc, pod variabilním symbolem 4120 na účet 105076570/2250. Ke dni uzavření této smlouvy činí výše měsíční zálohy na nájemné částku 76 584 Kč (slovy: sedmdesát šest tisíc pětset osmdesát čtyři korun českých)

4.3. Záloha na nájemné je zúčtována nájemci se skutečnými náklady bytového družstva připadající na daný předmět nájmu za zúčtovací období nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, nestanoví-li předseda bytového družstva jinak. Případné přeplatky se nájemci nevrací a převádějí se do následujícího zúčtovacího období na úhradu budoucího nájemného, resp. zálohy na budoucí nájemné. Pronajímatel si může vůči přeplatku člena bytového družstva na nájemném také započíst své pohledávky. Nedoplatek na vyúčtované nájemné je nájemce povinen uhradit pronajímateli ve lhůtě uvedené ve výzvě k úhradě nedoplatku.

4.4. Nájemce je vedle nájemného povinen měsíčně hradit také úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu (služby), tj. zejména dodávky tepla, dodávky vody a teplé vody, odvádění odpadních vod, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další plnění a pokud tomu povaha nájmu odpovídá, tj. u bytových jednotek včetně příslušenství - společné prostory, garážová stání, sklepy apod..) další služby, např. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, (např. provoz kamerových nebo jiných bezpečnostních systémů, automatické hasící systémy, provoz vrátnice a ostraha objektu, provoz schodišťových plošin) s tím, že je nájemce povinen (nedohodne-li se s pronajímatelem v konkrétním případě jinak) si dodávku veškerých služeb zajistit (ať už přímo či nepřímo) na své náklady u třetích osob (např. u dodavatelů služeb a energií, společenství vlastníků jednotek apod.) sám; v tomto případě se článek IV., odst. 4.5. této smlouvy nepoužije. Nájemce je povinen pronajímateli na jeho žádost bez zbytečného odkladu poskytnout veškeré informace a doklady k přezkoumání, zdali nájemce plní své povinnosti týkající se služeb vůči třetím osobám řádně a včas; smluvní strany se dohodly, že porušení povinnosti nájemce plnit povinnosti týkající se služeb vůči třetím osobám řádně a včas se považuje za porušení této smlouvy a že nájemce může být z tohoto důvodu za podmínek uvedených ve stanovách bytového družstva z bytového družstva vyloučen.

4.5. V průběhu zúčtovacího období je nájemce povinen pronajímateli hradit dále zálohu na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu (služby) u těch služeb, u kterých se nájemce s pronajímatelem dle čl. IV. odst. 4.4. této smlouvy dohodli, že je bude pro nájemce na náklady nájemce zajišťovat pronajímatel, a to ve výši stanovené předsedou bytového družstva. Tato záloha na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu (služby) představuje předpokládané náklady bytového družstva na služby specifikované v předchozí větě tohoto odstavce této smlouvy připadajících na předmět nájmu v průměru za jeden měsíc zúčtovacího období a je splatná nejpozději do pátého dne kalendářního měsíce za daný kalendářní měsíc.

4.6. Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu (služby) je zúčtována nájemci se skutečnými náklady bytového družstva na služby připadající na daný předmět nájmu za zúčtovací období nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, nestanoví-li předseda bytového družstva jinak. Případné přeplatky se nájemci nevrací a převádějí se do následujícího zúčtovacího období na úhradu budoucích plnění poskytovaných s užíváním předmětu nájmu (služby), resp. záloh za tato budoucí plnění. Pronajímatel si může vůči přeplatku člena bytového družstva na úhradě za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu (služby) také započíst své pohledávky. Nedoplatek na vyúčtované úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu (služby) je nájemce povinen uhradit pronajímateli ve lhůtě uvedené ve výzvě k úhradě nedoplatku.

4.7. Zúčtovacím obdobím se rozumí období, za které pronajímatel provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů; zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí předseda bytového družstva; neurčí-li předseda bytového družstva jinak, je jím kalendářní rok, který začíná vždy prvním lednem. Rozúčtováním se rozumí vyčíslení výše nákladů za nájem a poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé členy bytového družstva a způsob rozdělení nákladů na nájemné a služby. Vyúčtováním se rozumí vyčíslení skutečné výše nákladů na nájemné a služby a záloh za nájemné a jednotlivé služby v daném zúčtovacím období.

4.8. Předseda bytového družstva má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu na nájemné a/nebo za služby a/nebo za služby a/nebo měsíční anuitní splátku úvěru spolu s poplatkem za správu, v odůvodněných případech končící fixace, anebo v rámci vyúčtování služeb, souvisejících s užíváním předmětu nájmu, kdy dojde k navýšení záloh/plateb za služby, a to pouze v odůvodněných případech.

4.9. O způsobu rozúčtování a vyúčtování nákladů na nájemné a služby rozhoduje předseda bytového družstva, a to v souladu se stanovami bytového družstva a platnou právní úpravou.

4.10. Spolu se zálohou na nájemné a na služby je nájemce na základě smíšené smlouvy, této smlouvy a stanov bytového družstva povinen pronajímateli hradit měsíční anuitní splátku úvěru, která ke dni uzavření této smlouvy činí spolu s poplatkem za správu částku 76 584 Kč (slovy: sedmdesát šest tisíc pětset osmdesát čtyři korun českých). Část měsíční anuitní splátky úvěru připadající na úmor je měsíční
splátkou dalšího členského vkladu č. 2, část měsíční anuitní splátky úvěru připadající na úrok spolu s poplatkem za správu tvoří součást nájemného. Pronajímatel je oprávněn každoročně (a to i v průběhu roku) měnit platby dle této smlouvy s ohledem na aktuální výši nájemného, nákladů za služby a měsíční anuitní splátky úvěru spolu s poplatkem za správu

4.11. Nájemce před účinností této smlouvy uhradil pronajímateli na základě smíšené smlouvy zálohu na peněžitou jistotu v celkové výši 229 752 Kč (slovy: dvěstě dvacet devět tisíc sedmset padesát dva korun českých) na účet 105249611/2250,
a to ve výši trojnásobku aktuálního měsíčního nájemného připadajícího na předmět nájmu (dále jen "jistota"), přičemž jistotu družstvo interně dělí
na dvě části:

a) část - příspěvek do fondu dluhové služby

b) část - jistota nájmu

Bytové družstvo může tuto jistotu čerpat v souladu s příslušnými ustanoveními OZ a stanovami bytového družstva. Jistota bude nájemci vyúčtována výhradně po převodu předmětu nájmu do vlastnictví nájemci s tím, že v případě převodu či přechodu družstevního podílu přechází tato jistota na nabyvatele družstevního podílu; zanikne-li účast nájemce v bytovém družstvu bez právního nástupce, vrátí pronajímatel zbytek nevyčerpané jistoty nájemci do dvou měsíců od zániku jeho členství. V případě čerpání jistoty bytovým družstvem anebo pokud jistota z jiného důvodu nebude odpovídat výši trojnásobku aktuálního měsíčního nájemného připadajícího na předmět nájmu poníženou o trojnásobek části anuitní splátky připadající na úroky, je nájemce, neurčí-li předseda bytového družstva jinak, povinen opakovaně jistotu do jednoho týdne ode dne oznámení této skutečnosti ze strany předsedy bytového družstva doplnit tak, aby výše jistoty nájemce odpovídala vždy nejméně trojnásobku aktuálního měsíčního nájemného připadajícího na předmět nájmu. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty.

4.12. Nájemce je povinen uhradit bytovému družstvu na jeho výzvu nad rámec jiných svých platebních povinností vůči bytovému družstvu další veškeré náklady, které bytové družstvo účelně vynaloží v souvislosti s nabytím, vlastnictvím, zatížením, zcizením či jiným naložením s předmětem nájmu a právních či faktických vztahů s tím souvisejících. Smluvní strany se dohodly, že porušení povinnosti nájemce uhradit bytovému družstvu tyto úhrady řádně a včas se považuje za porušení této smlouvy a že nájemce může být z tohoto důvodu za podmínek uvedených ve stanovách bytového družstva z bytového družstva vyloučen.

4.13. Veškeré platby dle této smlouvy budou hrazeny výhradě na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany nezmění bankovní účet pro platby dle této smlouvy bez souhlasu úvěrující banky. Pronajímatel má však právo se souhlasem úvěrující banky sdělit nájemci, že jakékoliv platby na základě této smlouvy, zákona a/nebo stanov bytového družstva mají být zasílány na jiný účet, než je účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Ode dne tohoto sdělení je nájemce povinen hradit veškeré platby na nový účet.

V.
Práva a povinnosti pronajímatele

5.1. Pronajímatel je zejména oprávněn:

a) vydat domovní řád, pokud tomu povaha nájmu odpovídá, tj. u bytových jednotek včetně příslušenství - společné prostory, garážová stání, sklepy apod.., který upraví podrobnosti užívání předmětu nájmu, společných částí domu včetně pozemku,

b) vymezit z technických nebo estetických důvodů pravidla pro provádění údržby a oprav souvisejících s užíváním předmětu nájmu, a to nejen běžných a drobných, ke kterým je nájemce na své náklady povinen v souladu se stanovami bytového družstva; pronajímatel je oprávněn provést po předchozím upozornění nájemce tuto údržbu a tyto opravy. Pronajímatel je oprávněn po provedení této údržby a těchto oprav požadovat od člena bytového družstva jako nájemce zaplacení náhrady,

c) odstranit závady a poškození související s užíváním předmětu nájmu, které způsobil nájemce sám, členové jeho domácnosti nebo jeho podnájemci, event. jeho návštěva, pokud tuto škodu ani po předchozím upozornění pronajímatele nájemce neodstraní, a požadovat od nájemce náhradu, a

d) zadržet na úhradu pohledávky vůči nájemci movité věci, které má nájemce na předmětu nájmu, domě nebo pozemku včetně společných částí nebo v nich.

5.2. Pronajímateli náleží další práva a povinnosti vyplývající ze zákona a stanov bytového družstva, která se stávající součástí této smlouvy. Nevyplývá-li z povahy věci jinak odpovídají povinnostem nájemce práva pronajímatele a povinnostem pronajímatele práva nájemce.

VI.
Práva a povinnosti nájemce

6.1. Nájemci náleží práva vyplývající ze zákona a stanov bytového družstva, která se stávající součástí této smlouvy. Nevyplývá-li z povahy věci jinak odpovídají právům nájemce povinnosti pronajímatele.

6.2. Nájemce je zejména povinen:

a) provádět na svůj náklad výměnu vybavení a zařízení předmětu nájmu,

b) oznamovat bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu provádění údržby a oprav souvisejících s užíváním předmětu nájmu, a to nejen běžných a drobných stejně jako skutečnost, že předmět nájmu má vadu a/nebo poškození anebo že tato vada a poškození hrozí; nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda; nájemce nemá právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody,

c) odstraňovat na své náklady veškeré vady a poškození předmětu nájmu,

d) nahradit pronajímateli zvýšené náklady na údržbu společných částí domu, pokud tyto zvýšené náklady vyvolá chov zvířete nájemcem v předmětu nájmu,

e) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, dodržovat po dobu nájmu pravidla a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku v předmětu nájmu, domu a pozemku včetně společných částí. Nájemce je rovněž povinen dbát na to, aby veškeré jím užívané zařízení, včetně zapojených spotřebičů, byly v provozuschopném stavu dle platných předpisů,

f) pokud tomu povaha nájmu odpovídá, tj. u bytových jednotek včetně příslušenství - společné prostory, garážová stání, sklepy apod., neznečišťovat společné části domu včetně pozemku, neumisťovat v nich předměty, jež by omezovaly ostatní osoby bydlící v domě, nebo by mohly ohrozit bezpečnost třetích osob. Nájemce se zavazuje zachovávat v domě klid tak, aby nad míru obvyklou nebyly rušeny osoby bydlící v domě. Nájemce bere na vědomí, že je zejména nutno respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22:00 hod. až 6:00 hod. a

g) oznámit včas pronajímateli svoji nepřítomnost, která má být delší než 2 (slovy: dva) měsíce, nebo pokud bude po tuto dobu obtížně dostupný. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Neurčí-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou pronajímatel.

6.3. Nájemce nemá právo chovat v předmětu nájmu zvíře, působí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.

6.4. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které s ním žijí v souladu s podmínkami uvedenými v této smlouvě v předmětu nájmu, a to nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Nájemce se zavazuje v písemném oznámení uvést jména, příjmení, data narození a bydliště těchto osob a dále též datum, ke kterému došlo ke změně v počtu osob bydlících v předmětu nájmu. Nájemce tímto prohlašuje a pronajímatel bere na vědomí, že ke dni uzavření této smlouvy bude v předmětu nájmu bydlet nájemce společně s:

a) ....., nar.: ....., bydliště: .....

b) ....., nar.: ....., bydliště: .....

c) ....., nar.: ....., bydliště: .....

6.5. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo udělit souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. Pro souhlas je třeba písemné formy. To platí i tehdy, jde-li o nového člena podnájemcovy domácnosti.

6.6. Provede-li nájemce úpravu a jiné změny předmětu nájmu nebo domu včetně pozemku a společných částí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu nebo domu včetně pozemku a společných částí na své náklady do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá; nájemce nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebude-li mezi smluvními stranami dohoda o jiném, popř. pokud takovéto úpravy a jiné změny nebudou snižovat hodnotu předmětu nájmu Pronajímatel se zavazuje na základě žádosti nájemce souhlas vydat v co nejkratším možném termínu, nejpozději do 5ti pracovních dnů od takovéto žádosti nájemce.

6.7. Nájemce odpovídá pronajímateli za porušení zákona či smluvní povinnosti včetně stanov bytového družstva týkající se nájmu předmětu nájmu způsobené třetími osobami jako jsou např. členové jeho domácnosti, návštěvy, příležitostí nocležníci v předmětu nájmu; to platí, i pokud jde o způsobenou újmu, bezdůvodné obohacení či v jiných obdobných případech.

6.8. Nájemci náleží další povinnosti vyplývající ze zákona a stanov bytového družstva, která se stávající součástí této smlouvy. Nevyplývá-li z povahy věci jinak odpovídají povinnostem nájemce práva pronajímatele.

VII.
Trvání nájmu a skončení nájmu

7.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

7.2. Nájem podle této smlouvy zaniká:

a) zánikem členství nájemce v bytovém družstvu, nepřejde-li na právního nástupce nájemce,

b) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,

c) zánikem předmětu nájmu,

d) vznikem vlastnictví nájemce k předmětu nájmu

e) v jiných případech stanovených zákonem a/nebo na základě zákona.

7.3. Nájemce, jemuž zanikl nájem k předmětu nájmu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen předmět nájmu vyklidit bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

7.4. Před skončením nájmu umožní nájemce zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

7.5. V případě, že členství nájemce v bytovém družstvu skončí převodem družstevního podílu, je nájemce povinen předat předmět nájmu nabyvateli družstevního podílu.

7.6. V případě, že členství nájemce v bytovém družstvu skončí z jiného důvodu, např. dohodou, vystoupením nebo vyloučením, odevzdá nájemce předmět nájmu bytovému družstvu v den, kdy jeho členství v bytovém družstvu končí.

7.7. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu, domu, včetně společných částí a pozemku a v jejich užívání a je-li pořízen písemný zápis o odevzdání a převzetí předmětu nájmu podepsaný pronajímatelem a nájemcem.

7.8. Nájemce odevzdá předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, v místě, kde ho převzal.

7.9. Ke dni předání a převzetí předmětu nájmu je nájemce povinen provést v předmětu nájmu údržbu a opravu související s užíváním předmětu nájmu, a to nejen běžnou a drobnou, pokud jejich potřeba vyvstala průběhu trvání nájmu; neučiní-li tak nájemce, je oprávněn provést tuto údržbu a opravu na náklady nájemce sám pronajímatel; to platí i o odstranění škod, které byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

7.10. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, domu, pozemku včetně společných částí, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu, domu, pozemku včetně společných částí, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce nemá právo žádat, aby se s ním pronajímatel vyrovnal.

7.11. Pronajímatel má právo na náhradu plnění ve výši obvyklého a nikoliv ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

7.12. Nájem předmětu nájmu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy nájemce užívá předmět nájmu v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud nájemce po zániku nájmu užívá předmět nájmu i nadále a pronajímatel ho nevyzve k odevzdání předmětu nájmu.

VIII.
Sankce s prodlením povinnosti vůči pronajímateli

8.1. V případě prodlení se splněním jakékoliv peněžní povinnosti nájemce vůči pronajímateli na základě této smlouvy a v souvislosti s ní je nájemce povinen, není-li v této smlouvě řečeno jinak, uhradit pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,1 (slovy: jedna desetina) % z dlužné částky za každý den prodlení a současně také, umožňuje-li to zákon, smluvní pokutu ve výši 0,1 (slovy: jedna desetina) % z dlužné částky za každý den prodlení; tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé újmy.

8.2. V případě prodlení se splněním jakékoliv nepeněžní povinnosti nájemce vůči pronajímateli na základě této smlouvy a v souvislosti s ní je nájemce povinen, není-li v této smlouvě řečeno jinak, uhradit pronajímateli, umožňuje-li to zákon, smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení; tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé újmy.

8.3. Smluvní strany pro vyloučení všech pochybností uvádí, že nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve všech případech uvedených v této smlouvě či v souvislosti s ní bez ohledu na to, zdali porušení povinnosti utvrzené smluvní pokutou zavinil či nikoliv.

8.4. Pro případ že zákon stanoví omezení týkající se smluvní pokuty, v důsledku čehož by mohlo být některé ustanovení této smlouvy upravující smluvní pokutu shledáno zdánlivým, neplatným či neúčinným, snižují se smluvní pokuty podle této smlouvy na nejvyšší zákonnou přípustnou mez (to platí obdobně i pro jiné podmínky smluvní pokuty).

IX.
Omezení hospodaření bytového družstva

9.1. Bytové družstvo smí na základě předchozího písemného souhlasu úvěrující banky převést vlastnické právo k předmětu nájmu na třetí osobu v případech, kdy jsou na straně nájemce dány důvody k vyloučení z bytového družstva a/nebo v případech, kdy je to třeba za účelem úhrady dluhů nájemce vůči bytovému družstvu a/nebo z jiného důležitého důvodu. Bytové družstvo je povinno postupovat při prodeji s odbornou péčí tak, aby předmět nájmu prodalo za cenu, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase. Poruší-li bytové družstvo tuto povinnost, nedotýká se to práv třetích osob nabytých v dobré víře. Nájemce tímto vyslovuje předem svůj souhlas s převodem vlastnického práva k předmětu nájmu na třetí osobu za výše uvedených podmínek.
Udělený souhlas nájemce je závazný i pro právního nástupce nájemce. Změní-li se na základě tohoto odstavce této smlouvy vlastník předmětu nájmu, mění se doba nájmu dle této smlouvy na dobu určitou s tím, že nájem zaniká uplynutím třech měsíců od změny vlastníka. Nájemce tímto dále vyslovuje předem svůj souhlas s převodem vlastnického práva k družstevním bytům ve vlastnictví Bytového družstva za výše uvedených podmínek, a to ve vztahu k členům Bytového družstva, (i.) kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a (ii.) kteří mají podle znění stanov Bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

9.2. Bytové družstvo smí na základě předchozího písemného souhlasu úvěrující banky zastavit nebo jinak zatížit předmět nájmu v případech, kdy jsou na straně nájemce dány důvody k vyloučení z bytového družstva a/nebo v případech, kdy je to třeba za účelem úhrady dluhů nájemce vůči bytovému družstvu a/nebo z jiného důležitého důvodu. Nájemce tímto vyslovuje předem svůj souhlas se zastavením nebo jiným zatížením předmětu nájmu za výše uvedených podmínek. Udělený souhlas nájemce je závazný i pro právního nástupce nájemce. Změní-li se na základě tohoto odstavce této smlouvy vlastník předmětu nájmu, mění se doba nájmu dle této smlouvy na dobu určitou s tím, že nájem zaniká uplynutím třech měsíců od změny vlastníka.

X.
Závěrečná ustanovení

10.1. Tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem, kdy se nájemce stane členem bytového družstva (odkládací podmínka).

10.2. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.

10.3. Závazek založený touto smlouvou a v souvislosti s ní se řídí právním řádem České republiky. K projednání a rozhodování sporů či jiných právních věcí z této smlouvy a v souvislosti s ní jsou příslušné jen soudy České republiky.

10.4. Práva a povinnosti mezi smluvními stranami neupravená touto smlouvou se řídí stanovami bytového družstva, ZOK, OZ a souvisejícími předpisy.

10.5. Práva a povinnosti z této smlouvy a v souvislosti s ní přecházejí na právní nástupce smluvních stran.

10.6. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.

10.7. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.

10.8. Pronajímatel doručuje veškeré písemnosti nájemci na adresu uvedenou v seznamu členů bytového družstva.

10.9. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozována z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je v této smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených zvyklostí či praxe.

10.10. Smluvní strany vylučují aplikaci § 545 občanského zákoníku v tom rozsahu, že jejich právní jednání nebude vyvolávat právní následky plynoucí ze zvyklostí a zavedené praxe stran.

10.11. Smluvní strany vylučují aplikaci § 557 občanského zákoníku na tuto smlouvu.

10.12. Smluvní strany se ve smyslu § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dohodly, že přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou je vyloučeno.

10.13. Smluvní strany se dohodly, že k prominutí dluhu dle této smlouvy je třeba projevu vůle v písemné formě.

10.14. Smluvní strany se pro odstranění všech pochybností dohodly, že pronajímatel neodpovídá nájemci za jinou újmu než za újmu způsobenou člověku na jeho přirozených právech, anebo za skutečnou škodu způsobenou úmyslně nebo z hrubé nedbalosti, nikoliv však za ušlý zisk; to stejné platí i v případě práv z odpovědnosti z vad.

10.15. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, že právo volby místa, času a způsobu plnění náleží pronajímateli.

10.16. Smluvní strany si ujednaly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky či pohledávky třetích osob vůči pohledávkám pronajímatele za nájemcem vyplývajících z této smlouvy či s ní jakkoliv souvisejících.

10.17. Smluvní strany si ujednaly, že nájemce není oprávněn postoupit ani zastavit své pohledávky za pronajímatelem vyplývajících z této smlouvy či s ní jakkoliv souvisejících.

10.18. Je-li ke dni uzavření této smlouvy některá ze smluvních stran plátcem daně z přidané hodnoty nebo jiné obdobné veřejné povinnosti anebo se jím stane během trvání závazku založeného touto smlouvou, připočítává se k plněním uvedeným v této smlouvě a v souvislosti s ní daň z přidané hodnoty ve výši dle platných právních předpisů.

10.19. Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu nájemcem z této smlouvy a v souvislosti s ní i v té části, která je kryta úroky z prodlení.

10.20. Pronajímatel může požadovat po nájemci úroky z úroků.

10.21. Pokud jakákoli část závazku podle této smlouvy je nebo se stane neplatnou, zdánlivou či nevymahatelnou, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních závazků podle této smlouvy a smluvní strany se zavazují nahradit takovouto neplatnou, zdánlivou nebo nevymahatelnou část závazku novou, platnou a vymahatelnou částí závazku, jejíž předmět bude nejlépe odpovídat předmětu původního závazku. Pokud by tato smlouva neobsahovala nějaké ustanovení, jehož stanovení by bylo jinak pro vymezení práv a povinností odůvodněné, smluvní strany učiní vše pro to, aby takové ustanovení bylo do této smlouvy doplněno.

10.22. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.

10.23. Smluvní strany si ujednaly, že tuto smlouvu lze změnit, doplnit či zrušit jen jednáním učiněným v písemné formě.

10.24. Smluvní strany prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy dostatečným způsobem seznámily s obsahem této smlouvy, rozumí mu a že tato smlouva vyjadřuje jejich skutečnou, svobodnou a vážnou vůli. Smluvní strany dále prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Příloha č. [1]: Výpis z katastru nemovitostí
Příloha č. [2]: Soupis vybavení předmětu nájmu
Příloha č. [3]: Předávací protokol
Příloha č. [4]: Předpis měsíčních záloh nájemného a záloh na služby, měsíční anuitní splátky úvěru spolu s poplatkem za správu

Pronajímatel:

V Praha dne 19. 02. 2024

Jana Housková
na základě plné moci

.....

za
Bydlení v harmonii, bytové družstvo,
při výkonu funkce zastupuje
předseda družstva Tereza Dítě Zápotocká

Nájemce:

V _____ dne _____

.....

Vítězslav Ditl
(úředně ověřený podpis)

Česká pošta, s.p.

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č. 46003-0204-0308
Podle ověřovací knihy pošty: Liberec 3
Vlastnoručně podepsal: Vítězslav Ditl

Datum a místo narození: 24.03.1974,Liberec,CZ

Adresa pobytu: Uralská 889/4, Liberec, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
208762289

Liberec 3 dne 14.02.2024
Egrtová Zuzana

.....
Podpis, úřední razítko

Příloha č. 4: **Předpis měsíčních záloh nájemného a měsíčních záloh na služby včetně členění na jednotlivé položky, měsíční anuitní splátky úvěru spolu s poplatkem za správu**

Položky	Měsíční částky
A) Záloha na nájemné celkem (I. + II. + III.)	
I. Obecné zálohy Pojištění	
Pojištění	350 Kč
Daň z nemovitostí	300 Kč
Odměna voleným orgánům	200 Kč
II. Zálohy na správu společných prostor a pozemků	
III. Dlouhodobé zálohy	
B) Záloha na služby celkem	75 734 Kč
C) Měsíční anuitní splátka úvěru spolu s poplatkem za správu	
CELKEM PŘEDPIS MĚSÍČNÍ ZÁLOHY NA NÁJEMNÉ, NA SLUŽBY A MĚSÍČNÍ ANUITNÍ SPLÁTKY ÚVĚRU SPOLU S POPLATKEM ZA SPRÁVU	**76 584 Kč**


2029/3
2028/2
2199
2207
1331/2
399
341
1330
302
1333
540
351
1156
343
1332/1
1157/1
39
1157/3
1158
1297
1335
306
1334/1
1159
1338
1337/2
41
309
304
1164
40
1161/2
1161/4
1161/1
305
42
1337/1
1167
1161/3
43
1174
1162
44
45
0
10
20
30
40
50 m

DATOVÉ SCHRÁNKY

Doručenka datové zprávy

Předmět:	Vyrozumění o ohledání nemovitostí
ID zprávy:	1533064244
Typ zprávy:	Poštovní datová zpráva
Stav zprávy:	Doručená
Datum a čas doručení:	12.6.2025 v 23:59:59

Odesílatel:	Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky:	sphqy98
Typ schránky:	Právnická osoba
Odesílající osoba:	Pověřená osoba

Adresát:	Vítězslav Ditl - Vítězslav Ditl, č.p. 297, 46312 Dlouhý Most, CZ
ID schránky:	8pfbpaw
Typ schránky:	Podnikající fyzická osoba

Zmocnění:	Nezadáno
Naše čís. jednací:	220 EX 116/25
Naše spisová zn.:	Nezadáno
Vaše čís. jednací:	220 EX 116/25
Vaše spisová zn.:	Nezadáno
K rukám:	Nezadáno
Do vlastních rukou:	Ne

Události zprávy:

2.6.2025 v 13:23:27	EV0: Datová zpráva byla podána.
2.6.2025 v 13:23:28	EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
12.6.2025 v 23:59:59	EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst. 3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako doručená fikcí. Připadl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo doručení nejbližší následující pracovní den.
4.8.2025 v 21:09:39	EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

Konzultant a důvod jeho přibrání:
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant**.

Osoby podílející se na zpracování posudku:
Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:
Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **044403/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 10. 2. 2026

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com