



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2219 - 38 - 2014

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům č.p.4355 na parcelách č. 201/2,874/9,878/9,878/12 v k.ú. Bohuslavice, obec Kyjov, okr. Hodonín

Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Kyjov, k.ú. Bohuslavice u Kyjova

Adresa nemovité věci: Bohuslavice 4355, 697 01

Vlastník stavby: Pan Pavel Krist, Bohuslavice 4355, 69655, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemků: Pan Pavel Krist, Bohuslavice 4355, 69655, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Pan Pavel Krist

Adresa objednatele: Bohuslavice 4355, 69655

ZHOTOVITEL: Ing. Pavel Škrobák

Adresa zhotovitele: Partyzánská 14, 69504

IČ: 11518391

telefon:

e-mail:

skrobakpavel@centrum.cz

DIČ:

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



Soud: KS Brno
Doselo: 24.02.2015 08:34
Pocet stran/priloh: 40/
Pocet stejnopisu

OBVYKLÁ CENA

1 900 000 Kč

Datum místního šetření:

15.11.2014

Stav ke dni:

15.11.2014

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Hodoníně, dne 6.12.2014

Ing. Pavel Škrobák



NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu nemovitosti - rodinného domu č.p. 4355 na parcelách č. 201/2,874/9,878/9,878/12 v k.ú. Bohuslavice, obec Kyjov, okr. Hodonín
Znalecký posudek slouží jako informace o obvyklé ceně nemovitosti pro potřeby objednatele posudku.

Přehled podkladů

- výpis z LV č.1660 ze dne 16.10.2014
- údaje majitele nemovitosti
- prohlídka a zaměření nemovitosti
- vlastní databáze znalce
- kopie katastrální mapy uvedené nemovitosti
- projektová dokumentace z roku 2003
- údaje zjištěné v realitní kanceláři Gaia Kyjov

Místopis

Uvedená nemovitost se nachází v zastavěné části obce Kyjov, k.ú. Bohuslavice v zóně rodinných domků, přístup k domku je po zpevněné komunikaci, je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Město Kyjov má 114836 obyvatel, je centrem kyjovského regionu, obcí s rozšířenou působností, leží v Jihomoravském kraji v okrese Hodonín. Město Kyjov se skládá ze čtyř místních částí (Kyjov, Boršov, Nětčice, Bohuslavice), které jsou zároveň katastrálními územími. Kyjov se nachází na křižovatce železničních tras ve směru Brno - Veselí nad Moravou a Hodonín Slavkov. Kyjov má plnou infrastrukturu, obchodní síť i služby, jsou zde: mateřská škola, základní škola, střední školy, sportovní i kulturní zařízení, banky, pošta atd., dopravní spojení je autobusy i železnicí. Uvedená nemovitost leží v části Bohuslavice při hlavní cestě z Kyjova do Kroměříže. Místní část Bohuslavice byla dříve obcí, je ve vzdálenosti cca od středu Kyjova. Je převážně zemědělskou obcí, v okolí jsou pole a lesy. Obec Kyjov má platný územní plán rozvoje obce, uvedená nemovitost se nachází ve stabilizovaném, zastavěném území obce, které je určeno pro plochy bydlení c rodinných domech s označením Br. Z toho plyne, že uvedená nemovitost není v rozporu s územním plánem rozvoje obce Kyjov.

Zaměstnanost nevybočuje z normálu. Obec se nachází poblíž okresního města Hodonín se kterým je spojeno místní komunikací.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	veř / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☒ MHD		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☒ železnice		
Poloha v obci:			☒ autobus		
			☐ dálnice/silnice I. tř		
			☒ silnice II.,III.tř		
			okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku			☒ zpevněná komunikace		
			☐ nezpevněná komunikace		

Celkový popis

Dům č.p. 4355 leží na parcelách č. 878/12, 878/9, 874/9, 201/2 které jsou všechny ve funkčním celku.

Dům byl kolaudován na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. Výst 18450/08/243/Va v roce 2008. Stáří domu ke dni odhadu je tedy 6 let.

V domě se nenachází nebytový prostor, dle § 44 vyhl.č 83/1976 ve znění vyhl. č. 376/1992 Sb. se jedná o dům rodinný, neboť více jak 1/2 podlahové plochy připadá na byty, obsahuje 1 nadzemní podlaží s podkrovím s jedním bytem. (rodinný dům může mít suterén, dvě nadzemní podlaží s podkrovím s max. 3 byty).

Součástí nemovitosti kromě stavby a pozemků jsou dále malý sklípek, drobné zpevněné plochy a garážové stání s pultovým zastřešením vedle domu, které nemají zásadní vliv na cenu domu.

V současné době je dům užíván současným majitelem k bydlení. Dům je dokončen, chybí pouze pohled v podkroví.

Dům je možno napojit na všechny inženýrské sítě, dům je přístupný z místní komunikace, je možnost parkování na pozemku.

Silné stránky

Uvedená nemovitost má přístup na komunikace i železnici.

Slabé stránky

Dům dosud není úplně dokončen, na dům vázne zástavní právo smluvní - viz. LV v příloze.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| ☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | ☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | ☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| ☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | ☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| ☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Vlastní stavba + pozemky jsou řádně zapsány na LV

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| ☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území | ☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Komentář: Rizika s umístěním nemovitosti nejsou

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Zástavní právo

Komentář: Zástavní práva smluvní - viz LV č. 1660 v příloze. Obvyklá cena současná je stanovena ne nemovitost prádnou a za předpokladu, že na nemovitost nebudou váznout věcná břemena, zástavní práva či jiná omezení s negativním vlivem.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Nejsou žádná ostatní rizika

OBSAH

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 RD č.p. 4355

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

3. Výnosové ocenění

3.1 Výnosová metoda

4. Porovnávací ocenění

4.1 Rodinný dům č.p. 151

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Bohuslavice u Kyjova:

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 RD č.p. 112

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o samostatně stojící dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím se sedlovou střechou.

Konstrukční řešení domu:

Základy betonové s izolací, obvodové nosné konstrukce dřevěné srubové (viz fotografie v příloze)
střecha sedlová, krytina šindel, strop dřevěný trámový, klempířské konstrukce pozinkované, okna dřevěná, vnější úprava povrchů impregnace, podlahy keramické a parketové, vytápění krbovými kamny a el. přímotopy, sociální zařízení se vyskytuje, WC splachovací, provedeny jsou rozvody elektro, vody a kanalizace, není proveden rozvod plynu, zdroj teplé vody boiler

Dispoziční řešení:

Přízemí obsahuje vstupní chodbičku, sociální zařízení a jeden obytný pokoj

Podkroví obsahuje jednu obytnou místnost.

Dům je v dobrém technickém stavu, je starý pouze 6 let, celkovou životnost domu odhaduji na 100 let.

Výšky pro obestavěný prostor měřeny od upraveného terénu po pronik půdní nadezdívky se střechou, a od tohoto proniku po vrchol hřebene.

Obvyklá cena je v zákoně č. 151/1997 Sb. definována následujícím způsobem:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při obdobných prodejkách 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího, 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.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
nadzemní podlaží	72,96 m ²	5,20 m
střecha	72,96 m ²	1,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
nadzemní podlaží	(9,60*7,60)*(5,20)	= 379,39 m ³
střecha	(72,96)*(1,40)	= 102,14 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní podlaží		379,39 m ³
střecha		102,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		481,54 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy izolované
2. Zdivo	na bázi dřevní hmoty
3. Stropy	dřevěné
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	živičná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	nimpregnace
8. Fasádní omítky	impregnace
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	aurookna s ditermem
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	přímotopy
17. Elektroinstalace	motorová

18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ano
20. Zdroj teplé vody	ano
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	kombinovaný sporák
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC
25. Záchod	ano
26. Ostatní	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	0
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	481,54
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 176
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 176
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 492 430
Stáří	roků	6
Další životnost	roků	94
Opotřebení	%	6,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 342 884

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

1x pozemek vedený v Kn jako zastavěná plocha a nádvoří s přilehlými pozemky vedenými v Kn jako zahrada, orná 2x. Všechny pozemky jsou ve funkčním celku - viz snímek z pozemkové mapy v příloze.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena je stanovena dle :

1. Cena v dané lokalitě dle realitní kanceláře Reality Gaia Kyjov - 800 - 1000 Kč/m² Kč/m²
2. Prodej stavebních pozemků v sousedním městě Hodonín firmou Develop Moravia 1560 Kč - prodejní cena z konce roku 2014
3. Cena dle české společnosti certifikovaných odhadců majetku, která uvádí obvyklou cenu stavebního pozemku pro obec Kyjov, místní část Bohuslavice 500 Kč/m, cena je ale z roku 2012
4. Cena dle současně platné cenové vyhlášky č. 199/2014 Sb. po použití redukčního koeficientu 768 Kč/m² Kč/m²

Pro účely stanovení obvyklé ceny nemovitosti volím 700 Kč/m², uvedená nemovitost má velmi dobrou polohu, je v klidné lokalitě poblíž centra obce v zóně rodinných domků, je přístupná z hlavní ulice po zpevněné komunikaci apod.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	201/2	283	700	198 100
orná půda	874/9	90	700	63 000
zahrada	878/9	874	700	611 800
zahrada	878/12	72	700	50 400
Celková výměra pozemků		1 319	Hodnota pozemků celkem	923 300

3. Výnosové ocenění

V dané části obce nejsou nemovitosti pronajímány, tato metoda v tomto znaleckém posudku není uvažována.

4. Porovnávací ocenění

4.1 Rodinný dům č.p. 151

Oceňovaná nemovitá věc

Obestavěný prostor:	481,54 m ³
Plocha pozemku:	1 319,00 m ²

Popis oceňované nemovité věci

Stanovení obvyklé ceny je provedeno porovnáním s obdobnými prodeji v okrese Hodonín a Břeclav. Nabídka těchto druhů nemovitostí je na trhu vcelku široká a v různých cenových relacích. Poptávka po těchto domem však mírně stagnuje.

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

RD č.p. 6

Dům č.6 v Hodoníně, Partyzánská ulice. Jedná se o řadový vnitřní dům se sedlovou střechou, leží na parcele č.p. 5031 o výměře - stavební plocha 97 m², dále na parcele č. 1836/35 a 1836/16, zahrady o výměře 71 + 257 m². Nemovitost se nachází v obci Hodonín v zóně rodinných domků v k.ú. Hodonín. Dům jde obýván. Stáří domu 35 let. Obestavěný prostor domu 662 m³. Dům byl obchodován v roce 2012 za cenu 2 300 000 Kč včetně pozemku. Dům byl před rozsáhlou rekonstrukcí, která probíhá v současné době. **Fotografie pochází z období právě probíhající rekonstrukce.**

RD č.p. 340

Dům č.p. 340 v k.ú. Dubňany, okr. Hodonín. Řadový koncový dům se sedlovou střechou. dům obsahuje suterén, nadzemní podlaží a částečné podkroví Obestavěný prostor 795 m³, pozemky parcely č. 655 a 656 o celkové výměře 766 m². Prodejní cena z roku 2014 - 1 900 000 Kč včetně pozemků.

Srovnatelné nemovité věci**Název: RD č.p. 6****Lokalita:** Hodonín**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,20
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/m³
1,35	4 500

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
662,00 m ³	695 m ²	2 200 000 Kč	3 323 Kč/m ³

Název: RD č.p. 340**Lokalita:** Dubňany, okr. Hodonín**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/m³
1,43	3 407

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
795,00 m ³	766 m ²	1 900 000 Kč	2 390 Kč/m ³

Výpočet porovnávací hodnoty na základě obestavěného prostoru

Minimální jednotková porovnávací cena	3 407 Kč/m ³
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 954 Kč/m ³
Maximální jednotková porovnávací cena	4 500 Kč/m ³
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	3 954 Kč/m³
Celkový obestavěný prostor oceňované nemovité věci	481,54 m ³
Výsledná porovnávací hodnota	1 904 009 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou	2 342 884,00 Kč
1.1 RD č.p. 112	
2. Ocenění pozemků	923 300,00 Kč
2.1 Pozemky	
3. Výnosové ocenění	0,00 Kč
3.1 Výnosová metoda	
4. Porovnávací ocenění	1 904 009,00 Kč
4.1 Rodinný dům č.p. 151	

	Současný stav
Porovnávací hodnota	1 904 009 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	3 266 184 Kč
Hodnota pozemku	923 300 Kč

Obvyklá cena

1 900 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.4

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Pro stanovení odhadu tržní hodnoty za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházím z porovnávací hodnoty, která nejlépe vystihuje poptávku po daném typu nemovitosti v dané lokalitě.

Z výše uvedených důvodů a vzhledem k velikosti, umístění v obci a regionu, vybavení a stavu domu (dům je nový) dále vzhledem k velikosti pozemku odhaduji obvyklou cenu **domu č.p. 4355 na parcelách č. 201/2, 874/9, 878/9, 878/12 v k.ú. Bohuslavice, okr. Hodonín ve výši 1 900 000,00 Kč**

V Hodoníně 6.12.2014

Ing. Pavel Škrobák
Partyzánská 14
69504



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.1985, č.j.Spr. 4679/85 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2219 - 38 - 2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2219.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1660 ze dne 16.10.2014	1
Kastrální mapa nemovitosti	1



Pohled na dům



Pohled na dům



Pohled přízemí - obytný půkroj



Pohled sociální část



Pohled podkroví



Pohled přístřešek - sklep

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2014 12:54:06

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586307 Kyjov

Kat.území: 606588 Bohuslavice u Kyjova

List vlastnictví: 1660

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Krist Pavel, Bohuslavice 4355, 69655 Kyjov	671118/0102	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
201/2	283	orná půda		zemědělský půdní fond
874/9	90	orná půda		zemědělský půdní fond
878/9	874	zahrada		zemědělský půdní fond
878/12	72	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bohuslavice, č.p. 4355, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 878/12				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní	
K zajištění pohledávky ve výši Kč: 1.085.000,00 a příslušenství	
Raiffeisen stavební spořitelna	Parcela: 201/2 V-1911/2010-738
a.s., Koněvova 2747/99, Žižkov,	Parcela: 874/9 V-1911/2010-738
13000 Praha 3, RČ/IČO: 49241257	Parcela: 878/12 V-1911/2010-738
	Parcela: 878/9 V-1911/2010-738
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2010.	
	V-1911/2010-738
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	

D Jiné zápisy

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
o Změna výměr obnovou operátu	
	Parcela: 201/2 Z-5457/2007-738
	Parcela: 878/9 Z-5457/2007-738
o Změna číslování parcel	
vznikla z části parcely č. 878/9 dle GP č. 427-7/2007	
	Parcela: 878/12 Z-7922/2008-738

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2014 12:54:06

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586307 Kyjov

Kat.území: 606588 Bohuslavice u Kyjova

List vlastnictví: 1660

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Dohoda o vypořádání SJM ze dne 16.08.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.02.2003.

V-263/2003-738

Pro: Krist Pavel, Bohuslavice 4355, 69655 Kyjov

RČ/IČO: 671118/0102

o Kolaudační rozhodnutí č.j.:18450/08/243Vá na stavbu rodinného domu a (udělení čísla popisného č.j.:OM20606/08/4995/2008 157-5 ze dne 26.5.2008) ze dne 05.05.2008. Právní moc ke dni 06.05.2008.

Z-7922/2008-738

Pro: Krist Pavel, Bohuslavice 4355, 69655 Kyjov

RČ/IČO: 671118/0102

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 30.07.2008.

Z-7922/2008-738

Pro: Krist Pavel, Bohuslavice 4355, 69655 Kyjov

RČ/IČO: 671118/0102

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
201/2	32451	283
874/9	32451	90
878/9	32451	874

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.12.2014 12:54:08

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

874/16

874/9

Q

878/9

878/12

201/2

201/1

199

Q
200

879

879/2

0 2 4 6 8 10 m



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2221 - 40 - 2014

NEMOVITÁ VĚC: Rekreační chata e.č.36 v k.ú. Moravany

Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Moravany, k.ú. Moravany u Kyjova

Adresa nemovité věci: Moravany, 696 50

OBJEDNAVATEL: Pan Pavel Krist

Adresa objednatele: Bohuslavice 4355, 69655

ZHOTOVITEL: Ing. Pavel Škrobák

Adresa zhotovitele: Partyzánská 14, 69504

IČ: 11518391

telefon:

e-mail:

skrobakpavel@centrum.cz

DIČ:

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

200 000 Kč

Datum místního šetření: 10.12.2014

Stav ke dni :

10.12.2014

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Hodoníně, dne 17.12.2014

Ing. Pavel Škrobák



NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně výše uvedené nemovitosti

Přehled podkladů

- výpis z KN Katastrálního úřadu Kyjov, LV č. 980 ze dne 12.12.2014
- udaje sdělené majitelem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- databáze znalce
- katastrální mapa oblasti

Místopis

Dle LV č. 980 je vlastníkem nemovitosti

- A - 1/10 Krist Antonín a Hanka, Vracov
1/10 Krist Pavel, Bohuslavice 3455
1/10 Luža Roman a Magda, Jungmanova 1252, Kyjov
1/10 Michalčík Petr a Kateřina, K. Čapka 2343, Kyjov
1/10 Sládek Drahošlav a Jana, Svatobořice 1050
1/10 Zlámal Mojmír a Ivana, Urbanova 623, Kyjov
1/10 Zubalík František a Helena, Kyjov, Klínky 2476
1/10 Dvořák František, Boršov 3252, Kyjov
1/10 Dvořák Petr, Boršovská 3194/19 Kyjov
1/10 Kouřil Roman, Palackého 188, Kyjov

B - parcela 742 není ve vlastnictví a není ve znaleckém posudku oceněna.

Stáří chaty dle údaje majitele je 60 let. Tato informace byla ověřena dotazem u starších majitelů chat v lokalitě Zavadilka. Stavba se nachází v k.ú. Moravany u Kyjova, není však v zastavěné části obce ale ve vzdálenosti cca 5 km v rekreační oblasti v lokalitě zvané Zavadilka.

Na pozemek není přístup po zpevněné komunikaci, není možnost napojení na inž. síť.

Nebyla předložena žádná projektová dokumentace, poněvadž se nedochovala.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):
Poloha v obci:

☐ MHD
☐ dálnice/silnice I. tř
okrajová část - samota

☐ železnice

☒ autobus
☒ silnice II., III. tř

Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící chatu v rekreační oblasti Kameňák Zavadilka, poblíž Kyjova, okr. Hodonín. Obec Moravany leží ve vzdálenosti cca 7 km od města Kyjov. Spojení s tímto městem je pouze autobusem. Vybavení obce je pouze základní - obchod, restaurace, fotbalový stadion. Z obce Moravany vede silnice do rekreační oblasti zvané Kameňák, která je ve vzdálenosti cca 2 km. Oceňovaná nemovitost leží ještě dále v lesích ve vzdálenosti dalších 2 kilometrů v lokalitě zvané Zavadilka. Tato lokalita nemá žádné inženýrské sítě, pouze soukromé připojení jedné chaty na el. energii.

Silné stránky

Výborná lokalita v přírodě.

Slabé stránky

Není voda, elektrika, kanalizace či jiná přípojka.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| ☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | ☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | ☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| ☐ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | ☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| ☐ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☒ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |
| ☒ Stavba je na pozemcích jiného vlastníka | |

Komentář: Pozemek na kterém stojí chata není ve vlastnictví majitelů chaty>

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|---|--|
| ☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území | ☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území |
| ☒ Obtížný přístup k nemovité věci v odlehlých končinách | |

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Komentář: Nejsou zatížení.

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rekreační chata

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

3. Výnosové ocenění

3.1

4. Porovnávací ocenění

4.1 Rekreační chata e.č. 36

OCENĚNÍ

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rekreační chata

Jedná se o přízemní chatu se sedlovou střechou a podkrovím. K chatě není přístup po zpevněné komunikaci, není možnost napojení na ing.sítě.

Konstrukční řešení

Jedná se o přízemní chatu, chatu s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, přízemí je zděné dřevěné, podezdívka z kamene, střecha je sedlová, krytina z pálených tašek, oplechování z pozinkovaného plechu jen žlaby a svody, základy jsou monolitické betonové bez izolace proti zemní vlhkosti, stropy rovné s obkladem, přízemí dřevěné, podlahy dřevěné, v kuchyni je plynový sporák na propan butan, okna jsou dvojitá s plechovými okenicemi, vytápění je UT na tuhá paliva, rozvody elektro, vodo a kanalizace chybí, rovněž další vybavení chybí.

Dispoziční řešení

Přízemí obsahuje jednu místnost s předsíní, schody do podkroví a jednu rekreační místnost.

Podkroví obsahuje chodbičku a 2 podkrovní místnosti.

Údržba objektu je průměrná, celkovou další životnost chaty odhaduji na 30 let, opotřebení je stanoveno lineární metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

typ A

zděná v tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz.

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

podlaží
111**Výpočet jednotlivých ploch**

Název	Plocha		[m ²]
nadzemní část	6,08 * 7,80	=	47,42
střecha	6,08 * 7,8	=	47,42

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
nadzemní část	47,42 m ²	3,86 m
střecha	47,42 m ²	1,25 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
nadzemní část	(6,08 * 7,80)*(3,86)	=	183,06 m ³
střecha	(6,08 * 7,8)*(1,25)	=	59,28 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	183,06 m ³
střecha	NP	59,28 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		242,34 m ³

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:	mělké založení bez izolace	P	100
2. Podezdívka:	zděná	S	100
3. Obvodové stěny:	zděné tl. 25 - 30 cm	S	100
4. Stropy:	dřevěné spalné	S	100
5. Zastřešení:	krov dřevěný vázaný	S	100
6. Krytina:	pálená	S	100
7. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
8. Úprava povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
9. Schodiště:	dřevěné	P	100
10. Dveře:	náplňové	S	100
11. Okna:	dřevěná špaletová	S	100
12. Podlahy:	prkna palubky	S	100
13. Vytápění:	ústřední	N	100
14. Elektroinstalace:	světelná	C	100
15. Rozvod vody:	chybí	C	100
16. Zdroj teplé vody:	chybí	C	100

17. Rozvod propan-butanu:	chybí	C	100
18. Kanalizace:	chybí	C	100
19. Záchod:	chybí	C	100
20. Okenice:	okenice	S	100
21. Vnitřní vybavení:	chybí	C	100
22. Ostatní:	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	5,60	100	0,46	2,58
2. Podezdívka:	S	3,60	100	1,00	3,60
3. Obvodové stěny:	S	25,30	100	1,00	25,30
4. Stropy:	S	9,40	100	1,00	9,40
5. Zastřešení:	S	9,20	100	1,00	9,20
6. Krytina:	S	4,10	100	1,00	4,10
7. Klempířské konstrukce:	S	0,80	100	1,00	0,80
8. Úprava povrchů:	S	9,20	100	1,00	9,20
9. Schodiště:	P	2,10	100	0,46	0,97
10. Dveře:	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20
12. Podlahy:	S	4,10	100	1,00	4,10
13. Vytápění:	N	3,20	100	1,54	4,93
14. Elektroinstalace:	C	3,10	100	0,00	0,00
15. Rozvod vody:	C	2,20	100	0,00	0,00
16. Zdroj teplé vody:	C	0,90	100	0,00	0,00
17. Rozvod propan-butanu:	C	0,20	100	0,00	0,00
18. Kanalizace:	C	2,10	100	0,00	0,00
19. Záchod:	C	0,40	100	0,00	0,00
20. Okenice:	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Vnitřní vybavení:	C	2,30	100	0,00	0,00
22. Ostatní:	C	2,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,38
Koeficient vybavení K_4 :					0,8438

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m³]:

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 12):

Koeficient vybavení stavby K_4 :

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 242,34 m³ * 2 798,31 Kč/m³

=	1 750,-
*	1,1200
*	0,8438
*	0,8000
*	2,1150
=	2 798,31
=	678 142,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 91 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 91 = 67,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 67,0 % / 100)

* 0,330

Rekreační chata - zjištěná cena

= 223 787,01 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek parcela č. 1080 není ve vlastnictví majitelů chaty, je ve vlastnictví stáru a pozemek není v tomto ocenění uvažován.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
Celková výměra pozemků		0	Hodnota pozemků celkem	0

3. Výnosové ocenění

3.1

V dané lokalitě nejsou chaty pronajímány, výnosové ocenění není uvažováno

4. Porovnávací ocenění

4.1 Rekreační chata e.č. 36

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	94,84 m ²
Obestavěný prostor:	242,34 m ³
Zastavěná plocha:	47,42 m ²

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Rekreační chata ev. 855 na parcele č. 2834/149

Jedná se o samostatnou chatu se sedlovou střechou, obsahuje suterén, přízemí a podkroví, obestavěný prostor 384 m³, stáří chaty 35 let, není možnost připojení na inženýrské sítě pouze na el. energii. Celková výměra pozemků ve vlastnictví 400 m².

Prodáno na konci roku 2013 v ceně 450000 Kč.

Rekreační chata č.e.151 na parcele č. 752 a 2391/18

Samostatně stojící rekreační chata, zděná a obložená dřevem v patře. Má dvě nadzemní podlaží a pultovou střechu. Chata byla postavena v roce 1969, stáří chaty je tedy 45 let.

Obestavěný prostor 222 m³, výměra pozemků 424 m². Kupní cena v roce 2014 - 350 000,00 Kč.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rekreační chata ev. 855 na parcele č. 2834/149

Lokalita: Tvarožná Lhota, okr. Hodonín

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,60
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/m³
0,48	557

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
384,00 m ³	400 m ²	450 000 Kč	1 172 Kč/m ³

Název: Rekreační chata č.e.151 na parcele č. 752 a 2391/18

Lokalita: Radějov, okr. Hodonín

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,60
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/m³
0,66	1 041

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
222,00 m ³	424 m ²	350 000 Kč	1 577 Kč/m ³

Výpočet porovnávací hodnoty na základě obestavěného prostoru

Minimální jednotková porovnávací cena	557 Kč/m ³
Průměrná jednotková porovnávací cena	799 Kč/m ³
Maximální jednotková porovnávací cena	1 041 Kč/m ³
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	799 Kč/m³
Celkový obestavěný prostor oceňované nemovité věci	242,34 m ³
Výsledná porovnávací hodnota	193 630 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rekreační chata

223 787,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

0,00 Kč

3. Výnosové ocenění

3.1

0,00 Kč

4. Porovnávací ocenění

4.1 Rekreační chata e.č. 36

193 630,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	193 630 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	223 787 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	302 275 Kč

Obvyklá cena

200 000 Kč

slovy: Dvěstětisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.4

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Pro stanovení odhadu tržní hodnoty za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházím z **porovnávací hodnoty**, která nejlépe vystihuje poptávku po daném typu nemovitosti v dané lokalitě.

Z výše uvedených důvodů a vzhledem k velikosti, umístění v obci a regionu, vybavení a stavu rekreační chaty, dále vzhledem k tomu, že pozemek není ve vlastnictví majitelů chaty i pozemku odhaduji obvyklou cenu rekreační chaty č.e. 36 v k.ú. **Moravany, okr. Hodonín** ve výši **200 000,00 Kč**.

V Hodoníně 17.12.2014

Ing. Pavel Škrobák
Partyzánská 14
69504 Hodonín



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.1985, č.j.Spr. 4679/85 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2221 - 40 - 2014 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2221.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 980 ze dne 12.12.2014	2
Mapa oblasti	1



Pohled na rekreační chatu



Dtto boční pohled



Pohled rekreační místnost v přízemí



Pohled rekreační místnost v přízemí



Pohled obytné podkrovní

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2014 06:06:32

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586391 Moravany

Kat.území: 698521 Moravany u Kyjova

List vlastnictví: 980

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Dvořák František, Školní 3232/52, Boršov, 69701 Kyjov	750502/4263	1/10
Dvořák Petr Ing., Boršovská 3194/19, Boršov, 69701 Kyjov	670602/2026	1/10
Kouřil Roman, třída Palackého 188/42, 69701 Kyjov	711107/4278	1/10
SJM Krist Antonín a Kristová Hana, Planá 1182, 69642 Vracov	660418/2200	1/10
	675808/0098	
Krist Pavel, Bohuslavice 4355, 69655 Kyjov	671118/0102	1/10
SJM Luža Roman a Lužová Magda, Sídliště M. Švabinského 1140/10, 69701 Kyjov	660506/2255	1/10
	745525/4664	
SJM Michalčík Petr a Michalčíková Kateřina, Karla Čapka 2343/47, Nětčice, 69701 Kyjov	710609/4259	1/10
	756107/4301	
SJM Sládek Drahošlav a Sládková Jana, Na Chmelnici 1050/10, Svatobořice, 69604 Svatobořice-Mistřín	580123/1370	1/10
	585820/0601	
SJM Zlámal Mojmír a Zlámalová Ivana, Urbanova 623/4, 69701 Kyjov	590113/1434	1/10
	595624/1467	
SJM Zubalík František a Zubalíková Helena, Sídliště Klínky 2476/40, Nětčice, 69701 Kyjov	571120/1243	1/10
	595806/0416	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Moravany, č.e. 36

rod.rekr

St. 742, LV 1061

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 1811/1998 ze dne 4.11.1998 - právní účinky vkladu ke dni 4.11.1998.

POLVZ:289/1998

Z-4000289/1998-738

Pro: Sládek Drahošlav a Sládková Jana, Na Chmelnici 1050/10, Svatobořice, 69604 Svatobořice-Mistřín

RČ/IČO: 580123/1370

585820/0601

Zubalík František a Zubalíková Helena, Sídliště Klínky

571120/1243

2476/40, Nětčice, 69701 Kyjov

595806/0416

Kouřil Roman, třída Palackého 188/42, 69701 Kyjov

711107/4278

Dvořák Petr Ing., Boršovská 3194/19, Boršov, 69701 Kyjov

670602/2026

Luža Roman a Lužová Magda, Sídliště M. Švabinského 1140/10,

660506/2255

69701 Kyjov

745525/4664

Zlámal Mojmír a Zlámalová Ivana, Urbanova 623/4, 69701 Kyjov

590113/1434

595624/1467

Dvořák František, Školní 3232/52, Boršov, 69701 Kyjov

750502/4263

Michalčík Petr a Michalčíková Kateřina, Karla Čapka 2343/47,

710609/4259

Nětčice, 69701 Kyjov

756107/4301

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2014 06:06:32

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586391 Moravany

Kat.území: 698521 Moravany u Kyjova

List vlastnictví: 980

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

Listina

Krist Antonín a Kristová Hana, Planá 1182, 69642 Vracov

660418/2200

675808/0098

- o Jiná listina číslo 19/1999 Povolení užívání stavby rekreační chaty čj SÚ-1999/Ma-S 104 ze dne 14.6.1999 a GP čz 364 084/1999.

POLVZ:124/1999

Z-4000124/1999-738

Pro: Dvořák Petr Ing., Boršovská 3194/19, Boršov, 69701 Kyjov

RČ/IČO: 670602/2026

Luža Roman a Lužová Magda, Sídliště M. Švabinského 1140/10, 69701 Kyjov

660506/2255

745525/4664

Dvořák František, Školní 3232/52, Boršov, 69701 Kyjov

750502/4263

Zubalík František a Zubalíková Helena, Sídliště Klínky

571120/1243

2476/40, Nětčice, 69701 Kyjov

595806/0416

Zlámál Mojmir a Zlámalová Ivana, Urbanova 623/4, 69701 Kyjov

590113/1434

595624/1467

Michalčík Petr a Michalčíková Kateřina, Karla Čapka 2343/47, Nětčice, 69701 Kyjov

710609/4259

756107/4301

Kouřil Roman, třída Palackého 188/42, 69701 Kyjov

711107/4278

Krist Antonín a Kristová Hana, Planá 1182, 69642 Vracov

660418/2200

675808/0098

Sládek Drahošlav a Sládková Jana, Na Chmelnici 1050/10, Svatobořice, 69604 Svatobořice-Mistřín

580123/1370

585820/0601

- o Rozhodnutí 992/1936 o udělení čísla evidenčního rekreační chatě čj 99/2/36/CH ze dne 15.6.1999 nabylo právní moci 8.7.1999.

POLVZ:124/1999

Z-4000124/1999-738

Pro: Zubalík František a Zubalíková Helena, Sídliště Klínky

RČ/IČO: 571120/1243

2476/40, Nětčice, 69701 Kyjov

595806/0416

Luža Roman a Lužová Magda, Sídliště M. Švabinského 1140/10, 69701 Kyjov

660506/2255

745525/4664

Dvořák František, Školní 3232/52, Boršov, 69701 Kyjov

750502/4263

Dvořák Petr Ing., Boršovská 3194/19, Boršov, 69701 Kyjov

670602/2026

Kouřil Roman, třída Palackého 188/42, 69701 Kyjov

711107/4278

Krist Antonín a Kristová Hana, Planá 1182, 69642 Vracov

660418/2200

675808/0098

Michalčík Petr a Michalčíková Kateřina, Karla Čapka 2343/47, Nětčice, 69701 Kyjov

710609/4259

756107/4301

Zlámál Mojmir a Zlámalová Ivana, Urbanova 623/4, 69701 Kyjov

590113/1434

595624/1467

Sládek Drahošlav a Sládková Jana, Na Chmelnici 1050/10, Svatobořice, 69604 Svatobořice-Mistřín

580123/1370

585820/0601

- o Dohoda o vypořádání SJM ze dne 16.08.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.02.2003.

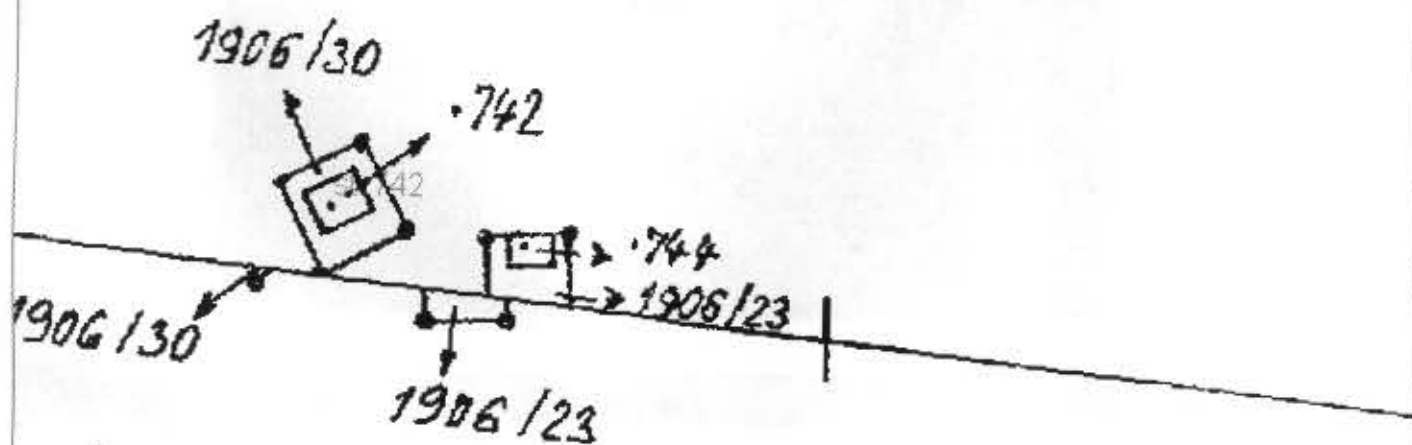
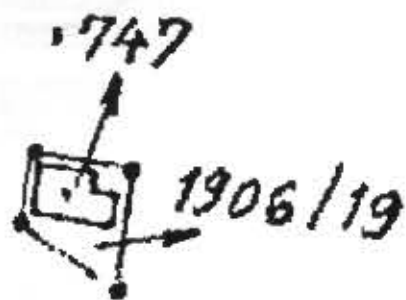
V-263/2003-738

Pro: Krist Pavel, Bohuslavice 4355, 69655 Kyjov

RČ/IČO: 671118/0102

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

Pod koryč



Př. 9. 10

Výtisk č. 2

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K POHLEDÁVCE

(dále jen **smlouva**)

mezi

zástavním věřitelem:

Raiffeisen stavební spořitelnou a.s., se sídlem Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3,
IČ 49241257, DIČ 003- 49241257 /dále jen „RSTS“

zastoupenou:

Mag. Kurt Matouschek - předseda představenstva

Ing. Jan Jeníček - místopředseda představenstva

tituly, jména, příjmení a funkce osob oprávněných jednat jménem RSTS

a

zástavcem:

Pavel Krist

671118/0102

titul, jméno a příjmení;

rodné číslo

*obchodní firma/u právnických osob zapsovaných do OR/
název /u právnických osob nezapsovaných do OR/*

č.p. 32, 696 49 Žádovice

IČ

DIČ

*adresa trvalého bydliště;
sídl*

Zastoupený:

tituly, jména a příjmení osob oprávněných jednat jménem právnické osoby

Dle výpisu z obchodního rejstříku ze dne

Zástavce bude mít, popř. již má pohledávku za zástavním věřitelem z titulu smlouvy o stavebním spoření č: 1498177704 /7950 uzavřené dne: 31.3.2004.

Zástavní věřitel bude mít, popř. již má pohledávku za zástavcem z titulu smlouvy o: překlenovacím úvěru a úvěru ze stavebního spoření

číslo: 4613/2004/01 /dále jen úvěrová smlouva/ znějící na částku 1.085.000,00 Kč

slovy: Jedemilionosmdesátpěttisickorunčeských.

Článek I.

1. K zajištění budoucí, popř. již existující peněžitě pohledávky zástavního věřitele za zástavcem, uvedeně v záhlaví této smlouvy, a to včetně příslušenství, veškerých nákladů, úhrad, poplatků a smluvních pokut vynaložených či vzniklých v souvislosti s uvedenou úvěrovou smlouvou zastavuje zástavce svou pohledávku uvedenou v záhlaví této smlouvy a to vč. jejího příslušenství.
2. Ve smyslu § 155 odst. 3 občanského zákoníku se touto smlouvou zajišťují i budoucí pohledávky, které vyplnou z úvěrových smluv na úvěry poskytnuté zástavním věřitelem zástavci, zejména ze smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, na který vznikne dlužníkovi nárok po splnění stanovených podmínek.
3. Pohledávka zástavního věřitele za zástavcem uvedená v záhlaví této smlouvy se stává splatnou dnem, ve kterém je zástavnímu věřiteli doručena žádost oprávněných subjektů o informace týkající se účtů zástavce u zástavního věřitele. Smluvní strany se dohodly, že tento den se započítávají jejich veškeré vzájemné pohledávky k tomuto dni existující.
4. Touto smlouvou se ve smyslu § 155 odst. 5 zajišťují i nároky zástavního věřitele vzniklé v případě odstoupení od úvěrové smlouvy, podle které vznikla pohledávka zástavního věřitele zajištěná touto zástavní smlouvou.

Číslo smlouvy o stavebním spoření 1498177704 - li

Pr. J. 10

Článek II.

1. Zástavce prohlašuje, že k jeho pohledávce za zástavním věřitelem uvedené v záhlaví této smlouvy není při podpisu této zástavní smlouvy zřízeno zástavní právo ve prospěch třetí osoby a zavazuje se, neprodleně písemně informovat zástavního věřitele o skutečnosti, že hodlá zřídit k této pohledávce zástavní právo ve prospěch třetí osoby.
2. Pro případ nesplnění závazku uvedeného v čl. II./1 této smlouvy se zástavce zavazuje uhradit zástavnímu věřiteli na jeho účet smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, a to v termínu do 14ti dnů od doručení písemné výzvy zástavního věřitele k zaplacení smluvní pokuty na adresu zástavce. Tím není dotčen nárok zástavního věřitele na uplatnění náhrady škody způsobené porušením povinnosti zajištění smluvní pokutou, přičemž výše náhrady škody není omezena výší smluvní pokuty.

Článek III.

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, přičemž obě smluvní strany obdrží po jednom.
3. Pokud budou spory mezi věřitelem a dlužníkem vzniklé z úvěrové smlouvy a v souvislosti s ní (např. úhrada dluhu ve splátkách), rozhodovány u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR (dále jen RS), budou spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní, rozhodovány u RS jedním rozhodcem jmenovaným předsedou RS. Ostatní spory budou rozhodovány v občanském soudním řízení. Pro tento případ smluvní strany výslovně sjednávají místní příslušnost Obvodního soudu pro Prahu 3.
4. Doručování písemností věřitele zástavci se uskutečňuje buď při osobním jednání, nebo prostřednictvím držitele poštovní licence (dále jen pošta). Písemnost je doručena, jakmile ji zástavce převezme. Veškeré písemnosti zasílané zástavci se považují za jemu doručené také v případě, kdy se věřiteli vrátí jako nedoručitelné, pokud byly zaslány na adresu zástavce uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou adresu, kterou zástavce po uzavření této smlouvy písemně věřiteli sdělil. Právní účinky doručení nastávají i tehdy, jestliže zástavce svým jednáním (zejména odmítnutí převzetí písemnosti nebo neoznámení jeho nové adresy bydliště) nebo opomenutím (zejména nevyzvednutí uložené písemnosti) doručení písemnosti zmaří. Dnem doručení je v takovém případě den prvního neúspěšného pokusu pošty o doručení písemnosti zástavci, den oznámení pošty věřiteli o tom, že zástavce na adrese nebydlí, den odmítnutí převzetí písemnosti ze strany zástavce nebo poslední den úložní lhůty písemnosti.
5. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

15. 6. 2004

Zástavce:



zástavce

Manžel/ka prohlašuje, že si tuto, dlužníkem podepsanou smlouvu včetně přílohy přečetl/a a bez výhrad s jejím obsahem i uzavřením souhlasí. Souhlasí také s rozhodováním sporů u soudů, resp. RS podle pravomoci a příslušnosti sjednané výše.

titul, jméno a příjmení

rodné číslo

datum

podpis

Ověření podpisů dlužníka a jeho manžela/ky:

Za zástavního věřitele:

Mag. Kurt Matoušek
předseda představenstva

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Ing. Jan Jeníček
místopředseda představenstva

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Raiffeisen
STAVEBNÍ SPOŘITELNA
Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
Koněvova 2747/99
110 45 Praha 3
TEL: 222 631 311, FAX: 222 681 156

h

PROHLÁŠENÍ RUČITELE

Antonín Krist

380427/413

jméno, příjmení, tituly

rodné číslo

č.p. 32, 696 49 Žádovice

adresa trvalého bydliště, včetně PSČ

(dále jen **ručitel**)

výslovně, závazně a neodvolatelně prohlašuje, že bere na sebe povinnost uspokojit řádně a včas pohledávku Raiffeisen stavební spořitelny a.s., Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3, IČ 49241257 (dále jen **věřitel**) za **dlužníkem**:

Pavel Krist

671118/0102

jméno, příjmení, tituly

rodné číslo

č.p. 32, 696 49 Žádovice

bydliště, včetně PSČ (dále jen **ručitel**)

vyplývající ze smlouvy o

překlenovacím úvěru a úvěru ze stavebního spoření

Číslo

4613/2004/01

na jejímž základě byl dlužníkovi poskytnut úvěr ve výši Kč

1.085.000,00

slovy:

Jedemilionosmdesátpětisíckorunčeských

jestliže tak dlužník neučiní sám.

Ručitel se zavazuje, že zaplatí věřiteli veškeré pohledávky z výše uvedené smlouvy, jestliže je nezaplatí dlužník, ačkoliv byl k tomu věřitelem písemně vyzván. Ručitel je povinen splnit svůj závazek do deseti dnů od výzvy věřitele. V případě nesplnění svého závazku v této lhůtě ručitel souhlasí s tím, aby věřitel započítal veškeré své pohledávky za ručitelem proti všem pohledávkám, které má ručitel za věřitelem.

Ručitel souhlasí s tím, aby v případě, kdy nesplní závazek uvedený v tomto ručitelském prohlášení, byl věřitel oprávněn prověřit jeho majetkové a finanční poměry, tj. zejména požádat o výpis z evidence katastru nemovitostí vedený u Zeměměřičského a katastrálního úřadu v Praze, resp. žádat informace o příjmech z pracovního či obdobného poměru u zaměstnavatele ručitele. Ručitel souhlasí s tím, aby příslušné informace byly dotčenými subjekty věřiteli poskytnuty.

Ručení zaniká úplným splacením závazku dlužníka, který je ručením zajišťován. Nezaniká však, jestliže závazek zanikl pro nemožnost plnění ze strany dlužníka.

Ručitel prohlašuje, že byl s obsahem výše uvedené smlouvy seznámen.

Věřitel zastoupený

Mag. Kurt Matouschek - předseda představenstva

Ing. Jan Jeníček - místopředseda představenstva

tituly, jména, příjmení a funkce osob oprávněných jednat za věřitele

- 1) Ručitel se zavazuje neprodleně, tj. do 10-ti dnů písemně informovat věřitele o podstatných změnách osobní a ekonomické povahy, tj. zejména změna trvalého bydliště, současného pobytu, změna či ztráta zaměstnání. Za každé porušení této povinnosti se ručitel zavazuje zaplatit věřiteli smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč. Ručitel odpovídá za škody vzniklé nesplněním této povinnosti.
- 2) Doručování písemností věřitele ručiteli se uskutečňuje buď při osobním jednání, nebo prostřednictvím držitele poštovní licence (dále jen pošta). Písemnost je doručena, jakmile ji ručitel převezme. Veškeré písemnosti zasílané ručiteli se považují za jemu doručené také v případě, kdy se věřiteli vrátí jako nedoručitelné, pokud byly zaslány na adresu ručitele uvedenou v tomto prohlášení nebo na jinou adresu, kterou ručitel po podpisu tohoto prohlášení písemně sdělil věřiteli. Právní účinky doručení nastávají i tehdy, jestliže ručitel svým jednáním (zejména odmítnutí převzetí písemnosti nebo neoznámení jeho nové adresy bydliště) nebo opomenutím (zejména nevyzvednutím uložené písemnosti) doručení písemnosti zmaří. Dnem doručení je v takovém případě den prvního neúspěšného pokusu pošty o doručení písemnosti ručiteli, den oznámení pošty věřiteli o tom, že ručitel na adrese nebydlí, den odmítnutí převzetí písemnosti ze strany ručitele nebo poslední den úložní lhůty písemnosti.
- 3) Pokud budou spory mezi věřitelem a dlužníkem vzniklé z výše uvedené smlouvy a v souvislosti s ní (např. úhrada dluhu ve splátkách) rozhodovány u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále jen RS), budou spory vzniklé z tohoto prohlášení a v souvislosti s ním, rozhodovány u RS jedním rozhodcem jmenovaným předsedou RS. Ostatní spory budou rozhodovány v občanském soudním řízení. Pro tento případ výslovně sjednávají místní příslušnost Obvodního soudu pro Prahu 3.

Pr. 8. 10

Ručení zaniká ke dni zápisu vlastnického práva k nemovitosti objekt bydlení č.p. 32 na pozemku p.č. 512, stavební pozemek p.č. 512, zahrada p.č. 513. vše k.ú. Žádovice, LV č. 300 ve prospěch dlužníka do katastru nemovitostí nebo úplným splacením závazku dlužníka.

V Praze dne

15. 6. 2004

Ručitel:

Christa Anter
ručitel

Manžel/ka ručitele prohlašuje, že byl/a s výše uvedeným prohlášením seznámen/a, s jeho obsahem a s ručením souhlasí. Souhlasí také s rozhodováním sporů u soudů, resp. RS podle pravomoci a příslušnosti sjednané výše.

titul, jméno a příjmení	rodné číslo	datum	podpis manžela/ky
-------------------------	-------------	-------	-------------------

Ověření podpisů:

RAJČEK
STAVEBNÍ SPOŘITELNA
Ručitelka stavební spořitelna a.s.
Konešova 2/47/99
110 16 Praha 3
Tel.: 271 031 111, Fax: 222 581 106

Za věřitele:

Mag. Kurt Matouschek
předseda představenstva
věřitel

Ing. Jan Jeráček
místopředseda představenstva
věřitel

Číslo smlouvy o stavebním spoření 1498177704 - II

Smlouva č. 4613/2004/01

Výtisk č. 2

SMLOUVA O PŘEKLENOVACÍM ÚVĚRU A ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

(dále jen **smlouva**)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 497 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku v platném znění a v souladu se zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění (dále jen **zákon o stavebním spoření**) mezi

**Raiffeisen stavební spořitelnou a.s., se sídlem Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3,
IČ 49241257, DIČ 003-49241257**

zastoupenou:

Mag. Kurt Matouschek - předseda představenstva

Ing. Jan Jeníček - místopředseda představenstva

tituly, jména, příjmení a funkce osob oprávněných jednat jménem Raiffeisen stavební spořitelny a.s.

(dále jen **věřitel**)

a

Pavel Krist

titul, jméno a příjmení

č.p. 32, 696 49 Žádovice

adresa trvalého bydliště

671118/0102

rodné číslo

(dále jen **dlužník**)

Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí Podmínkami pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelny a.s. (dále jen **úvěrové podmínky**) a Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření.

Článek I - Předmět smlouvy

1. Věřitel se za podmínek uvedených v této smlouvě zavazuje poskytnout dlužníkovi k účelu uvedenému v čl. II této smlouvy

a) překlenovací úvěr

do doby přidělení cílové částky sjednané ve smlouvě o stavebním spoření

a to ve výši Kč

1.085.000,00

slovy:

Jeden milion osmdesát pět tisíc korun českých

a

b) úvěr ze stavebního spoření (dále jen **úvěr**), jehož výše bude věřitelem vypočítána ke dni přidělení cílové částky jako rozdíl mezi konečným stavem účtu věřitele, na který byl splácen překlenovací úvěr (tj. jeho zůstatku ke dni přidělení cílové částky) a uspořeno částkou s připsanými zálohami státní podpory. Úvěr bude poskytnut na účet úvěru a jeho výše bude písemně sdělena dlužníkovi.

2. Dlužník se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky a veškeré úhrady a náklady s touto smlouvou související.

Článek II - Účel poskytnutých úvěrů

Dlužník se zavazuje poskytnutý úvěr použít výhradně k následujícímu účelu splňujícímu podmínku řešení bytové potřeby:

Výstavba rodinného domu na pozemku p.č. 201/2, 874/9, k.ú. Bohuslavice u Kyjova, LV č. 1660.

Číslo smlouvy o stavebním spoření: 1498177704 - II

Článek III - Úrokové sazby

1. Úroková sazba překlenovacího úvěru

Smluvní strany sjednávají ke dni uzavření této smlouvy:

a) Úročení poskytnutého překlenovacího úvěru sazbou stanovenou v „Oznámení Raiffeisen stavební spořitelny o úrokových sazbách“ (dále jen „Oznámení“), a to sazbou platnou v den podání žádosti o úvěr.

Věřitel je oprávněn jednostranně vyšší úrokové sazby měnit sdělením adresovaným dlužníkovi, a to na úrokovou sazbu stanovenou v Oznámení platném pro dané období, tj. v den doručení sdělení (podle čl. VIII/4 úvěrových podmínek) o změně úrokové sazby dlužníkovi a dlužník je povinen platit takto určený úrok až do dne, kdy obdrží sdělení věřitele o jiné výši úroku.

b) Úrok z prodlení, který je o 5% p.a. vyšší než úroková sazba podle písm. 1a).

Výši úroku z prodlení je věřitel oprávněn jednostranně měnit sdělením adresovaným dlužníkovi současně se sdělením o změně úrokové sazby podle písm. 1a) a dlužník je povinen platit takto určený úrok z prodlení až do dne, kdy obdrží sdělení věřitele o jiné výši úroku z prodlení.

c) Smluvní strany sjednaly, že po dobu pěti let ode dne účinnosti této smlouvy je úroková sazba podle písm. 1a) 5.40 % p.a. a je po celou tuto lhůtu neměnná, stejně jako výše úroku z prodlení stanovená v písm. 1b).

2. Úroková sazba pro úvěr

Smluvní strany sjednávají ke dni uzavření této smlouvy:

a) úrokovou sazbu pro úvěr 4.90 % p.a.

b) úrok z prodlení, který je o 3 % vyšší než úroková sazba dle písm. 2. a)

Článek IV - Čerpání úvěrů

1. Dlužník je povinen k dokladům dle čl. IV/4 této smlouvy předkládat v souladu s čl. II/14 úvěrových podmínek tiskopis „Pokyn k čerpání úvěru“ a čerpat úvěr maximálně ve čtyřech částech.
2. Pro čerpání překlenovacího úvěru platí stejná ustanovení jako pro čerpání úvěru s výjimkou čl. II/11 úvěrových podmínek.
3. Pokud k termínu přidělení cílové částky nebude překlenovací úvěr dočerpán v celé výši, bude čerpán dle čl. I jako úvěr.
4. Před čerpáním překlenovacího úvěru a úvěru je dlužník povinen:

- ☒ předložit Smlouvu o zřízení zástavního práva k pohledávce ke stavebnímu spoření č. 1498177704
- ☒ předložit Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitosti s potvrzeným vkladem zástavního práva ve prospěch věřitele
- ☒ předložit výpis z katastru nemovitostí, ne starší jednoho měsíce, se zapsaným zástavním právem ve prospěch věřitele, jako prvního a jediného
- ☒ předložit vinkulaci plnění z pojistných smluv
- ☒ předložit prohlášení ručitele - zástavce s ověřenými podpisy
- ☒ předložit žádost o inkasní způsob placení měsíčních splátek na úvěrový účet potvrzenou příslušnou bankou
- ☒ předložit žádost o inkasní způsob placení měsíčních splátek spoření na účet stavebního spoření potvrzenou příslušnou bankou

5. Specifické podmínky pro čerpání překlenovacího úvěru a úvěru:

Dlužník se zavazuje, že nejpozději do 31. 3. 2007 doloží originál nebo ověřenou kopii kolaudačního rozhodnutí s doložkou o nabytí právní moci. Pokud tak neučiní, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, kterou je dlužník povinen zaplatit věřiteli na jeho výzvu. Dále se sjednává, že nesplněním této povinnosti se stává splatným celý úvěr.

Článek V - Splácení úvěrů a úroků

1. Splácení překlenovacího úvěru

- 1.1. Od doby poskytnutí překlenovacího úvěru do doby poskytnutí úvěru se dlužník zavazuje splácet v pravidelných měsíčních splátkách zálohově úroky z překlenovacího úvěru (dále jen splátka úroků) v souladu s čl. IV úvěrových podmínek.

ve výši Kč 4.890,00

na účet věřitele č. XXXXXXXXXX

Úroky se počítají z výše zůstatku překlenovacího úvěru a účtují se na konci měsíce s došlými splátkami úroků.

- 1.2. Překlenovací úvěr bude splacen ke dni přidělení cílové částky:

- a) bezhotovostním převodem peněžních prostředků z účtu stavebního spoření na výše uvedený účet věřitele bez souhlasu dlužníka;
- b) z poskytnutého úvěru ze stavebního spoření.

- 1.3. Splátky úroků jsou splatné vždy do 25. dne každého kalendářního měsíce po prvním čerpání překlenovacího úvěru a platí za splnění, jestliže jsou připsány do tohoto termínu na účet věřitele.

2. Splácení úvěru

- 2.1. Od doby splacení překlenovacího úvěru (tj. od data přidělení cílové částky) se dlužník zavazuje splácet úvěr v pravidelných měsíčních splátkách, které zahrnují i úrok z úvěru (dále jen splátka úvěru)

v souladu s čl. IV. úvěrových podmínek

ve výši Kč 5.425,00

slovy: Pět tisíc čtyř set dvacet pět korun českých

na účet věřitele č. [REDACTED]

- 2.2. Splátky úvěru jsou splatné vždy do 25. dne každého kalendářního měsíce následujícího po prvním čerpání úvěru a platí za splnění, jestliže jsou připsány do tohoto termínu na účet věřitele.
3. Smluvní strany se dohodly, že věřitel je oprávněn požadovat jednorázové splacení nesplacené části úvěru v případech stanovených touto smlouvou, úvěrovými podmínkami nebo jinou smlouvou (např. zástavní) uzavřenou mezi věřitelem a dlužníkem.

4. Spoření

- 4.1. Dlužník se zavazuje od následujícího měsíce po podpisu smlouvy ukládat na účet stavebního spoření peněžní prostředky (dále jen vklady) ve výši Kč 3.255,00 a termínech sjednaných ve smlouvě o stavebním spoření č. 1498177704 /7950.
- 4.2. Je-li dlužník v prodlení s uložením alespoň dvou po sobě následujících vkladů, stává se okamžitě splatným celý dluh z překlenovacího úvěru včetně příslušenství.

Článek VI - Zajištění úvěru

1. Smluvní strany se dohodly na zajištění peněžité pohledávky s příslušenstvím, úhrad dle Sazebníku úhrad za poskytování služeb v Raiffeisen stavební spořitelně a.s. (dále jen sazebník) a nákladů dle čl. V. úvěrových podmínek, které má věřitel vůči dlužníkovi z této smlouvy takto:

1) **zástavním právem k pohledávce** zřízeným zástavní smlouvou k pohledávce, která byla uzavřena mezi věřitelem a Pavel Krist, rodné číslo 671118/0102

2) **vinkulaci úvěrového pojištění u UNIQA pojišťovna a.s.**

3) **zástavním právem k nemovitosti** zřízeným zástavní smlouvou, která byla uzavřena mezi věřitelem a zástavcem: Antonín Krist, rodné číslo [REDACTED] Antonín Krist, rodné číslo [REDACTED]

4) **ručitelským závazkem - zástavou,**

který vznikl prohlášením ručitele - zástavce: Antonín Krist, rodné číslo [REDACTED] č.p. [REDACTED]

2. Dlužník podpisem této smlouvy dává příkaz k provedení vinkulace peněžních prostředků na účtu stavebního spoření (tj. vkladů ze stavebního spoření, státní podpory a úroků z těchto částek) ve prospěch věřitele do doby přidělení cílové částky, resp. do doby úplného splacení úvěru. V případě, kdy dlužník své závazky nesplní v řádné výši a včas, je věřitel oprávněn inkasovat z výše uvedeného vinkulovaného vkladu částku odpovídající být jen části zajištěné pohledávky, a to v termínech její splatnosti.
3. Dlužník se zavazuje, že po celou dobu trvání úvěrového vztahu dle této smlouvy zabezpečí pojištění zástavy proti ztrátám a škodám. Dlužník je rovněž povinen zabezpečit vinkulaci a zástavní pohledávky pojistného plnění z pojistné smlouvy a úhrady pojistného ve prospěch věřitele po celou dobu trvání úvěrového vztahu, vyplývajícího z této smlouvy. Při nesplnění těchto povinností je dlužník povinen zaplatit věřiteli smluvní pokutu ve výši 1% z poskytnutého úvěru.
4. Pojištění začíná dnem prvního čerpání úvěru dlužníkem a končí dnem, který předchází dni splacení vzniku pojistné události nebo oznámení pojistníka o ukončení pojištění.

Článek VII - Ostatní ujednání

1. Dlužník se zavazuje nejpozději do 25 dne měsíce následujícího po doručení oznámení věřitele o výši dlužné částky zaplatit tuto věřiteli.
2. Nesplní-li dlužník závazek dle čl. VII.1 této smlouvy, smluvní strany se dohodly, že pohledávky vzniklé na základě úvěrového vztahu je věřitel oprávněn zúčtovat k tíži účtu vedeného u věřitele bez dalšího souhlasu dlužníka v tomto pořadí: úroky z prodlení, splatné úhrady dle sazebníku, náklady dle čl. V. úvěrových podmínek, smluvní pokuty, splatné úroky z úvěru, pojistné za pojištění úvěrového rizika a splatné splátky úvěru. Smluvní strany se dohodly, že věřitel je oprávněn započítat veškeré své pohledávky za dlužníkem proti všem pohledávkám, které má dlužník za věřitelem.
3. Vedle nároku na uplatnění smluvních pokut dle této smlouvy má věřitel právo na uplatnění náhrady škody jemu vzniklé porušením povinností dlužníka zajištěných smluvní pokutou. Smluvní strany se dohodly, že výše náhrady škody není omezena výší smluvní pokuty.
4. Dlužník se zavazuje, že po poskytnutí překlenovacího úvěru:
- a) neprovede dělení ani spojení smlouvy o stavebním spoření a nepožádá věřitele o provedení zvýšení nebo snížení cílové částky ani změnu tarifu uvedeného ve smlouvě o stavebním spoření. Dlužník bere na vědomí, že v případě, že takto učiní, věřitel uvedené změny neprovede,
- b) nevypoví smlouvu o stavebním spoření. Pokud dlužník smlouvu vypoví, je věřitel oprávněn splatit vzniklou pohledávku za dlužníkem z uspořené částky a záloh státních podpor zastavených ve prospěch věřitele, a to bez dalšího souhlasu dlužníka.

Př. č. 10

5. Smluvní strany se dohodly, že pohledávka věřitele za dlužníkem vzniklá z této smlouvy se stává splatnou dnem, ve kterém je věřiteli doručena žádost oprávněných subjektů o informace týkající se účtu dlužníka vedeného věřitelem. Věřitel je v takovém případě oprávněn požadovat po dlužníkovi okamžité splacení celého dluhu včetně úroků a veškerých úhrad a nákladů s touto smlouvou souvisejících.
6. Pokud se pohledávka věřitele za dlužníkem vzniklá z této smlouvy stane splatnou, splátky dluhu zaplacené dlužníkem na účet věřitele po uplynutí lhůty stanovené ze strany věřitele ve výzvě ke splacení dluhu budou zúčtovány v tomto pořadí: jistina dluhu, úhrady dle sazebníku, smluvní pokuty, pojistné za pojištění úvěrového rizika, úroky z prodlení.

Článek VIII - Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží jeden.
3. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, což se nevztahuje na změnu úrokových sazeb podle čl. III/1. této smlouvy.
4. Dlužník podpisem této smlouvy prohlašuje, že byl seznámen s úvěrovými podmínkami, převzal je a souhlasí s tím, že se jimi řídí vzájemné vztahy touto smlouvou přímo neupravené.
5. Veškeré spory z této smlouvy a v souvislosti s ní, u nichž je vymáhaná částka bez příslušenství v den podání žaloby 174.800,- Kč nebo vyšší, budou rozhodovány u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále jen RS) jedním rozhodcem jmenovaným předsedou RS. Ostatní spory budou rozhodovány v občanském soudním řízení. Pro tento případ smluvní strany výslovně sjednávají místní příslušnost Obvodního soudu pro Prahu 3.

Příloha č. I. tvořící nedílnou součást této smlouvy: Úvěrové podmínky

V Praze dne 15. 6. 2004

Dlužník:



dlužník

Manžel/ka prohlašuje, že si tuto, dlužníkem podepsanou smlouvu včetně přílohy přečetl/a a bez výhrad s jejím obsahem i uzavřením souhlasí. Souhlasí také s rozhodováním sporů u soudů, resp. RS podle pravomoci a příslušnosti sjednané výše.

titul, jméno a příjmení

rodné číslo

datum

podpis

Ověření podpisů dlužníka a jeho manžela/ky:

Za věřitele:



Mag. Kurt Matouschek
předseda představenstva

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

 **Raiffeisen**
STAVEBNÍ SPOŘITELNA
Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
Koněvova 2747/99
130 45 Praha 3
Tel.: 271 031 111, Fax: 222 581 156



Ing. Jan Janíček
místopředseda představenstva

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

1.



Podmínky pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelnou a.s.

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Podmínky pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření (dále jen „**úvěrové podmínky**“) upravují závazkové vztahy při poskytování úvěrů ze stavebního spoření (dále jen „**úvěr**“) na financování bytových potřeb účastníků stavebního spoření (dále jen „**dlužník**“) Raiffeisen stavební spořitelnou a.s. (dále jen „**věřitel**“).
2. Úvěr může být poskytnut pouze při splnění podmínek zákona o stavebním spoření a státní podpore stavebního spoření (dále jen „**zákon o stavebním spoření**“), sjednaných smluvních podmínek, Všeobecných obchodních podmínek stavebního spoření věřitele (dále jen „**VOP**“), těchto úvěrových podmínek a za předpokladu prokázání jeho účelovosti, návratnosti a požadovaného zajištění.
3. Odchylná ustanovení ve smlouvě o úvěru mají přednost před zněním úvěrových podmínek a VOP.

Článek II.

Smlouva o úvěru

1. Návrh smlouvy o úvěru vystavuje věřitel, který může stanovit lhůtu pro přijetí návrhu.
2. Smlouva o úvěru musí být sepsána na jedné listině.
3. Totožnost dlužníka, popř. manželky (jejich podpis) musí být ověřena písemně zmocněným zástupcem věřitele, oprávněným zaměstnancem věřitele nebo úředně.
4. Smlouva o úvěru nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření, tj. přijetím návrhu, resp. podpisem oběma smluvními stranami. Ve smlouvě o úvěru může být stanoven pozdější den účinnosti.
5. Změna smlouvy o úvěru je možná pouze písemnou formou, číslováním dodatků k ní.
6. Smlouvu o úvěru nelze vypovědět.
7. Věřitel může odstoupit od smlouvy o úvěru a požadovat splacení celého dluhu, a to pokud nastane skutečnost uvedená v čl. VII. bodu 1 těchto úvěrových podmínek.
8. Odstoupí-li věřitel od smlouvy, má právo zúčtovat stávající dluh včetně splátek úvěru po termínu splatnosti úrokem z prodlení, který je sjednán smlouvou o úvěru.
9. Smlouva zaniká dnem doručení projevu vůle, kterým věřitel odstupuje od smlouvy dlužníkovi. V tentýž den vzniká dlužníkovi povinnost vrátit věřiteli dlužnou částku úvěru a zaplatit zbytek úroků, to vše do konce kalendářního měsíce po měsíci, v němž smlouva zanikla. Po tuto dobu je dlužník povinen platit úrok.
10. V případě, že věřitel využije svého práva odstoupit od smlouvy o úvěru, zůstává nedotčena platnost smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem, věcem movitým či pohledávkám a ostatní úkony zajišťující dlužníkům závazek vyplývající ze smlouvy o úvěru.
11. Peněžní prostředky budou dlužníkovi uvolňovány dle podmínek stanovených ve smlouvě o úvěru, a to do výše rozdílu mezi cílovou částkou a uspořeno částkou včetně státní podpory, maximálně do výše 60 % cílové částky. Pokyn k čerpání úvěru podává dlužník na zvláštním tiskopise věřitele, přičemž podpis dlužníka musí být ověřen podle čl. II. bod. 3. Čerpání úvěru může být zahájeno až po vyplacení uspořené částky ze stavebního spoření.
12. Věřitel je oprávněn na základě dokladů předložených dlužníkem ve stanoveném termínu a osvědčujících použití peněžních prostředků na účel sjednaný ve smlouvě o úvěru (faktury, kupní smlouvy apod.) přistoupit k postupnému vyplacení úvěru dlužníkovi na bytové potřeby vymezené zákonem o stavebním spoření.
13. Financování bytových potřeb dlužníka se rozumí i financování bytových potřeb osob blízkých. Za osobu blízkou se podle zákona o stavebním spoření považuje příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel.
14. Věřitel uhradí z úvěrového účtu (dále jen „**účet věřitele**“) splatné peněžní závazky dlužníka vůči třetím osobám na základě dokladu prokazujícího účelové čerpání peněžních prostředků dle dispozice dlužníka, která musí zejména obsahovat:

- číslo účtu příjemce, jméno a příjmení (fyz. osoba), obchodní firma, název (práv. osoba),

- kód banky,
- variabilní symbol,
- částka v Kč,
- datum splatnosti.

V případě, kdy dochází k proplacení zálohových faktur, je dlužník povinen předložit daňový doklad, a to ihned po jeho vystavení.

15. Dlužník je povinen doručit doklady ve smyslu odst. 14 tohoto článku nejpozději ve lhůtě 10 pracovních dní před datem jejich splatnosti. V případě nesplnění tohoto termínu věřitel nenese břemeno odpovědnosti za nesplnění termínu platby a sankce s tím spojené vůči třetím osobám.
16. Dlužník je oprávněn předložit pro čerpání úvěru doklad o již provedené úhradě datovaný po vzniku Smlouvy o stavebním spoření a o zřízení vkladového účtu, avšak pouze za předpokladu, že tyto doklady byly předloženy k proplacení nejdříve rok po jejich vystavení.
17. Použije-li dlužník peněžní prostředky v rozporu s účelem sjednaným ve smlouvě o úvěru, je věřitel oprávněn odmítnout další čerpání úvěru a požadovat vrácení státní podpory.
18. Nebyl-li úvěr plně vyčerpán ve lhůtě dvou let od data uzavření smlouvy o úvěru, může věřitel poskytnout dodatečnou lhůtu dva měsíce k jeho dočerpání. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty nárok na dočerpání úvěru zaniká. Výše poskytnutého úvěru dle smlouvy o úvěru se o nedočerpanou částku snižuje.

Článek III.

Úročení úvěru

1. Úvěr se úročí úrokovou sazbou sjednanou smlouvou o úvěru. Úroky se počítají z výše zůstatku úvěru a účtují se na konci příslušného kalendářního roku s došlými umořovacími splátkami (dále jen „**splátky**“) nebo ostatními dobropisy.
2. Úročení úvěru (příp. jeho částí) začíná dnem čerpání úvěru (příp. jeho částí).
3. Dlužník je povinen platit úroky spolu se splátkou ve výši sjednané ve smlouvě o úvěru až do úplného splacení úvěru s příslušenstvím.
4. Překlenovací úvěr se úročí úrokovou sazbou vyhlášenou v Oznámení Raiffeisen stavební spořitelny a.s. o úrokových sazbách pro překlenovací úvěry (dále jen „**Oznámení**“), a to sazbou platnou v den podání žádosti o úvěr. Úrok z prodlení je určen individuálně ve smlouvě o úvěru. Ve smlouvě o úvěru je sjednána doba, po kterou je úroková sazba a úrok z prodlení neměnný. Věřitel si v případě potřeby vyhrazuje právo změnit výše uvedených sazeb. Úrokové sazby může měnit nepravidelně, především v závislosti na vývoji úrokových sazeb na mezibankovním trhu. Každou změnu a její účinnost vyhlásí věřitel vhodným způsobem, a to zveřejněním na všech svých pracovištích a obchodních místech.
5. Z neuhrazené smluvní pokuty může věřitel uplatnit úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.

Článek IV.

Splácení úvěru

1. Dlužník se zavazuje splácet úvěr jedním z následujících způsobů:

- bankovním převodem,
- předtištěnou poštovní poukázkou,
- prostřednictvím SIPO.

Dlužník je oprávněn změnit způsob splátek úvěru pouze po předchozím písemném oznámení věřiteli. Změnu způsobu splacení prostřednictvím SIPO na jiný způsob je dlužník oprávněn pouze na základě písemného souhlasu věřitele.

2. Splátka úvěru je splatná do 25. dne příslušného kalendářního měsíce a platí za splněnou, jestliže je připsána do tohoto termínu na účet věřitele.
3. Zálohy státních podpor připsané po provedení závazného vyúčtování budou převedeny i s úroky na účet věřitele jako mimořádné splátky úvěru.
4. Dlužník je oprávněn zaplatit kdykoliv zvláštní (mimořádné) splátky.

Článek V.

Náklady a úhrady

1. Veškeré úhrady za poskytované služby a jejich výše jsou stanoveny v Sazebníku úhrad za poskytované služby (dále jen „**Sazebník**“) ve smyslu VOP.
2. Dlužník je povinen:
 - a) uhradit věřiteli úhrady spojené s poskytovaným úvěrem (dále jen „**úhrady**“) ve výši podle Sazebníku, platného v době provedení příslušného úkonu. V případě nesplnění této povinnosti je věřitel oprávněn zúčtovat splatné úhrady ve výši dle Sazebníku k tíži účtu úvěru vedeného u věřitele, a to i bez dalšího souhlasu dlužníka.

b) zaplatit náklady spojené se zhotovením veškerých smluv a plněním závazků z nich vyplývajících, včetně příslušných souvisejících práv, povinností a administrativních úkonů (např. vypracování znaleckých posudků, poplatků stanovených obecně závaznými právními předpisy, stavební technické kontroly, poštovné atd.),

c) zaplatit věřiteli částku pojistného za pojištění úvěrového rizika, jejichž výpočet stanoví „Příloha k dotazníku k úvěrovému pojištění – Plná moc“, vystavená pojišťovnou UNIQA a.s. a podepsaná dlužníkem, příp. pojištění stanovené pojišťovnou UNIQA a.s. a zasláné formou tiskového sdělení na adresu dlužníka a dlužníkem podepsaná Plná moc. Jedná se o jednorázové úvěrové pojištění s automatickým prodloužením na další „pojistný rok“, ve kterém dluh trvá. Zúčtováním pojistného se rozumí účetní zaevidování výše pojistného k tíži účtu věřitele v měsíci následujícím po měsíci, v němž byl úvěr čerpán. Počátkem pojištění je den prvního čerpání úvěru. Koncem pojištění je den předcházející dni splacení úvěru věřiteli, nejpozději však první den pojistného roku, v němž dlužník dosáhne věku 66 let.

3. Náklady a úhrady vynaložené věřitelem se přičítají k dluhu z úvěru a tyto se také úročí a umořují, pokud je dlužník nezaplatí zvlášť.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Věřitel je oprávněn ověřovat a hodnotit bonitu dlužníka, kterému poskytl úvěr, bonitu ručitele a kvalitu zajištění, stejně jako i další skutečnosti, které by ve svých důsledcích mohly vést k ohrožení návratnosti úvěru. Věřitel je oprávněn provést kontrolu účelovosti čerpání úvěru i prostřednictvím třetích osob.

2. Věřitel je oprávněn požadovat dodatečné zajištění závazku dlužníka, jestliže se dosavadní zajištění stalo pro věřitele nedostatečným. O tom, zda je zajištění dostatečné, rozhoduje věřitel, který může vyžadovat aktualizovaný odhad zástavy a výpis z katastru nemovitostí.

3. Na základě požadavku věřitele je dlužník povinen uzavřít pojištění pro případ smrti, pro případ smrti následkem úrazu a pro případ trvalých následků (invalidity). Pojistné plnění musí být po celou dobu trvání úvěrového vztahu vinkulováno (zastaveno) ve prospěch věřitele.

4. Dlužník je povinen:

a) neprodleně písemně informovat věřitele o podstatných změnách osobní a ekonomické povahy; dlužník odpovídá za škody vzniklé nesplněním této povinnosti,

b) dlužník zapsaný v obchodním rejstříku je povinen oznámit věřiteli veškeré změny skutečností zapisovaných do tohoto rejstříku nejpozději do 30 kalendářních dnů od provedení změny. Dlužník, který je oprávněn k podnikatelské činnosti podle zvláštních předpisů bez zápisu do obchodního rejstříku, je povinen oznámit věřiteli obdobné skutečnosti nejpozději do 30 dnů od jejich vzniku neprodleně písemně informovat věřitele o úmrtí spoludlužníka, přístupitele nebo ručitele,

c) kdykoliv (i bez předchozího oznámení) umožnit věřiteli nebo jím pověřené třetí osobě provedení dohlídky ve všech prostorách souvisejících s účelem, na který byl úvěr poskytnut,

d) písemně informovat věřitele o úmyslu zcizit objekt úvěrování,

e) předložit kdykoliv na vyžádání doklady prokazující dodržení účelovosti poskytnutých peněžních prostředků,

f) zanikne-li nebo zhorší-li se za trvání úvěrového vztahu zajištění závazku z něho vyplývajícího, doplnit zajištění na původní rozsah,

g) případné změny zajištění závazku provést pouze po dohodě s věřitelem.

5. Dlužník se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu věřitele zastavenou nemovitost, ani její část neprodejá, ani nezastaví třetí osobě.

6. Dlužník je povinen písemně oznámit věřiteli úmysl uzavřít smlouvu o úvěru s třetí osobou, převztít závazky z titulu ručení nebo zastavit majetek.

7. Dlužník je odpovědný za škodu, která vznikne tím, že se věřitel nedozví o nedostatcích v dlužníkem poskytnutých údajích nebo příslušných dokladech. Věřitel není povinen přezkoumávat platnost, resp. pravost dokladů.

Článek VII.

Porušení podmínek

1. V případě, že nastane skutečnost, která znamená či může vyvolat změnu podmínek, za nichž byla smlouva o úvěru uzavřena a která může podle posouzení věřitele ohrozit včasné a úplné splnění závazků dlužníka zejména:

a) dlužník nedodrží ustanovení zákona o stavebním spoření, smlouvy o úvěru nebo úvěrových podmínek,

b) je zničen objekt úvěrování nebo je převeden na třetí osobu nebo je zničen objekt, kterým je úvěr zajištěn,

c) je-li dlužník v prodlení s úhradou více než dvou splátek nebo jedné splátky po dobu delší než 3 měsíce, ve smyslu § 506 obchodního zákoníku,

d) snížila-li se hodnota zástavy, příp. zástava zanikla, nebo se jiné zajištění úvěru stalo pro věřitele nedostatečným a dlužník nepodplní zajištění úvěru ve lhůtě a výši stanovené věřitelem v písemné výzvě dlužníkovi,

e) pokud bude zástava zcizena nebo změněn druh jejího užívání bez předchozího písemného souhlasu věřitele,

f) přeruší-li bez souhlasu věřitele dlužník, spoludlužník, přístupitel nebo ručitel platby, případně dozvídá-li se věřitel, že existuje reálná možnost podání návrhu na prohlášení konkurzu na majetek těchto osob nebo zahájení exekučního řízení proti těmto osobám,

g) pokud byly dlužníkem v žádosti o poskytnutí úvěru a dalších úvěrových podkladech uvedeny neúplné nebo nepravdivé údaje,

h) nezaplatí-li dlužník včas pojistné a v důsledku toho dojde k zániku pojištění,

i) zemře-li jedna z osob uvedených v písm. f) a není-li zajištěno splacení ostatními zde uvedenými osobami nebo dědici dlužníka,

j) použije-li dlužník úvěr k jiným účelům než které jsou vymezeny zákonem o stavebním spoření nebo stane-li se použití úvěru ke smluvnému účelu nemožným,

k) dlužník je v prodlení s placením svých závazků vůči finančním úřadům, obcím, celním úřadům, zdravotním pojišťovnám, České správě sociálního zabezpečení apod.,

je věřitel oprávněn kdykoli poté:

- odmítnout, resp. pozastavit uvolňování (čerpání) dalších peněžních prostředků,
- požadovat splacení celého dluhu vyplývajícího ze smlouvy o úvěru, tj. zejména jistiny úvěru, úroků, pojistného a popř. smluvní pokuty, a to okamžitě nebo ve lhůtě určené věřitelem.

2. Dlužník je odpovědný za škodu, která vznikne tím, že se věřitel nedozví o nedostatcích v dlužníkem poskytnutých údajích nebo příslušných dokladech. Věřitel není povinen přezkoumávat platnost dokladů, pokud by o tom neexistovaly odůvodněné pochybnosti.

3. Ustanovení v čl. VII. bod 1 platí i v případě neplnění podmínek u jiné smlouvy o úvěru s věřitelem, kde je dlužník smluvní stranou.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Obě strany se zavazují navzájem se neprodleně informovat o všech změnách, které mohou ovlivnit úvěrový vztah.

2. Strany sjednávají, že je věřitel oprávněn sdělovat v rámci mezibankovního informačního systému údaje charakterizující dlužníka z hlediska bonity a rozsahu závazků z bankovních obchodů. Ostatním třetím osobám je věřitel oprávněn poskytovat informace o dlužníkovi v souladu s příslušnými ustanoveními platných právních předpisů.

3. Dlužník výslovně souhlasí s tím, aby věřitel sdělil informace o všech bankovních operacích vztahujících se ke smlouvě o úvěru třetím osobám, a to zejména pro účely auditu nebo postoupení pohledávky postupníkovi.

4. Doručování písemností věřitele dlužníkovi se uskutečňuje buď při osobním jednání, nebo prostřednictvím držitele poštovní licence (dále jen „pošta“). Písemnost je doručena, jakmile ji dlužník převezme. Veškeré písemnosti zasílané dlužníkovi (včetně výpovědi smlouvy o úvěru a odstoupení od smlouvy o úvěru) se považují za jemu doručené také v případě, kdy se věřiteli vrátí jako nedoručitelné, pokud byly zaslány na adresu dlužníka uvedenou ve smlouvě o úvěru, nebo na jinou adresu, kterou dlužník po uzavření smlouvy o úvěru písemně sdělil věřiteli. Právní účinky doručení nastávají i tehdy, jestliže dlužník svým jednáním (zejména odmítnutí převzetí písemnosti nebo neoznámení jeho nové adresy bydliště) nebo opomenutím (zejména nevyzvednutí uložené písemnosti) doručení písemnosti zmaří. Dnem doručení je v takovém případě den prvního neúspěšného pokusu pošty o doručení písemnosti dlužníkovi, den oznámení pošty věřiteli o tom, že dlužník na adrese nebydlí, den odmítnutí převzetí písemnosti ze strany dlužníka nebo poslední den úložní lhůty písemnosti.

5. Věřitel zasílá dlužníkovi, který úvěr řádně splácí výpis z úvěrového účtu jedenkrát ročně. Věřitel vystaví na žádost dlužníka mimořádný výpis z účtu proti úhradě uvedený v Sazebníku.

6. Výpis z účtu platí za uznávaný, jestliže dlužník do jednoho měsíce po jeho obdržení nevznesl písemnou námitku.

Tyto podmínky pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelny a.s. nabývají účinnosti dnem 1. 4. 2004.



**Raiffeisen
STAVEBNÍ SPOŘITELNA**

KOPIE

**Raiffeisen
STAVEBNÍ SPOŘITELNA**

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
Koněvova 2747/99
130 45 Praha 3
IČ: 49241257, DIČ: CZ49241257

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3, tel.: 844 111 113
IČ: 49241257 zapsáno v obch. rejstříku u MS v Praze, oddíl B, vložka 2102

Výtisk č. 2

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTI

(dále jen zástavní smlouva)
uzavřená mezi

zástavním věřitelem:

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., se sídlem Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3,
IČ 49241257, DIČ CZ49241257

zastoupenou:

Ing. Hana Rašková - vedoucí oddělení

tituly, jméno, příjmení a funkce zaměstnance oprávněného jednat jménem Raiffeisen stavební spořitelny a.s.

a

zástavcem:

Pavel Krist

671118/0102

tituly, jméno a příjmení

rodné číslo

Bohuslavice 4355, 696 55 Kyjov 3

adresa trvalého bydliště

Článek I.

K zajištění peněžité pohledávky v celkové výši Kč:

1.085.000,00

slovy: Jeden milion osmdesát pět tisíc korun českých

a jejího příslušenství dle smlouvy o: překlenovacím úvěru a úvěru ze stavebního spoření registrační číslo: 4613/2004/01 */úvěrová smlouva/*
uzavřenou mezi zástavním věřitelem a dlužníkem:

Pavel Křísl

671118/0102

jméno, příjmení a tituly

rodné číslo

Bohuslavice 4355, 696 55 Kyjov 3

adresa trvalého bydliště

dává zástavce do zástavy tyto nemovitosti s příslušenstvím a přírůstky a zástavní věřitel níže uvedené nemovitosti přijímá do zástavy
rod. dům č.p. 4355 na pozemku p.č. 878/12, pozemky p.č. 878/12, p.č. 201/2, p.č. 874/9 a p.č. 878/9

přesný popis a označení nemovitosti

(dále jen „zástava“)

zapsanou na listu vlastnictví číslo: 1660

pro obec: Kyjov

katastrální území: Bohuslavice u Kyjova

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov

V době uzavření zástavní smlouvy činí hodnota zástavy:

Kč: 1.450.000,00 slovy: Jeden milion čtyřicet pět tisíc korun českých

hodnota zástavy byla zjištěna na základě ocenění číslo: 493/83/2010

vypracovaného: Ing. Petr Mazal

dne: 12.5.2010

Číslo smlouvy o stavebním spoření **1498177704 - pz**

Článek II.

1. Závazce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem výše uvedené zástavy, což doložil příslušnou nabývací listinou a aktuálním výpisem z příslušného listu vlastnictví.
2. Závazce prohlašuje, že zástava není zatížena již existujícím zástavním právem nebo jakýmkoli právy třetích osob, a že na zástavě nevznáhou dluhy ani věcná břemena.

Článek III.

1. Závazce se zavazuje, že, od uzavření této zástavní smlouvy a po celou dobu trvání zástavního práva, nebude činit nic, co by snížilo hodnotu zástavy nebo ztížilo případnou realizaci zástavního práva.
2. V případě snížení hodnoty zástavy je zástavní věřitel oprávněn požadovat na dlužníkově, pokud je dlužník současně závazcem, doplnění hodnoty zástavy a závazce je povinen bez zbytečného odkladu je zástavnímu věřiteli poskytnout.
3. Porušením ujednání podle bodů 1 až 2 tohoto článku vzniká zástavnímu věřiteli právo na smluvní pokutu ve výši 2% z hodnoty zástavy uvedené v záhlaví této smlouvy. Smluvní pokutu je závazce povinen zaplatit zástavnímu věřiteli do 30 dnů od data doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

Článek IV.

1. Závazce prohlašuje, že zástava je pojištěna, a to zejména proti požáru a živelným pohromám, proti poškození a zničení což závazce doložil předložením platné pojistné smlouvy.
2. Závazce se zavazuje zajistit placení pojistného za pojištění zástavy v řádné výši a včas po celou dobu trvání zástavního práva a současně se zavazuje provést vinkulaci pojistného plnění a zastavení pohledávky z pojistné smlouvy ve prospěch zástavního věřitele. Předložení dokladu o vinkulaci pojistného plnění a zastavení pohledávky ve prospěch zástavního věřitele je podmínkou pro uvolnění čerpání úvěru. Závazce je povinen věrohodně prokázat každé obnovení sjednaného pojistného období nejpozději v termínu 30 dnů před koncem lhůty sjednaného pojistného období.
3. V případě, že bude uzavřena nová pojistná smlouva s původním nebo novým pojistitelem, je závazce povinen bez zbytečného odkladu sdělit tuto skutečnost zástavnímu věřiteli a předložit mu novou pojistnou smlouvu do 30 dnů od jejího uzavření. Sjednané pojistné plnění nesmí být po celou dobu platnosti této smlouvy nižší než celková výše nesplacené pohledávky zástavního věřitele uvedené v záhlaví této smlouvy.
4. Závazce se zavazuje zajistit vinkulaci pojistného plnění a zastavení pohledávky z nově uzavřené pojistné smlouvy ve prospěch zástavního věřitele a bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od uzavření této nové pojistné smlouvy, předložit zástavnímu věřiteli doklad o vinkulaci a zastavení pohledávky.
5. Dále se závazce zavazuje, že po celou dobu trvání zástavního práva bude řádně a včas platit daně a poplatky, které jsou spojeny s užíváním nemovitosti.
6. V případě nesplnění jakéhokoli ze závazků závazce uvedených v ustanovení předchozích bodů 2 až 5 tohoto článku vzniká zástavnímu věřiteli právo na smluvní pokutu ve výši 1% z celkové výše poskytnutého úvěru za každý nesplněný závazek. Smluvní pokutu je závazce povinen zaplatit zástavnímu věřiteli do 30 dnů od data doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

Článek V.

1. Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky zástavního věřitele, pro případ že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn, v takovém případě je zástavní věřitel oprávněn navrhnout prodej zástavy ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy.
2. V případě, že se závazce rozhodne zástavu prodat, je závazce pod smluvní pokutou ve výši 50% z hodnoty zástavy uvedené v záhlaví této smlouvy, povinen zahrnout do kupní smlouvy ujednání, že kupní cena bude poukázána kupujícím na příslušný úvěrový účet č.: 86389714 /7950 vedený zástavním věřitelem dlužníkovi. Smluvní pokutu je závazce povinen zaplatit zástavnímu věřiteli do 30 dnů od data doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

Článek VI.

1. Zástavní právo vznikne na základě této smlouvy jeho vkladem do katastru nemovitostí. Závazce se zavazuje, že po podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu zástavního práva u příslušného katastrálního pracoviště katastrálního úřadu bez souhlasu zástavního věřitele neučiní žádné kroky ke zrušení tohoto úkonu (např. zpětvzetí návrhu).
2. Zástavní právo zanikne okamžikem, kdy nastane právní skutečnost daná ustanovením § 170 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, zejména zanikem zajištěné pohledávky, tj. jejím úplným zaplacením zástavnímu věřiteli.
3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí podává závazce, k němuž mu zástavní věřitel vydá na jeho požádání písemné potvrzení o tom, že peněžitá pohledávka s příslušenstvím zajištěná zástavním právem dle této smlouvy byla zcela uhrazena.
4. Touto smlouvou se ve smyslu § 155 odst. 5 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění zajišťují i nároky zástavního věřitele vzniklé v případě odstoupení od úvěrové smlouvy, podle které vznikla pohledávka zástavního věřitele zajištěná touto zástavní smlouvou.

Článek VII.

1. Závazce je povinen uhradit zástavnímu věřiteli veškeré náklady účelně vynaložené v souvislosti s touto smlouvou, včetně nákladů vzniklých s jejím sepsáním, administrativními úkony a příslušnými poplatky (dále jen náklady). Závazce je povinen uhradit náklady zástavnímu věřiteli na jeho účet do 30 dnů od doručení jejich vyčíslení na adresu závazce.
2. Závazce se zavazuje nést náklady související se zápisem a výmazem zástavního práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Náklady a smluvní pokuty dle této smlouvy jsou uhrazeny datem, kdy jsou připsány na příslušný účet zástavního věřitele.
4. V případě, že závazce nesplní své povinnosti, je zástavní věřitel oprávněn započíst k uspokojení svého nároku z této zástavní smlouvy, včetně nákladů a smluvních pokut finanční prostředky na účtech závazce vedených u zástavního věřitele.

5. Uhrazením smluvních pokut dle této smlouvy není dotčeno právo zástavního věřitele na náhradu škody, která vznikne zástavnímu věřiteli v důsledku nesplnění závazků zástavce zajištěných smluvními pokutami, přičemž výše náhrady škody není omezena výší smluvních pokut.

6. Doručování písemností zástavního věřitele zástavci se uskutečňuje buď při osobním jednání, nebo prostřednictvím držitele poštovní licence (dále jen pošta). Písemnost je doručena, jakmile ji zástavce převezme. Veškeré písemnosti zasílané zástavci se považují za jemu doručené také v případě, kdy se zástavnímu věřiteli vrátí jako nedoručitelné, pokud byly zaslány na adresu zástavce uvedenou v zástavní smlouvě popř. v úvěrové smlouvě, nebo na jinou adresu, kterou zástavce po uzavření zástavní smlouvy písemně sdělil zástavnímu věřiteli. Právní účinky doručení nastávají i tehdy, jestliže zástavce svým jednáním (zejména odmítnutí převzetí písemnosti nebo neoznámení jeho nové adresy bydliště) nebo opomenutím (zejména nevyzvednutí uložené písemnosti) doručení písemnosti zmaří. Dnem doručení je v takovém případě den prvního neúspěšného pokusu pošty o doručení písemnosti zástavci, den oznámení pošty zástavnímu věřiteli o tom, že zástavce na adrese nebydlí, den odmítnutí převzetí písemnosti ze strany zástavce nebo poslední den úložní lhůty písemnosti.

Článek VIII.

1. Tato smlouva je vyhotovena v 5 výtiscích, přičemž každý má platnost originálu. Po jednom vyhotovení obdrží smluvní strany, ostatní vyhotovení obdrží příslušné katastrální pracoviště katastrálního úřadu.

2. Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, přičemž veškeré náklady s úkony s tím spojenými nese zástavce.

3. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se smluvní strany budou řídit ustanoveními občanského zákoníku a ostatních obecně platných právních předpisů v platném znění.

4. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne: 17. 6. 2010

Za zástavního věřitele:

Ing. Hana Rašková
vedoucí oddělení

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Zástavce:

[Podpis zástavce]

Zástavce

Ověření podpisu zástavce:

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně

Katastrální pracoviště Kyjov

Vklad práva povolen rozřešením sp. zn. V-1911/2010-458

Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne 12. 7. 2010

Právní účinky vkladu vznikly dnem 29. 6. 2010

Datum: 8. 7. 2010 Podpis: Kališková

Mgr. Věra Kališková
právník

