

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 037581/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek st.p.č. 506 se stavbou ubytovacího zařízení č.p. 81, vč. vymezených rozestavěných jednotek, pozemek st.p.č. 507 se stavbou techn. vybavení bez čp. a pozemek p.č. 355, dále pozemky p.č. 339/2, 356 a 884/13, vše zapsané na LV č. 845, 1160 a 1161 k.ú. Prostřední Lánov, vedené u katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Trutnov

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: HUF & PARTNERS REALITY s.r.o., Krátká 3297/2a, 787 01 Šumperk, IČ:
22054863

TRŽNÍ HODNOTA	49 000 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 85

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 17.4.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 5.5.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu.

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito komparace metody věcné a porovnávací. Výnosová metoda použita nebyla, oceňovanou stavbu není možné v současném stavu vzhledem k její rozestavěnosti pronajímat.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 17.4.2025 za přítomnosti znalce a konkurzní správce(Mgr.Jirouš) a vlastník nemovité věci (p.Frnda).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

Projektová dokumentace vyžádána na stavebním úřadě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 845
2. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1160
3. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1161
4. Snímek katastrální mapy
5. Fotodokumentace
6. Místní šetření konané dne 17.4.2025, nemovitá věc byla zpřístupněna objednatelem

(Ing.Huf), na místě se nacházel dále konkurzní správce(Mgr.Jirouš) a vlastník nemovité věci (p.Frnda).

7. Zákon č. 151/1997 Sb.,ve znění platné vyhlášky

8. Částečná projektová dokumentace ze Stavebního úřadu ve Vrchlabí

9. Rozhodnutí č.j. SU/9825/2019-6 ze dne 22.8.2019 - stavební povolení

10. Prohlášení vlastníka, vč. grafické přílohy

11. Rozhodnutí č.j. MUVR/19673/2022/HANAL ze dne 7.6.2022 - změna stavby před jejím dokončením

12. Cenové údaje cuzk.cz

13. Objednávka ze dne 23.4.2025

Odborná literatura:

Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009

Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.

Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013

Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015

Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009

Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007

Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006

Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006

Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010

Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009

Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010

IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012

Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěn nesoulad s právním a skutečným stavem.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísní. 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dálkovým náhledem www.cuzk.cz bylo zjištěno, že v posledních 12 měsících nebyly zobchodovány pozemky se stavbami hotelů. Vzhledem k tomu, že nejsou k dispozici obdobné zobchodované stavby, byly do porovnávací metody použity nabídky realitních kanceláří, výslednou hodnotou je tržní hodnota.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Lánov, k.ú. Prostřední Lánov
Adresa nemovité věci: Prostřední Lánov, 543 41 Lánov

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsány na LV č. 845, 1160 a 1161:

Vlastnické právo

Apartmány Trinity s.r.o., č. p. 360, 54362 Dolní Branná

Dokumentace a skutečnost

Stavba hotelu HARMONIA byla realizována v letech 1992-1994, uvažované stáří je 30 let. Stavba není poslední 3 roky užívána k účelu, ke kterému byla kolaudována. V r. 2019 byla zahájena modernizace a částečná rekonstrukce.

Dle projektové dokumentace:

Rozhodnutím - stavebním povolením č.j. 9825/2019 ze dne 22.8.2019 byly schváleny stavební úpravy stávajícího hotelu spočívající v úpravách vnitřních dispozic hotelových pokojů, které měly být spojeny do větších celků a úpravy fasády, dále byl povolen vznik nové ubytovací jednotky v prostoru bývalé tělocvičny. Dle rozhodnutí stavebními úpravami nedojde ke změně užívání stavby - stavba by nadále měla být užívána jako ubytovací zařízení - hotel. Úpravy se dle rozhodnutí měly týkat vnitřních dispozic hotelových pokojů + fasády. Vytápění objektu mělo zůstat stávající. Měly být provedeny nové vnitřní rozvody vody a kanalizace, každá ubytovací jednotka by měla mít vlastní elektrický ohřívač teplé vody. Dle Stavebního povolení z r. 2019 budou v 1. PP zřízeny 3 jednotky, v 1. NP 5 jednotek a ve 2. NP 6 jednotek.

Následně bylo do KN vloženo prohlášení vlastníka (nedatované, podepsané dne 29.7.2021), kterým byla stavba rozdělena na jednotky 81/1, 81/2, 81/3, 81/4, 81/5, 81/6, 81/7, 81/8, 81/9, 81/10, 81/101, 81/102, 81/103 a 81/104. V prohlášení nejsou řešeny další podlahové prostory v 1. PP a 1. NP budovy.

Dále bylo vydáno rozhodnutí - změna stavby před jejím dokončením č.j. 19673/2022 ze dne 7.6.2022, které spočívá v rozšíření ubytovacích jednotek, navíc ve zřízení nové restauraci s kuchyní, wellness, úpravy sklepních kójí, nové střeše restaurace včetně stropu, nový spojovací průchod k wellness a v nové fasádě. U hotelových pokojů mělo dojít ke spojení dvou pokojů v jeden celek, dále byl navržen nový vstup do objektu na západní straně v úrovni 1. NP, přes zádveří do vstupní haly s recepcí a zázemím pro zaměstnance a hygienickým zařízením pro návštěvníky. Na vstupní

halu měly navazovat prostory restaurace s gastro příslušenstvím a zázemím pro zaměstnance, konferenční sál a 10 ubytovacích jednotek (1x 1+kk, 8x 2+kk, 1x 3+kk). Jednotlivá podlaží měla být přístupná po schodišti i pomocí výtahu. Ve 2. NP mělo být situováno 13 ubytovacích jednotek (1x 1+kk, 11x 2+kk, 1x 3+kk), dále naproti schodiště jsou navrženy prostory s předsínkou, ze které měla být přístupná úklidová komora s výlevkou, sklad čistého a použitého prádla - prádelna. V 1. PP mělo být situováno 8 ubytovacích jednotek (2x 1+kk, 4x 2+kk, 2x 3+kk), dále úklidová místnost s výlevkou, sklípky, sklad, rozvodna elektro. Dále mělo dojít ke zřízení wellness s kapacitou 24 osob. Vstup měl být zajištěn šatnou přes recepci. Šatny měly disponovat převlékárnou, prostory WC s umyvadly a sprchovým koutem. Na šatnu měla navazovat chodba s prostory pro masáže, ze které měl být přístup do úklidové místnosti, WC s předsínkou a umyvadlem. V prostoru wellness byl navržen Kneippův chodník, prostor s vyhřívanými lehkými, sauny s ochlazovnou, vířivá vana, odpočívárna a bar. Po dokončení stavebních úprav by dle rozhodnutí měla být stavba dále užívána jako Stavba ubytovacího zařízení, která by celkem obsahovala 31 ubytovacích jednotek. Tyto stavební úpravy byly započaty a nebyly dokončeny, termín dokončení celé stavby, včetně povolené změny je stanoven do 30.1.2025.

Stavba není v souladu s právním stavem a projektovou dokumentací - v KN je zapsáno prohlášení vlastníka na 14 rozestavěných jednotek, na základě stavebního povolení - Rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončení ze dne 7.6.2022, je povoleno celkem 31 ubytovacích jednotek.

V KN je ke dni ocenění zapsáno:

BJ č. 81/1, která má podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 560/13296.
BJ č. 81/2, která má podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 853/13296.
BJ č. 81/3, která má podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 550/13296.
BJ č. 81/4, která má podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 553/13296.
BJ č. 81/5, která má podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 573/13296.
BJ č. 81/6, která má podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 580/13296.
BJ č. 81/7, která má podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 556/13296.
BJ č. 81/8, která má podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 556/13296.
BJ č. 81/9, která má podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 863/13296.
BJ č. 81/10, která má podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 555/13296.
BJ č. 81/101, která má podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 288/13296.
BJ č. 81/102, která má podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 604/13296.
BJ č. 81/103, která má podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 266/13296.
BJ č. 81/104, která má podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 5939/13296.

Místopis

Obec Lánov se nachází v okrese Trutnov, kraj Královéhradecký, zhruba 3,5 km východně od města Vrchlabí. Rozkládá se v údolí říčky Malé Labe na pomezí Krkonoš a Krkonošského podhůří. Lánovem probíhá silnice I/14; v katastru obce je situováno letiště Vrchlabí. Žije zde přibližně 1 800 obyvatel. Části obce Horní Lánov a Prostřední Lánov.

Prostřední Lánov je část obce Lánov v okrese Trutnov. Prochází zde silnice I/14. V katastru Prostředního Lánova je situováno letiště Vrchlabí. Prostřední Lánov je také název katastrálního území o rozloze 8,4 km²

Situace

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

Přístup přes pozemky

1602/25 Obec Lánov, Prostřední Lánov 200, 54341 Lánov
2353 ČR
1602/1 ČR - ŘSD

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc je situovaná ve východní okrajové části obce Lánov, části zvané Prostřední Lánov. Nemovitá věc je přístupná přes pozemky p.č. 1602/25 ve vlastnictví obce a 2353 ve vlastnictví ČR, ze zpevněné komunikace - silnice I/14, na pozemku p.č. 1602/1 ve vlastnictví ČR - ŘSD. Je situovaná na okraji zastavěného území, v blízkosti frekventované komunikace vedoucí z Trutnova do Vrchlabí, po její pravé straně, okolní zástavbu tvoří řídká zástavbě převážně rodinných domů. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu velmi dobrou, velmi dobře dopravně dostupnou.

Území je zainvestováno - NN, VV. Splaškové vody jsou svedeny přes dČOV do kanalizace (stavba dČOV se nalézá na pozemku st.p.č. 507 - tech. vyb. bez čp.)

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Stavba není v souladu s právním stavem a projektovou dokumentací - v KN je zapsáno prohlášení vlastníka na 14 rozestavěných jednotek, na základě stavebního povolení - Rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončení ze dne 7.6.2022, je povoleno celkem 31 ubytovacích jednotek.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Způsob ochrany nemovitosti
evropsky významná lokalita
ochranné pásmo národního parku

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

LV č. 1161

Vlastnické právo

Apartmány Trinity s.r.o., č. p. 360, 54362 Dolní Branná

Omezení vlastnického práva

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Apartmány Trinity s.r.o.

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Apartmány Trinity s.r.o.

Zahájení exekuce - Apartmány Trinity s.r.o.

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

LV č. 845

Vlastnické právo

Apartmány Trinity s.r.o., č. p. 360, 54362 Dolní Branná

Omezení vlastnického práva

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Apartmány Trinity s.r.o.

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Apartmány Trinity s.r.o.

Zahájení exekuce - Apartmány Trinity s.r.o.

Změna výměr obnovou operátu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Stavba není užívána, ke dni ocenění je rozestavěná.

3.3. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba čp. 81

1.2. Stavba tech, vyb. na pozemku st.p.č. 507 - dČOV

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací metoda

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba čp. 81

Předmětem ocenění je objekt původního hotelu. Stavba je samostatně stojící, nepravidelného půdorysu, se 2. NP a 1PP. Jedná se o dlouhodobě rozestavěnou stavbu, která je v posledních letech neužívána a je patrné, že v současné době stavební práce neprobíhají.

Je zde patrný nesoulad s vyžádanou a schválenou projektovou dokumentací, vč. Rozhodnutí a zapsaným prohlášením vlastníka, dle kterého vzniklo 14 zapsaných jednotek. Z toho důvodu je ocenění provedeno jako celek, tj pozemku se stavbou obč. vybavenosti - hotelu, pozemku se stavbou tech. vyb.

Objekt je založen na betonových základech, s provedenými hydroizolací, svislé konstrukce převážně zděné z cihel, v části doplněné žebetonovými a ocelovými prvky. Stropy jsou převážně keramické, z části polospalné. Střecha je sedlová a valbová, krovy jsou dřevěné, nad restaurací Koliba jsou z ocelových vazníků, obvodové stěny této části stavby jsou převážně odstraněny. Krytina je z asfaltové šindele a lepenky, klempířské konstrukce chybí. Fasáda je z části zateplená polystyrenem, vnitřní omítky jsou štukové, příčky převážně SDK.

Interiér stavby je ve stavu probíhajících stavebních úprav - rozestavěnost stanovena odborným odhadem ve výši 59,5 %. V objektu bylo odstraněno původní vybavení vč.oken a instalací, byly provedeny v 1PP je zachován původní služební byt a dále příprava wellness- nové příčky, nejsou patrné vedení inž. sítí s napojením na další (rozestavěnou) část stavby a jejich vyústění mimo objekt. Výťah není zpřístupněn, uvedené v projektu předzahrádka neprovedeny. Zachovány původní venkovní dveře.

Ve zbývajících přibližně 1/3 stavby, její severní části, byly realizovány vnitřní modernizace ve 2. a 3. NP a v části 1+2 NP bylo vytvořeno celkem 14 jednotek, z čeho 5 dokončených se nachází v 1. NP a jsou přístupné z chodby vlastním vstupem z čelní strany objektu, dalších 5 dokončených je ve 2. NP a tyto jsou přístupné rovněž po venkovním ocelovém schodišti ze západní strany a další 4 rozestavěné jednotky jsou situované v 1. PP a jsou navzájem propojené, průchozí přímo zvenčí. Celkem je tedy ve stavbě 14 jednotek, bez možností užívání společných částí objektu, napojení na síť nebylo možné ověřit.

Jde o původní propojené pokoje, příčky vytvořené z SDK, plastová okna, dveře obložkové, podlahy plovoucí, dlažby keramické, v části provedené keramické obklady. Koupelny a WC se zařizovacími předměty, osazeny kuchyňské linky bez kompletací, vytápění je elektrické. Místnosti v 1. NP jsou s koberci, chodby bez nášlapných vrstev podlah. V části pokoje se nalézá nábytek, který není předmětem ocenění. Celková výměra upravených jednotek činí 740 m². Další nebytová jednotka č. 104 uvedená v Prohlášení o výměře 594 m² se nalézá ve 2. NP a je ve stavu hrubé stavby, nebyla započata rekonstrukce.

Celková užitná plocha dle projektové dokumentace činí 2430 m². Bylo provedeno kontrolní měření vnitřních podlahových ploch v části po rekonstrukci a nebyly zjištěny rozdíly oproti projektu. Dle místního šetření užitná plocha zrekonstruované části 740 m², původní část a část hrubé stavby o výměře 1690 m².

Projekt wellness dosud nebyl zřejmě započat, rovněž nebyla započata obnova kuchyně, technického zázemí a restaurace.

Příslušenstvím je vedlejší stavba tech. vyb bez čp., dále venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV, dČOV, zpevněné plochy okolo stavby, převážně ze zámkové dlažbě, vč obrubníků, kamenné venkovní schody s kamennou opěrnou zídou, samostatná kamenná opěrná zad', betonová rampa v zadní části stavby, ocelové venkovní schodiště s rampou přiléhající k severnímu štítu stavby (vytváří nouzový východ a vstup do úrovně 2. NP, stáří 3 roky), neošetřované okrasné porosty dřevin.

Zatřídění pro potřeby ocenění

G. budovy hotelů

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

121

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1. PP

Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
ubytovací jednotka	26,80 m ²	1,00	26,80 m ²
ubytovací jednotka	32,40 m ²	1,00	32,40 m ²
ubytovací jednotka	80,80 m ²	1,00	80,80 m ²
ubytovací jednotka	81,70 m ²	1,00	81,70 m ²
ubytovací jednotka	55,70 m ²	1,00	55,70 m ²
ubytovací jednotka	49,90 m ²	1,00	49,90 m ²
ubytovací jednotka	51,60 m ²	1,00	51,60 m ²
ubytovací jednotka	53,40 m ²	1,00	53,40 m ²
wellness	320,00 m ²	1,00	320,00 m ²

752,30 m²

1. NP

Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
ubytovací jednotka	63,50 m ²	1,00	63,50 m ²
ubytovací jednotka	53,50 m ²	1,00	53,50 m ²
ubytovací jednotka	46,80 m ²	1,00	46,80 m ²
ubytovací jednotka	53,60 m ²	1,00	53,60 m ²
ubytovací jednotka	51,60 m ²	1,00	51,60 m ²
ubytovací jednotka	51,30 m ²	1,00	51,30 m ²
ubytovací jednotka	80,30 m ²	1,00	80,30 m ²
ubytovací jednotka	22,80 m ²	1,00	22,80 m ²
ubytovací jednotka	53,20 m ²	1,00	53,20 m ²
ubytovací jednotka	63,00 m ²	1,00	63,00 m ²

recepce se zázemím	90,00 m ²	1,00	90,00 m ²
restaurace	160,00 m ²	1,00	160,00 m ²

789,60 m²

2. NP

Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
ubytovací jednotka	52,10 m ²	1,00	52,10 m ²
ubytovací jednotka	80,10 m ²	1,00	80,10 m ²
ubytovací jednotka	51,60 m ²	1,00	51,60 m ²
ubytovací jednotka	51,40 m ²	1,00	51,40 m ²
ubytovací jednotka	53,50 m ²	1,00	53,50 m ²
ubytovací jednotka	46,80 m ²	1,00	46,80 m ²
ubytovací jednotka	53,50 m ²	1,00	53,50 m ²
ubytovací jednotka	63,50 m ²	1,00	63,50 m ²
ubytovací jednotka	65,50 m ²	1,00	65,50 m ²
ubytovací jednotka	58,20 m ²	1,00	58,20 m ²
ubytovací jednotka	45,10 m ²	1,00	45,10 m ²
ubytovací jednotka	50,00 m ²	1,00	50,00 m ²
ubytovací jednotka	22,50 m ²	1,00	22,50 m ²
chodby, zázemí a ostatní - celkem ve všech patrech	390,00 m ²	0,50	195,00 m ²

888,80 m²

2 430,70 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. PP	41,4*19,3+23,6*10+16*12	=	1 227,02
1. NP	41,4*19,3+23,6*10+16*12+120	=	1 347,02
2. NP	41,4*19,3+23,6*10+16*12-294	=	933,02

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	1 227,02 m ²	3,00 m	3 681,06
1. NP	1 347,02 m ²	3,20 m	4 310,46
2. NP	933,02 m ²	2,90 m	2 705,76
Součet	3 507,06 m²		10 697,28

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	10 697,28 / 3 507,06	= 3,05 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	3 507,06 / 3	= 1 169,02 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
s.s.	(41,4*19,3+23,6*10+16*12)*(3,00)	=	3 681,06 m ³
v.s.	(41,4*19,3+23,6*10+16*12+120)*(3,20)+(41,4*19,3+23,6*10+16*12-294)*(2,90)	=	7 016,22 m ³
zastř.	1720	=	1 720,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
s.s.	PP	3 681,06 m ³

v.s.	NP	7 016,22 m ³
zastř.	Z	1 720,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>12 417,28 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30	6,32	100,00	6,32
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00	15,05	95,00	14,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,22	95,00	7,81
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10	6,12	100,00	6,12
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70	2,71	100,00	2,71
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,60	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10	7,12	65,00	4,63
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20	3,21	30,00	0,96
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10	3,11	30,00	0,93
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80	2,81	50,00	1,41
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80	3,81	30,00	1,14
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90	5,92	65,00	3,85
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30	3,31	25,00	0,83
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90	4,91	20,00	0,98
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80	5,82	20,00	1,16
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30	3,31	50,00	1,66
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20	3,21	50,00	1,61
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20	2,21	50,00	1,11
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80	1,81	40,00	0,72
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30	4,31	30,00	1,29
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40	1,40	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40	4,41	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

99,70 Rozestavěnost: **59,53**

Koeficient vybavení K₄:

0,9970

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9256
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9885
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9970
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0380

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 346,88
Plná cena: 12 417,28 m ³ * 6 346,88 Kč/m ³	=	78 810 986,09 Kč
Výpočet nedokončené stavby dle § 25		
Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,5953
Nedokončená stavba	=	46 917 756,24 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Stáří objektu: 31 roků		
Opotřebení: 30,000 %	-	14 075 326,87 Kč
Stavba čp. 81 - věcná hodnota	=	32 842 429,37 Kč

1.2. Stavba tech, vyb. na pozemku st.p.č. 507 - dČOV

Věcná hodnota dle THU

Samostatně stojící, přízemní stavbě, bez podsklepení a bez podkroví.

Stavba je zděná z cihel, zastřešená sedlovou střechou, krov dřevěný vaznicovým, krytina ze šindele, vrata dřevěná dvoukřídlá a dřevěné dveře. Stavba je bez oken.

Vnitřní prohlídkou bylo zjištěno, že stavba obsahuje technologii, nefunkční t.č., s čím bylo uvažováno v původním ZP. Z tohoto důvodu je jeho hodnota uvažována ve stejné výši.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP	m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	96,00	3,50 m
	96,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s. (106)*(3,50) =	371,00
Z	zastř. (106)*(1,8)/2 =	95,40
Obestavěný prostor - celkem:		466,40 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	96
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	466,40
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 632 400

Stáří	roků	31
Opotřebení	%	49,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	832 524

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc

– Stavba hotelu, rozestavěná, v zajímavé lokalitě, s velmi dobrou dopravní dostupností.

Užitná plocha:	2 430,70 m ²
Obestavěný prostor:	12 883,68 m ³
Zastavěná plocha:	1 029,02 m ²
Výměra pozemku:	6 932,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Ubytovací zařízení				
Lokalita:	Liberecký kraj, Semily, Benecko				
Popis:	Stavba je v dobrém technickém stavu, po stavebních úpravách vč. přístavby s wellnes v roce 2022 a vše je zkolaudováno. Stavba nabízí celkem 12 pokojů + 2 apartmány, v přízemí objektu se nachází: restaurace s barem a vstupem na krytou terasu s velkým dětským hřištěm, dále společenská místnost s dětskou hernou a výhledem do údolí, 2 x samostatné WC, nová plně vybavená kuchyně (lednice, konvektomat atd), byt 2+kk pro správce, nová plynová kotelna a sklad, wellness centrum s novou profi vířivkou a vyhřívaným bazénem s 2 x WC v prostorech Wellness. V prvním patře je celkem 10 pokojů a 1 velký apartmán, ve 2. patře jsou 2 pokoje a 1 velký apartmán. Celkem je v objektu pro ubytované 55 lůžek. Každý pokoj má vlastní sociální zařízení. V suterénu objektu je dále z parkoviště přístupná kancelář, sklad, vstupní hala a lyžárna / kolárna s koupelnou a šatnou.				
Pozemek:	9 782,00 m ²				
Užitná plocha:	851,00 m ²				
Zastavěná plocha:	590,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	0,90				
K2 Velikosti objektu	0,95				
K3 Poloha	0,97				
K4 Provedení a vybavení	1,10				
K5 Celkový stav	1,10				
K6 Vliv pozemku	0,95				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]	
24 990 000	851,00	29 365	0,95	27 897	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Ubytovací zařízení
Lokalita:	Královéhradecký kraj, Jičín, Rybníček
Popis:	Hotel BRADA nabízí 24 pohodlných pokojů s celkovou kapacitou 54 lůžek.

Součástí objektu je také restaurace s barem a kompletně vybavenou kuchyní. Dále je k dispozici také wellness zóna, která zahrnuje vířivku a sauny. Objekt je vytápěn pomocí tepelných čerpadel a má vlastní zdroj pitné vody.

Pozemek: 4 877,00 m²

Užitná plocha: 1 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,90

K2 Velikosti objektu 0,95

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,10

K5 Celkový stav 1,10

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
28 950 000	1 100,00	26 318	1,03	27 108

Název: Ubytovací zařízení

Lokalita: Královéhradecký kraj, Trutnov, Poříčí

Popis: Apartmánový dům Sklípek. V domě se nachází 8 apartmánů o velikosti s kapacitou 2 až 8 osob. V domě je vybudovaný výtah, takže je dům bezbariérový. Teplo zajišťuje horkovod. U domu je 8 parkovacích míst. Zahrada slouží pro relaxaci hostů, je zde umístěná vířivka a gril.

Pozemek: 1 500,00 m²

Užitná plocha: 715,00 m²

Zastavěná plocha: 429,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,85

K2 Velikosti objektu 0,95

K3 Poloha 0,95

K4 Provedení a vybavení 0,95

K5 Celkový stav 0,90

K6 Vliv pozemku 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
48 500 000	715,00	67 832	0,69	46 804

Název: Ubytovací zařízení

Lokalita: Královéhradecký kraj, Trutnov, Horní Vlčkovice

Popis: Stavba pro ubytování v Horních Vlčkovcích. Ve stavbě se nachází 6 apartmánů - A1 v přízemí a nabízí 3 pokoje +sklep +terasa +zahrada a parkování . A2 - v přízemí a nabízí 2kk+terasa + velká zahrada a parkování- A3 v přízemí a nabízí 3+1+terasa +velká zahrada a parkování. A4 v patře a nabídne 2kk+ technická místnost +terasa +zahrada a parkování. A5 v patře a nabídne 2kk s vanou+terasa +zahrada a parkování. A6 je ve dvou patrech, nabízí šatnu, technickou místnost a 2x

WC, dispozice je 3+1+terasa +parkovací místa +zahrada Vytápění je možné přes
dodatečně umístěná a osazená krbová kamna.

Pozemek: 2 723,00 m²

Užitná plocha: 685,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,93
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,07
K6 Vliv pozemku	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
23 664 000	685,00	34 546	0,97	33 510

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny za dokončené a užívané stavby se pohybují v intervalu od 27000-46000,- Kč/m² započitatelné plochy. Hodnotu stanovují kvalifikovaným odhadem nad střední úrovni intervalu rozpětí, kde dále zohledňuje rozestavěnost stavby ve výši 59,5%

Minimální jednotková porovnávací cena	27 108 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 830 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	46 804 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	33 830 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 430,70 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	82 230 581,00
Rozestavěnosti 59,5 %	- 40,50
=	48 927 195,70
Výsledná porovnávací hodnota	48 927 196 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Pozemek st.p.č. 506 je zastavěná stavbou obč. vyb. čp. 81, pozemek p.č. 507 je zastavěný stavbou tech. vyb. bez čp., pozemek p.č. 355 je okolním pozemkem, z části zpevněnou plochou, pozemky jsou v ÚPD vedené jako plocha OV - občanská vybavenost. Dále pozemek p.č. 339/2 je severně navazujícím pozemkem, travnatou plochou zřejmě dlouhodobě neužívanou, pozemek je v ÚPD veden jako plocha pro bydlení, pozemek p.č. 356 je jižně navazující, také travnatou neužívanou plochou, v ÚPD je veden jako plocha OV. A pozemek p.č. 884/13 je převážně zpevněnou plochou, v části travnatou, v minulosti byl užíván jako parkoviště, dle ÚPD je veden jako plocha PV - plocha veřejného prostranství, lokalita označená jako 19.

Plocha OV - Občanská vybavenost - dopravní infrastruktura

Hlavní využití:

Území občanské vybavenosti zahrnuje zejména zařízení, poskytující služby obyvatelstvu.

Přípustné využití :

- zdravotnická zařízení, vzdělávací a kulturní zařízení, areály pro sociální péči, služby a maloobchodní zařízení, stravovací a ubytovací zařízení, integrovaná zařízení občanské vybavenosti s bydlením majitelů či služebním, administrativní, správní zařízení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují přípustný stupeň zátěže

Podmíněně přípustné využití:

- plochy o výměře větší než 1000 m² pro technické vybavení, služby a podnikatelské aktivity, jsou přípustné pouze za předpokladu, že svým vlivem na okolí a nároky na dopravní obsluhu nesnižují kvalitu souvisejícího obytného území.

Podmínky prostorového uspořádání a krajinného rázu

- výšková regulace zástavby
- výšková regulace zástavby omezuje podlažnost v zastavitelných a přestavbových plochách na stavby s nejvýše jedním nadzemním podlažím a podkrovím, ve stabilizovaných plochách v zastavěném území je podlažnost určena urbanistickým kontextem dle okolní zástavby a nad jeho rámec není přípustné ji zvyšovat

Plocha PV - Veřejné prostranství, dopravní infrastruktura

Hlavní využití:

Plochy pro umístění pozemků veřejných prostranství s vyšším podílem zpevněných ploch

Přípustné využití :

- plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch, zpravidla náměstí, místní komunikace, veřejné cesty, cyklostezky,- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- výstavba nezbytné technické a dopravní infrastruktury a mobiliář
- výstavba drobných staveb pro odpočinek nebo kulturní účely , vodních prvků, zpevněných ploch, parkovací a odstavné plochy.

Nepřípustné využití:

- stavby budov trvalého charakteru

Podmíněně přípustné využití :

- pozemky občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství – jmenovitě dětská hřiště, stánkový prodej ve formě dočasných staveb, altány apod.;

Podmínky prostorového uspořádání a krajinného rázu

- výšková regulace zástavby:
- výšková regulace zástavby omezuje podlažnost na stavby s nejvýše jedním nadzemním podlažím a podkrovím

Plochy BI bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

Hlavní využití:

Území obytná zahrnující s příměsí zařízení pro nerušící činnosti, související bezprostředně s bydlením

Přípustné využití :

- plochy pro bydlení v rodinných domech, veřejnou i soukromou zeleň, menší rekreační a sportovní plochy pro obyvatele, nezbytné dopravní, parkovací a odstavné plochy a technické vybavení, sídla firem včetně občanského vybavení a nevýrobních služeb.
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které svou zátěží narušují obytné prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují přípustný stupeň zátěže

Podmíněně přípustné využití :

- plochy o výměře větší než 1000 m² pro stavby a zařízení sportovně rekreační a pro občanské vybavení a služby, jsou přípustné pouze za předpokladu, že svým vlivem na okolí a nároky na dopravní obsluhu nesnižují kvalitu souvisejícího obytného území.
- bytové domy – jsou přípustné pouze ve stávajících budovách, případně jako změny staveb objemově adekvátních stávajících budov

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby:
- výšková regulace zástavby omezuje podlažnost v zastavitelných a přestavbových plochách na stavby s nejvýše jedním nadzemním podlažím a podkrovím, ve stabilizovaných plochách v zastavěném území je podlažnost určena urbanistickým kontextem dle okolní zástavby a nad jeho rámec není přípustné ji zvyšovat

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kde v okrajové části obce se cena pozemků pro bydlení a rekreaci pohybuje ve výši 1200-4300,- Kč/m², hodnotu stanovují při střední úrovni ve výši 2750,- Kč/m², u parcel zeleně a parkoviště ve výši 1/3.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 506	1 329	2 750,00		3 654 750
zastavěná plocha a nádvoří	st. 507	106	2 750,00		291 500
ostatní plocha	355	1 493	2 750,00		4 105 750
zahrada	339/2	356	900,00		320 400
ostatní plocha	356	434	900,00		390 600
ostatní plocha	884/13	3 214	900,00		2 892 600
Celková výměra pozemků		6 932	Hodnota pozemků celkem		11 655 600

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba čp. 81	32 842 429,37 Kč
1.2. Stavba tech, vyb. na pozemku st.p.č. 507 - dČOV	832 524,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	33 674 953,37 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací metoda	48 927 195,70 Kč
-------------------------	------------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek	11 655 600,- Kč
--------------	-----------------

Porovnávací hodnota	48 927 196 Kč
Reprodukční hodnota	48 550 156 Kč
Věcná hodnota	45 330 553 Kč
z toho hodnota pozemku	11 655 600 Kč

Tržní hodnota	49 000 000 Kč
slovy: Čtyřicet devět milionů Kč	

Silné stránky

Velmi dobrá lokalita, vhodná pro podnikání - hlavní tah na hory

Slabé stránky

Rozestavěná stavba

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Rozestavěná stavba ubytovacího zařízení, ve zhoršeném technickém stavu, s okolními pozemky pro přístup a parkování, ve vyhledávané turistické lokalitě, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností**, v dané lokalitě je poptávka téměř vyrovnaná s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Návrh obvyklé ceny	48 927 196,-Kč
zaokrouhleno	49 000 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 845, 1160 a 1161, zaokrouhleno

- obvyklá cena nemovité věci a jejich příslušenství - příslušenstvím jsou venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí, zpevněné plochy	49 000 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna	0,-Kč

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- nemovité věci na zapsané na LV č. 845, 1160 a 1161 k.ú. Prostřední Lánov

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Na základě získaných informací, popsanych parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují tržní hodnotu nemovité věci – pozemek st.p.č. 506 se stavbou ubytovacího zařízení č.p. 81, vč. vymezených rozestavěných jednotek, pozemek st.p.č. 507 se stavbou techn. vybavení bez čp. a pozemek p.č. 355, dále pozemky p.č. 339/2, 356 a 884/13, vše zapsané na LV č. 845, 1160 a 1161 k.ú. Prostřední Lánov, vedené u katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Trutnov:**

Tržní hodnota	49 000 000 Kč
slovy: Čtyřicet devět milionů Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	11
Snímek katastrální mapy	3
Fotodokumentace	10
Mapa oblasti	1
ÚPD	1
Prohlášení vlastníka	9
Stavební povolení	10
Rozhodnutí - Změna stavby před jejím dokončením	5
Kupní smlouva	7
Výpisy z ŽL - justice.cz	3
Povodňová mapa	1
Usnesení o ustanovení	5
Pozvánka	1
Povodňová mapa	1
Realitní servery, www.cuzk.cz, databáze odhadců, wikipedie, risy.cz, cap.cz	0

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2025 14:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579432 Lánov

Kat.území: 678911 Prostřední Lánov

List vlastnictví: 845

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Apartmány Trinity s.r.o., č.p. 360, 54362 Dolní Branná	09606700	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
339/2	356	zahrada		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, zemědělský půdní fond
356	434	ostatní plocha	mez, stráž	
884/13	3214	ostatní plocha	jiná plocha	evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 70.350.000,00 Kč
- budoucí dluhy vzniklé do 31.12.2029 do celkové výše 140.700.000,00 Kč

Oprávnění pro

BRUNHILDA -FIN s.r.o., Antala Staška 1859/34, Krč,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 07244223

Povinnost k

Parcela: 339/2, Parcela: 356, Parcela: 884/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 05.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2022 08:22:38. Zápis proveden dne 30.09.2022; uloženo na prac. Trutnov

V-6954/2022-610

Pořadí k 09.09.2022 08:22

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 05.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2022 08:22:38. Zápis proveden dne 30.09.2022; uloženo na prac. Trutnov

V-6954/2022-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 05.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2022 08:22:38. Zápis proveden dne 30.09.2022; uloženo na prac. Trutnov

V-6954/2022-610

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva, nejdéle do 31.12.2029

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2025 14:55:02

Obec: 579432 Lánov

List vlastnictví: 845

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

BRUNHILDA -FIN s.r.o., Antala Staška 1859/34, Krč,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 07244223

Povinnost k

Parcela: 339/2, Parcela: 356, Parcela: 884/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 05.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2022 08:22:38. Zápis proveden dne 30.09.2022; uloženo na prac. Trutnov

V-6954/2022-610

Pořadí k 09.09.2022 08:22

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Bohutínský, Ječná 479, Poříčí, 541 03 Trutnov 3

Povinnost k

Apartmány Trinity s.r.o., č.p. 360, 54362 Dolní Branná,
RČ/IČO: 09606700

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Trutnov čj. 158 EX-844/2023 -8 ze dne 20.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2023 14:11:39. Zápis proveden dne 22.11.2023; uloženo na prac. Trutnov

Z-4981/2023-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 339/2, Parcela: 356, Parcela: 884/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Trutnov čj. 158
EX-844/2023 -10 ze dne 20.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2023
14:34:35. Zápis proveden dne 23.11.2023; uloženo na prac. Trutnov

Z-4982/2023-610

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Trutnov čj. 158 EX-844/2023 -18 ze dne 13.01.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 13.01.2024 14:25:38. Zápis proveden dne 15.01.2024; uloženo na prac.
Trutnov

Z-370/2024-610

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Apartmány Trinity s.r.o., č.p. 360, 54362 Dolní Branná,
 RČ/IČO: 09606700

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č. j. 219EX-01920/2023 -266 ze dne 12.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2024 09:18:03. Zápis proveden dne 15.01.2024; uloženo na prac. Kolín

Z-428/2024-204

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2025 14:55:02

Obec: 579432 Lánov

List vlastnictví: 845

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

Typ vztahu

Povinnost k

Apartmány Trinity s.r.o., č.p. 360, 54362 Dolní Branná,
RČ/IČO: 09606700

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č. j. 219EX-01921/2023 -729 ze dne 12.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2024 09:18:14. Zápis proveden dne 15.01.2024; uloženo na prac. Kolín
Z-433/2024-204

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Apartmány Trinity s.r.o., č.p. 360, 54362 Dolní Branná,
RČ/IČO: 09606700

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Apartmány Trinity s.r.o., č.p. 360, 54362 Dolní
Branná, RČ/IČO: 09606700

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 339/2, Parcela: 356

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 31.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2022 08:29:45.
Zápis proveden dne 30.09.2022.

V-6958/2022-610

Pro: Apartmány Trinity s.r.o., č.p. 360, 54362 Dolní Branná

RČ/IČO: 09606700

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
339/2	83441	282
	84067	74

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2025 14:55:02

Obec: 579432 Lánov

List vlastnictví: 845

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.**

Vyhotoveno: 05.05.2025 15:15:22

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2025 14:55:02

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579432 Lánov

Kat.území: 678911 Prostřední Lánov

List vlastnictví: 1160

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Apartmány Trinity s.r.o., č.p. 360, 54362 Dolní Branná	09606700	

B Nemovitosti

Pozemky						
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany		
St. 506	1329	zastavěná plocha a nádvoří				
Součástí je stavba: Prostřední Lánov, č.p. 81, ubyt.zař						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 506						
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce	
81/1	rozestavěná jednotka	1161	obč.z.	560/13296		
Spoluvlastníci 09606700; Apartmány Trinity s.r.o.						
81/2	rozestavěná jednotka	1161	obč.z.	853/13296		
Spoluvlastníci 09606700; Apartmány Trinity s.r.o.						
81/3	rozestavěná jednotka	1161	obč.z.	550/13296		
Spoluvlastníci 09606700; Apartmány Trinity s.r.o.						
81/4	rozestavěná jednotka	1161	obč.z.	553/13296		
Spoluvlastníci 09606700; Apartmány Trinity s.r.o.						
81/5	rozestavěná jednotka	1161	obč.z.	573/13296		
Spoluvlastníci 09606700; Apartmány Trinity s.r.o.						
81/6	rozestavěná jednotka	1161	obč.z.	580/13296		
Spoluvlastníci 09606700; Apartmány Trinity s.r.o.						
81/7	rozestavěná jednotka	1161	obč.z.	556/13296		
Spoluvlastníci 09606700; Apartmány Trinity s.r.o.						
81/8	rozestavěná jednotka	1161	obč.z.	556/13296		
Spoluvlastníci 09606700; Apartmány Trinity s.r.o.						
81/9	rozestavěná jednotka	1161	obč.z.	863/13296		
Spoluvlastníci 09606700; Apartmány Trinity s.r.o.						
81/10	rozestavěná jednotka	1161	obč.z.	555/13296		
Spoluvlastníci 09606700; Apartmány Trinity s.r.o.						
81/101	rozestavěná jednotka	1161	obč.z.	288/13296		
Spoluvlastníci 09606700; Apartmány Trinity s.r.o.						
81/102	rozestavěná jednotka	1161	obč.z.	604/13296		
Spoluvlastníci 09606700; Apartmány Trinity s.r.o.						
81/103	rozestavěná jednotka	1161	obč.z.	266/13296		
Spoluvlastníci 09606700; Apartmány Trinity s.r.o.						
81/104	rozestavěná jednotka	1161	obč.z.	5939/13296		
Spoluvlastníci 09606700; Apartmány Trinity s.r.o.						
St. 507	106	zastavěná plocha a nádvoří				
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 507						

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2025 14:55:02

Obec: 579432 Lánov

List vlastnictví: 1160

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

355	1493 ostatní plocha	jiná plocha
-----	---------------------	-------------

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Parcela: St. 506

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 29.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2021 16:51:45. Zápis proveden dne 06.09.2021.

V-7188/2021-610

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 355

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu*

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 05.05.2025 15:15:22

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2025 14:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579432 Lánov

Kat.území: 678911 Prostřední Lánov

List vlastnictví: 1161

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Apartmány Trinity s.r.o., č.p. 360, 54362 Dolní Branná	09606700	

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech nemovitosti
81/1	rozestavěná jednotka		obč.z.	560/13296
Vymezeno v:				
Parcela	St. 506	zastavěná plocha a nádvoří		1329m2
Součástí je stavba: Prostřední Lánov, č.p. 81, ubyt.zař, LV 1160				
	St. 507	zastavěná plocha a nádvoří		106m2
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 1160				
	355	ostatní plocha	jiná plocha	1493m2
81/2	rozestavěná jednotka		obč.z.	853/13296
Vymezeno v:				
Parcela	St. 506	zastavěná plocha a nádvoří		1329m2
Součástí je stavba: Prostřední Lánov, č.p. 81, ubyt.zař, LV 1160				
	St. 507	zastavěná plocha a nádvoří		106m2
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 1160				
	355	ostatní plocha	jiná plocha	1493m2
81/3	rozestavěná jednotka		obč.z.	550/13296
Vymezeno v:				
Parcela	St. 506	zastavěná plocha a nádvoří		1329m2
Součástí je stavba: Prostřední Lánov, č.p. 81, ubyt.zař, LV 1160				
	St. 507	zastavěná plocha a nádvoří		106m2
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 1160				
	355	ostatní plocha	jiná plocha	1493m2
81/4	rozestavěná jednotka		obč.z.	553/13296
Vymezeno v:				
Parcela	St. 506	zastavěná plocha a nádvoří		1329m2
Součástí je stavba: Prostřední Lánov, č.p. 81, ubyt.zař, LV 1160				
	St. 507	zastavěná plocha a nádvoří		106m2
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 1160				
	355	ostatní plocha	jiná plocha	1493m2
81/5	rozestavěná jednotka		obč.z.	573/13296
Vymezeno v:				
Parcela	St. 506	zastavěná plocha a nádvoří		1329m2
Součástí je stavba: Prostřední Lánov, č.p. 81, ubyt.zař, LV 1160				
	St. 507	zastavěná plocha a nádvoří		106m2
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 1160				
	355	ostatní plocha	jiná plocha	1493m2
81/6	rozestavěná jednotka		obč.z.	580/13296
Vymezeno v:				
Parcela	St. 506	zastavěná plocha a nádvoří		1329m2
Součástí je stavba: Prostřední Lánov, č.p. 81, ubyt.zař, LV 1160				
	St. 507	zastavěná plocha a nádvoří		106m2

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2025 14:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579432 Lánov
Kat.území: 678911 Prostřední Lánov List vlastnictví: 1161
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 1160			
		355 ostatní plocha	jiná plocha	1493m2
81/7	rozestavěná jednotka		obč.z.	556/13296
Vymezeno v:				
	Parcela St. 506	zastavěná plocha a nádvoří		1329m2
	Součástí je stavba: Prostřední Lánov, č.p. 81, ubyt.zař, LV 1160			
	St. 507	zastavěná plocha a nádvoří		106m2
	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 1160			
	355	ostatní plocha	jiná plocha	1493m2
81/8	rozestavěná jednotka		obč.z.	556/13296
Vymezeno v:				
	Parcela St. 506	zastavěná plocha a nádvoří		1329m2
	Součástí je stavba: Prostřední Lánov, č.p. 81, ubyt.zař, LV 1160			
	St. 507	zastavěná plocha a nádvoří		106m2
	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 1160			
	355	ostatní plocha	jiná plocha	1493m2
81/9	rozestavěná jednotka		obč.z.	863/13296
Vymezeno v:				
	Parcela St. 506	zastavěná plocha a nádvoří		1329m2
	Součástí je stavba: Prostřední Lánov, č.p. 81, ubyt.zař, LV 1160			
	St. 507	zastavěná plocha a nádvoří		106m2
	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 1160			
	355	ostatní plocha	jiná plocha	1493m2
81/10	rozestavěná jednotka		obč.z.	555/13296
Vymezeno v:				
	Parcela St. 506	zastavěná plocha a nádvoří		1329m2
	Součástí je stavba: Prostřední Lánov, č.p. 81, ubyt.zař, LV 1160			
	St. 507	zastavěná plocha a nádvoří		106m2
	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 1160			
	355	ostatní plocha	jiná plocha	1493m2
81/101	rozestavěná jednotka		obč.z.	288/13296
Vymezeno v:				
	Parcela St. 506	zastavěná plocha a nádvoří		1329m2
	Součástí je stavba: Prostřední Lánov, č.p. 81, ubyt.zař, LV 1160			
	St. 507	zastavěná plocha a nádvoří		106m2
	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 1160			
	355	ostatní plocha	jiná plocha	1493m2
81/102	rozestavěná jednotka		obč.z.	604/13296
Vymezeno v:				
	Parcela St. 506	zastavěná plocha a nádvoří		1329m2
	Součástí je stavba: Prostřední Lánov, č.p. 81, ubyt.zař, LV 1160			
	St. 507	zastavěná plocha a nádvoří		106m2
	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 1160			
	355	ostatní plocha	jiná plocha	1493m2
81/103	rozestavěná jednotka		obč.z.	266/13296
Vymezeno v:				
	Parcela St. 506	zastavěná plocha a nádvoří		1329m2
	Součástí je stavba: Prostřední Lánov, č.p. 81, ubyt.zař, LV 1160			
	St. 507	zastavěná plocha a nádvoří		106m2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2025 14:55:02

Obec: 579432 Lánov

List vlastnictví: 1161

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

Vymezeno v:

Parcela	St. 506	zastavěná plocha a nádvoří	1329m2
Součástí je stavba: Prostřední Lánov, č.p. 81, ubyt.zař, LV 1160			
	St. 507	zastavěná plocha a nádvoří	106m2
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 1160			
	355	ostatní plocha	jiná plocha 1493m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 70.350.000,00 Kč
- budoucí dluhy vzniklé do 31.12.2029 do celkové výše 140.700.000,00 Kč

Oprávnění pro

BRUNHILDA -FIN s.r.o., Antala Staška 1859/34, Krč,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 07244223

Povinnost k

Jednotka: 81/1, Jednotka: 81/10, Jednotka: 81/101, Jednotka: 81/102, Jednotka: 81/103, Jednotka: 81/104, Jednotka: 81/2, Jednotka: 81/3, Jednotka: 81/4, Jednotka: 81/5, Jednotka: 81/6, Jednotka: 81/7, Jednotka: 81/8, Jednotka: 81/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 05.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2022 08:22:38. Zápis proveden dne 30.09.2022; uloženo na prac. Trutnov

V-6954/2022-610

Pořadí k 09.09.2022 08:22

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 05.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2022 08:22:38. Zápis proveden dne 30.09.2022; uloženo na prac. Trutnov

V-6954/2022-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 05.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2022 08:22:38. Zápis
proveden dne 30.09.2022; uloženo na prac. Trutnov

V-6954/2022-610

- o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva, nejdéle do 31.12.2029

Oprávnění pro

BRUNHILDA -FIN s.r.o., Antala Staška 1859/34, Krč,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 07244223

Povinnost k

Jednotka: 81/1, Jednotka: 81/10, Jednotka: 81/101, Jednotka: 81/102, Jednotka: 81/103, Jednotka: 81/104, Jednotka: 81/2, Jednotka: 81/3, Jednotka: 81/4,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2025 14:55:02

Obec: 579432 Lánov

List vlastnictví: 1161

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

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 81/5, Jednotka: 81/6, Jednotka: 81/7, Jednotka: 81/8, Jednotka: 81/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 05.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2022 08:22:38. Zápis proveden dne 30.09.2022; uloženo na prac. Trutnov

V-6954/2022-610

Pořadí k 09.09.2022 08:22

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Bohutínský, Ječná 479, Poříčí, 541 03 Trutnov 3

Povinnost k

Apartmány Trinity s.r.o., č.p. 360, 54362 Dolní Branná,
RČ/IČO: 09606700

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Trutnov čj.
158 EX-844/2023 -8 ze dne 20.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.11.2023 14:11:39. Zápis proveden dne 22.11.2023; uloženo na prac. Trutnov
Z-4981/2023-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 81/1, Jednotka: 81/10, Jednotka: 81/101, Jednotka: 81/102,
Jednotka: 81/103, Jednotka: 81/104, Jednotka: 81/2, Jednotka: 81/3, Jednotka:
81/4, Jednotka: 81/5, Jednotka: 81/6, Jednotka: 81/7, Jednotka: 81/8,
Jednotka: 81/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Trutnov čj. 158
 EX-844/2023 -10 ze dne 20.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2023
 14:34:35. Zápis proveden dne 23.11.2023; uloženo na prac. Trutnov
 Z-4982/2023-610

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Trutnov čj. 158 EX-844/2023 -18 ze dne 13.01.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 13.01.2024 14:25:38. Zápis proveden dne 15.01.2024; uloženo na prac.
Trutnov

Z-370/2024-610

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Apartmány Trinity s.r.o., č.p. 360, 54362 Dolní Branná,
RČ/IČO: 09606700

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č. j.
219EX-01920/2023 -266 ze dne 12.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.01.2024 09:18:03. Zápis proveden dne 15.01.2024; uloženo na prac. Kolín
Z-428/2024-204

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2025 14:55:02

Obec: 579432 Lánov

List vlastnictví: 1161

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

Typ vztahu

Povinnost k

Apartmány Trinity s.r.o., č.p. 360, 54362 Dolní Branná,
RČ/IČO: 09606700

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č. j. 219EX-01921/2023 -729 ze dne 12.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2024 09:18:14. Zápis proveden dne 15.01.2024; uloženo na prac. Kolín
Z-433/2024-204

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Apartmány Trinity s.r.o., č.p. 360, 54362 Dolní Branná,
RČ/IČO: 09606700

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Apartmány Trinity s.r.o., č.p. 360, 54362 Dolní
Branná, RČ/IČO: 09606700

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 31.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2022 08:29:45.
Zápis proveden dne 30.09.2022.

V-6958/2022-610

Pro: Apartmány Trinity s.r.o., č.p. 360, 54362 Dolní Branná

RČ/IČO: 09606700

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 05.05.2025 15:15:22

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Snímek katastrální mapy - LV č. 845



Snímek katastrální mapy - LV č. 1160



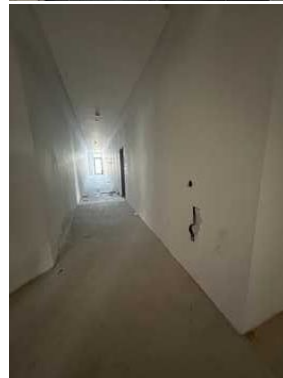
VB



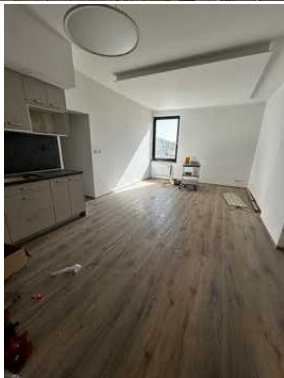
Fotodokumentace

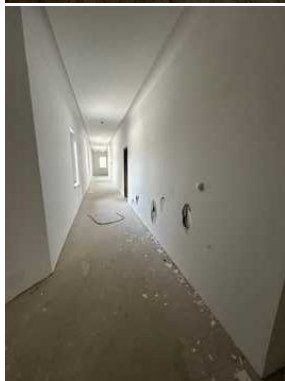






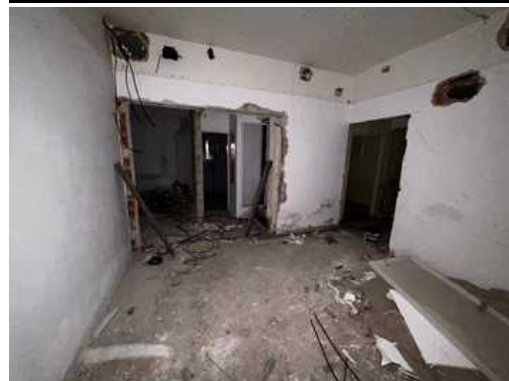


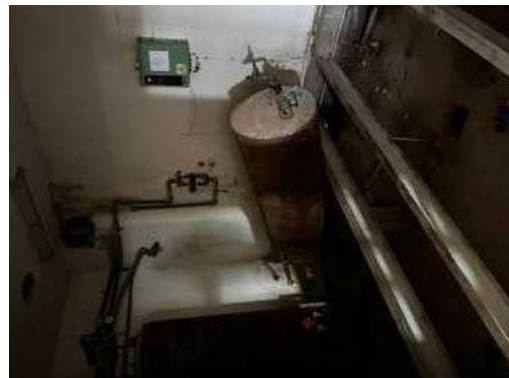








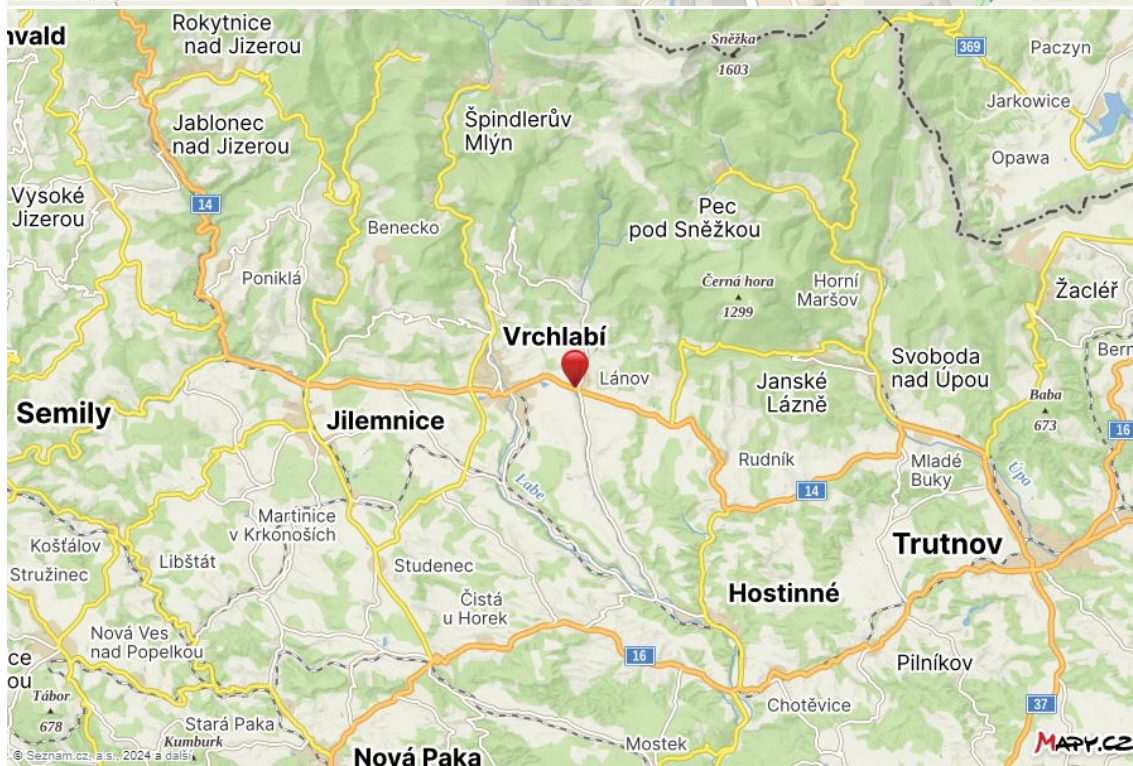
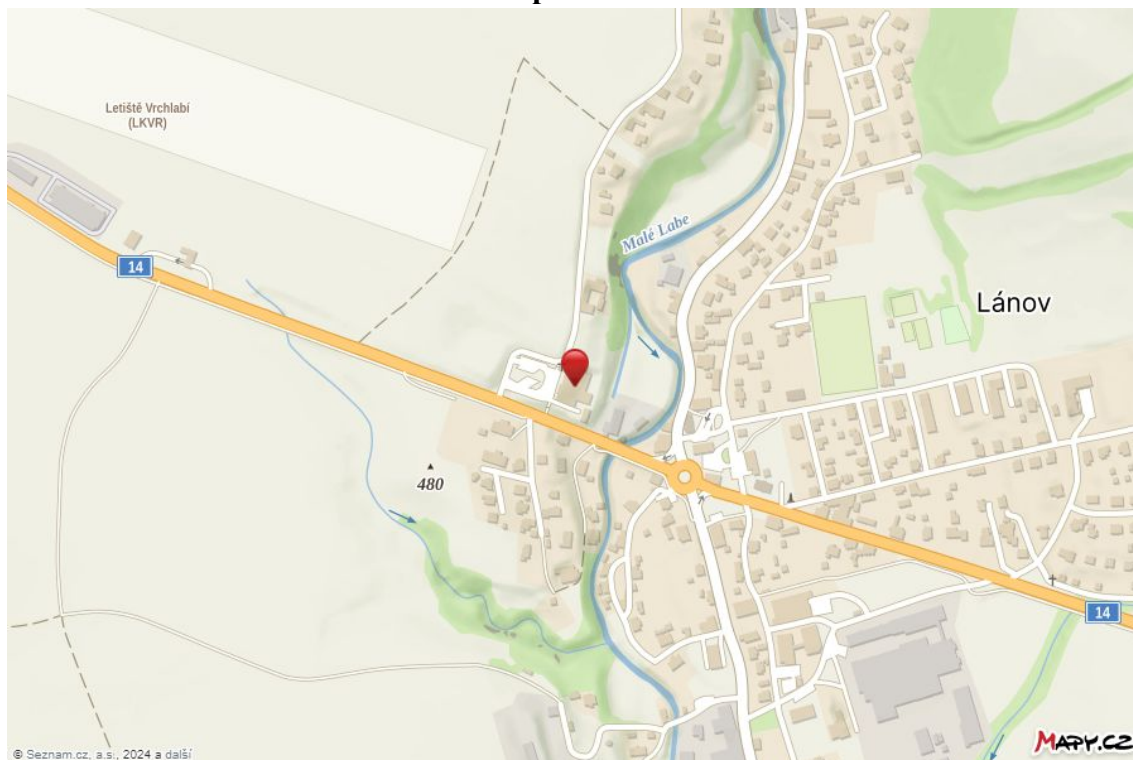




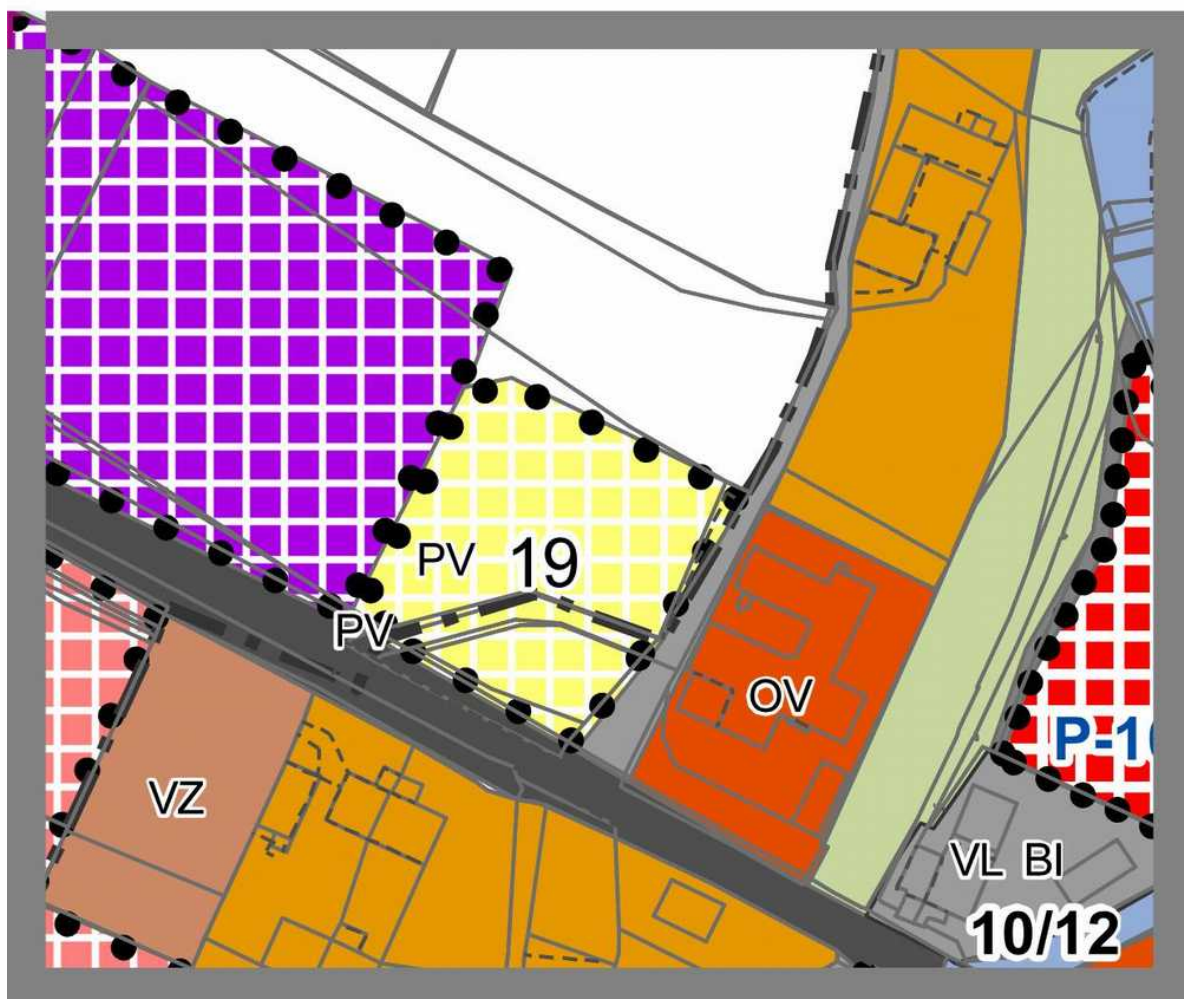




Mapa oblasti



ÚPD



Prohlášení vlastníka

ká pošta

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA NEMOVITÉ VĚCI

V- 7/88 /2021-610

TEDEC a.s.

se sídlem Prostřední Lánov 81, 543 41, Lánov,
IČ: 63217163,
(dále jen „Vlastník“)

ku ustanovení § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) činí toto prohlášení vlastníka nemovité věci, kterým rozděluje své právo k níže uvedeným pozemkům na vlastnické právo k jednotkám:

1. OZNAČENÍ NEMOVITÉ VĚCI (§ 1166 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku)

1.1 Vlastník je výlučným vlastníkem pozemků v k. ú. Prostřední Lánov:

- parc. č. st. **506** (dále jen „**Pozemek 1**“), jehož součástí je stavba č.p. 81 (dále jen „**Budova**“ nebo „**Dům**“)
- parc. č. st. **507** (dále jen „**Pozemek 2**“), jehož součástí je stavba bez čp/če – technická vybavenost
- parc. č. **355** (dále jen „**Pozemek 3**“)

vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 845, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, katastrální území Prostřední Lánov (dále společně též „**Nemovitá věc**“).

1.2 Vlastník dále v čl. 3 tohoto prohlášení určuje jako společné části Nemovité věci v souladu s § 1166 odst. 1 písm. b) bod 2 ve spojení s § 1160 občanského zákoníku a §§ 4 až 6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., vedle Zastavěného pozemku i Pozemek 2 a Pozemek 3, které funkčně souvisí s provozem a správou Budovy a s užíváním jednotek (Pozemek 1, Pozemek 2 a Pozemek 3 dále též společně jako „**Pozemky**“)

2. VYMEZENÍ JEDNOTEK

(§ 1166 odst. 1 písm. b) bod 1 ve spojení s § 1159 občanského zákoníku a §§ 2 a 3 nařízení vlády č. 366/2013)

2.1 Vlastník rozděluje své vlastnického právo k Pozemku 1 podle § 1166 občanského zákoníku tímto prohlášením na vlastnické právo k rozestavěným jednotkám (dále pouze „**jednotky**“).

2.2 Budova obsahuje 14 jednotek a společné části, a to v 1 podzemním podlaží (podzemní podlaží dále jen „**PP**“) a v 2 nadzemních podlažích (nadzemní podlaží dále jen „**NP**“). Umístění jednotek v Budově vyplývá z přílohy č. 1. V této příloze jsou jednotky označeny způsobem využití odpovídajícím budoucímu stavebnímu záměru. Podle aktuálního stavebního povolení se jedná o rozestavěné nebytové prostory. Co je stanoveno v tomto prohlášení pro rozestavěný byt, platí i pro rozestavěný nebytový prostor.

2.3 Součástí bytu (nebytového prostoru) je jeho veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace, vytápění, teplé užitkové vody, vč. uzavíracích ventilů, kromě stoupacích vedení). Součástí bytu jsou dále vnitřní příčky, omítky stěn a stropů, nátery, malby a obklady, podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.

Byt (nebytový prostor) je ohraničen vstupními dveřmi do bytu včetně zárubní, hlavními uzavíracími ventily přívodu studené a teplé vody, vytápění a přívodem elektroinstalace k hlavnímu jističi bytu v rozvodné Skřini s měřením elektroinstalace pro byt (nebytový prostor).

2.4 Pojmenování a označení jednotlivých jednotek:



CUZK 100019143967

Č. 1 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný nebytový prostor v 1. NP

Celková podlahová plocha nebytového prostoru je **56,0 m²**.

Umístění nebytového prostoru v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výlučného užívání:

- **Předzahrádky** v 1. NP, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 1.2).

Jednotka zahrnuje výše uvedený nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

Č. 2 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný nebytový prostor v 1. NP

Celková podlahová plocha nebytového prostoru je **85,3 m²**.

Umístění nebytového prostoru v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výlučného užívání:

- **Předzahrádky** v 1. NP, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 2.2).

Jednotka zahrnuje výše uvedený nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

Č. 3 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný nebytový prostor v 1. NP

Celková podlahová plocha nebytového prostoru je **55,0 m²**.

Umístění nebytového prostoru v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Jednotka zahrnuje výše uvedený nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

Č. 4 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný nebytový prostor v 1. NP

Celková podlahová plocha nebytového prostoru je **55,3 m²**.

Umístění nebytového prostoru v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Jednotka zahrnuje výše uvedený nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

Č. 5 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný nebytový prostor v 1. NP

Celková podlahová plocha nebytového prostoru je **57,3 m²**.

Umístění nebytového prostoru v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Jednotka zahrnuje výše uvedený nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

Č. 6 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný nebytový prostor v 2. NP

Celková podlahová plocha nebytového prostoru je **58,0 m²**.

Umístění nebytového prostoru v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Jednotka zahrnuje výše uvedený nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

Č. 7 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný nebytový prostor v 2. NP

Celková podlahová plocha nebytového prostoru je **55,6 m²**.

Umístění nebytového prostoru v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Jednotka zahrnuje výše uvedený nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

Č. 8 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný nebytový prostor v 2. NP

Celková podlahová plocha nebytového prostoru je **55,6 m²**.

Umístění nebytového prostoru v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Jednotka zahrnuje výše uvedený nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

Č. 9 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný nebytový prostor v 2. NP

Celková podlahová plocha nebytového prostoru je **86,3 m²**.

Umístění nebytového prostoru v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Jednotka zahrnuje výše uvedený nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

Č. 10 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný nebytový prostor v 2. NP

Celková podlahová plocha nebytového prostoru je **55,5 m²**.

Umístění nebytového prostoru v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Jednotka zahrnuje výše uvedený nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

Č. 101 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný nebytový prostor v 1. PP

Celková podlahová plocha nebytového prostoru je **28,8 m²**.

Umístění nebytového prostoru v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Jednotka zahrnuje výše uvedený nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

Č. 102 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný nebytový prostor v 1. PP

Celková podlahová plocha nebytového prostoru je **60,4 m²**.

Umístění nebytového prostoru v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Jednotka zahrnuje výše uvedený nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

Č. 103 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný nebytový prostor v 1. PP

Celková podlahová plocha nebytového prostoru je **26,6 m²**.

Umístění nebytového prostoru v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Jednotka zahrnuje výše uvedený nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

Č. 104 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný nebytový prostor v 2. NP

Celková podlahová plocha nebytového prostoru je **593,9 m²**.

Umístění nebytového prostoru v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Jednotka zahrnuje výše uvedený nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

3. URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ NEMOVITÉ VĚCI (DÁLE JEN „Společné části“) (§ 1166 odst. 1 písm. b) bod 2 ve spojení s § 1160 občanského zákoníku a §§ 4 až 6 nařízení vlády č. 366/2013)

3.1 Společnými částmi jsou zejména:

- Pozemky včetně chodníků a zeleně;
- Železobetonové konstrukce založení včetně izolací, obvodové a nosné konstrukce se zateplovacím fasádním systémem;
- Stropy a stěny společných prostor vč. omítek, nátěrů, maleb, podhledů, obkladů, dlažeb. Hlavní svislé konstrukce zděné a železobetonové monolitické a vodorovné konstrukce železobetonové monolitické, s omítkou a malbou;
- Lodžie a terasy vč. zábradlí, dělicích stěn a klempířských prvků a odvodnění;
- Střešní plášť s izolací, vč. klempířských prvků, s vývody instalací nad střechem, zachytňného systému;
- Osobní výtahy, výtahové šachty;
- Vnitřní chodby, schodiště, zábradlí, střešní výlezy, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, vč. vstupních dveří do Budovy, kromě vstupních dveří do jednotek;
- Obvodové stěny prostorově ohraničující jednotku i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř jednotky, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav;
- Podlahy jsou společnými částmi bytového domu, vyjma podlahových krytin v jednotce a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.
- Přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpust (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod včetně retenční nádrže;
- Rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé Rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro jednotku, nebo k uzávěrům pro jednotku, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé jednotky, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř jednotky, včetně vodovodních baterií;
- Protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí bytového domu;
- Veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do jednotky, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací;
- Systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do jednotky, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů;
- Rozvody požární vody vč. hydrantů, slaboproudé rozvody k oddělovacím konstrukcím bytů, umístěných ve společných prostorách;
- Kompletní soustava hromosvodů včetně jímacích tyčí a vedení uvnitř fasády objektu;
- Dveře včetně zárubní a kování ve společných prostorách;
- Osvětlovací tělesa ve společných prostorách, včetně vypínačů a snímacích čidel;
- Rozvody elektrické energie až k jističi v jednotce za elektroměrem včetně rozvodných

- skříní;
- Rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí bytového domu, vjezdové vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu jednotek a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno

3.2 Společnými částmi vyhrazenými k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky jsou předzahrádky uvedené vždy u příslušné jednotky v čl. 2.4. Výlučný uživatel předzahrádky je povinen strpět vstup na předzahrádku za účelem údržby a oprav společných částí domu.

3.3 Všechny společné části, vyjma částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky, mají právo užívat všichni vlastníci jednotek v Budově z titulu svého spoluvlastnického práva ke Společným částem.

4. STANOVENÍ SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH NEMOVITÉ VĚCI

dle § 1166 odst. 1. písm. b) bod 3. občanského zákoníku ve spojení s § 1161 občanského zákoníku

4.1 Výše spoluvlastnických podílů na Společných částech se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů v Budově a jsou vyjádřeny zlomkem, v jehož čitateli je desetinásobek podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru a ve jmenovateli desetinásobek součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů zahrnutých v jednotkách v Budově.

4.2 Celková plocha všech nebytových prostorů zahrnutých v jednotkách v Budově je 1329,9 m². Výměra podlahových ploch nebytových prostorů zahrnutých v jednotkách a výše spoluvlastnických podílů jednotlivých jednotek na Společných částech je uvedena v této tabulce:

Jednotka č.	Výměra (m ²)	Spoluvlastnický podíl
1	56,0	560/13296
2	85,3	853/13296
3	55,0	550/13296
4	55,3	553/13296
5	57,3	573/13296
6	58,0	580/13296
7	55,6	556/13296
8	55,6	556/13296
9	86,3	863/13296
10	55,5	555/13296
101	28,8	288/13296
102	60,4	604/13296
103	26,6	266/13296
104	593,9	5939/13296

5. PRÁVA A ZÁVAZKY PŘECHÁZEJÍCÍ NA VLASTNÍKY JEDNOTEK dle § 1166 odst. 1. písm. c) občanského zákoníku

5.1 Na vlastníky jednotek přejdou zápisem vkladu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí všechna práva a závazky týkající se Nemovité věci a jejich společných částí, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům ke Společným částem. Jedná se zejména o následující věcná a jiná práva a závazky:

- práva a závazky vyplývající ze smluv týkajících se dodávek médií a služeb pro Budovu;

- práva a závazky vyplývající ze servisních smluv uzavřených za účelem zajištění řádné správy Nemovité věci;
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600 Praha 8, IČ: 47116102, zapsáno do katastru nemovitostí pod č. j. V-6621/2019-610

6. SPRÁVA NEMOVITÉ VĚCI A URČENÍ SPRÁVCE

6.1 Osobou odpovědnou za správu nemovité věci je společenství vlastníků.

6.2 Do vzniku společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu nemovité věci správce. Prvním správcem Nemovité věci je Vlastník.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

7.1. Vzájemné vztahy vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zejména tímto prohlášením, občanským zákoníkem a dále pak ostatními platnými právními předpisy.

7.2. Součástí tohoto prohlášení je příloha č. 1., která obsahuje půdorys všech podlaží včetně schémat, určující polohu jednotek a Společných částí, s údaji o podlahových plochách jednotek a Společných částí.

V dne

TEDEC a.s.


Mgr. Eduard Vološin

Předseda představenstva


Zuzana Vološinová

Člen představenstva

Přílohy:

1. půdorys všech podlaží včetně schémat, určující polohu jednotek a Společných částí, s údaji o podlahových plochách jednotek a Společných částí určených k výhradnímu užívání

8

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 02
Vlastnoručně podepsal: Eduard Vološin

Poř.č.: 11002-0128-0230

Datum a místo narození: 07.08.1984, Snina, SK

Adresa pobytu: Bratislava, Mokrohájska cesta 3665/10, SK

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Průkaz totožnosti občana
členského státu Evropské unie HJ924544

Praha 02 dne 29.07.2021
Mejlová Iveta

Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 02
Vlastnoručně podepsal: Zuzana Vološinová

Poř.č.: 11002-0128-0232

Datum a místo narození: 20.10.1984, Humenné, SK

Adresa pobytu: Bratislava, Mokrohájska cesta 3665/10, SK

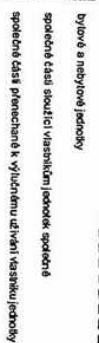
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Průkaz totožnosti občana
členského státu Evropské unie HL842756

Praha 02 dne 29.07.2021
Mejlová Iveta

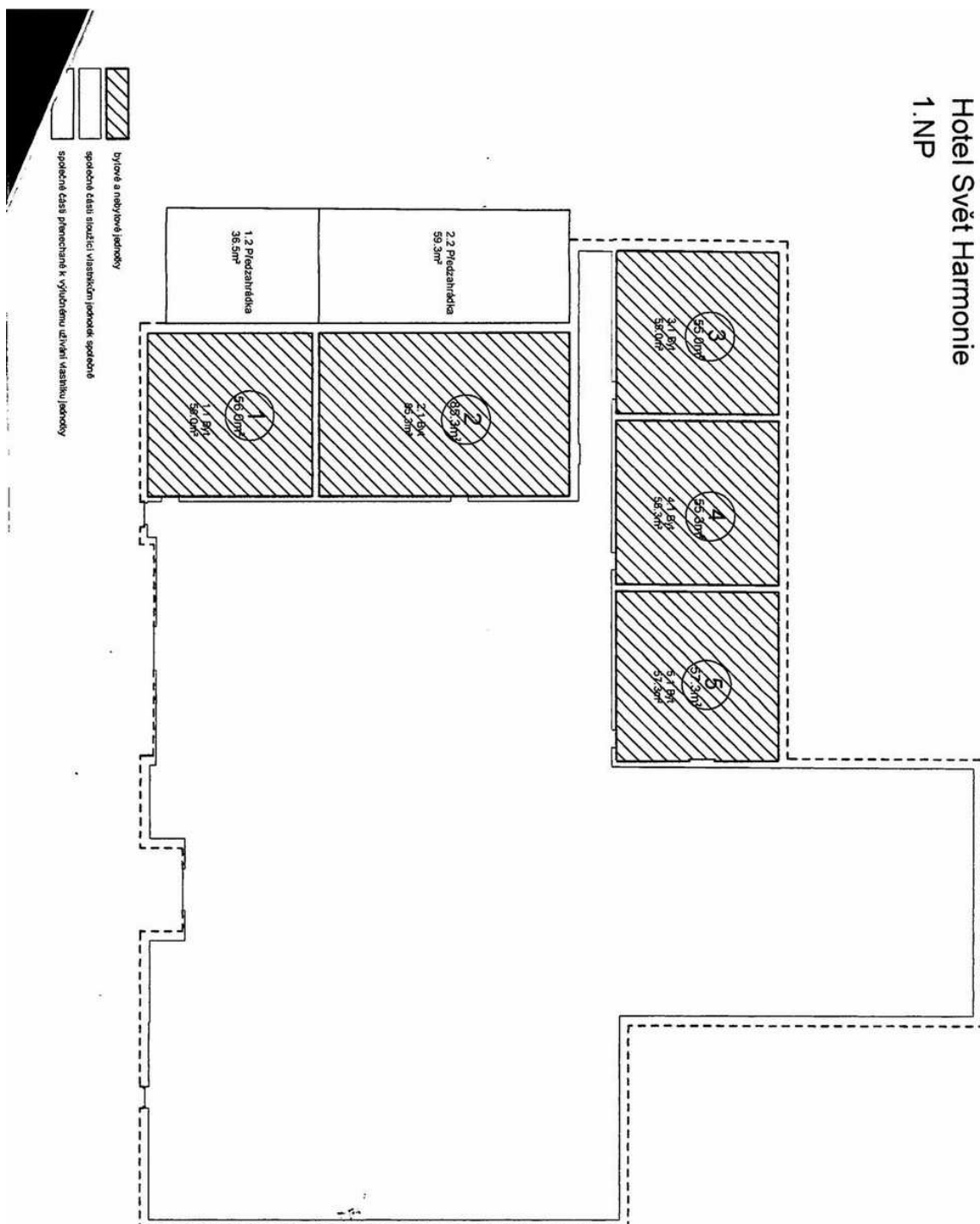
Podpis, úřední razítko



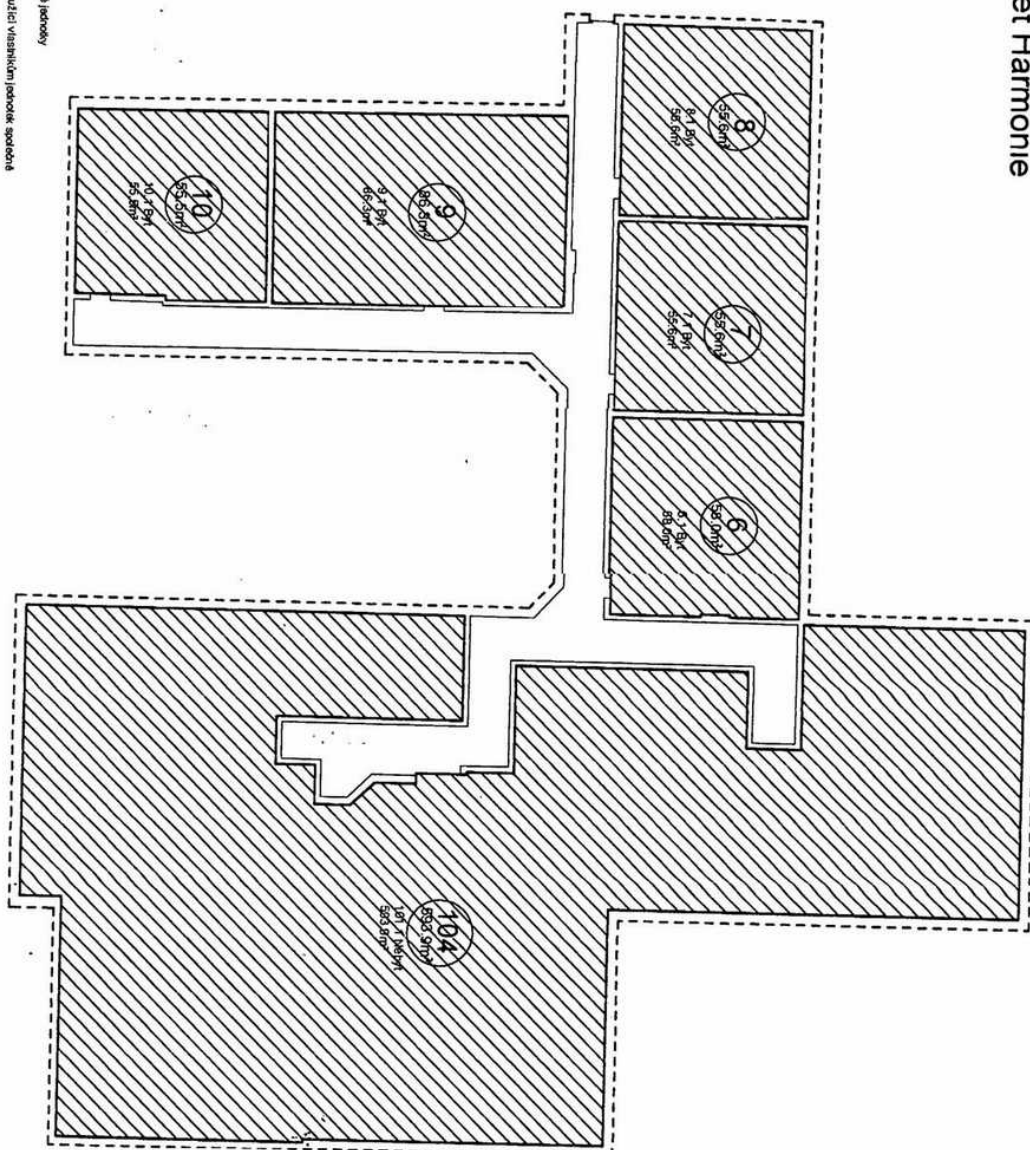
Hotel Svět Harmonie



Hotel Svět Harmonie 1. NP



Hotel Svět Harmonie 2.NP



Stavební povolení



Stejnopis

V-4188/2021-610
Městský úřad Vrchlabí

Stavební úřad

Zámek č.p. 1, 543 11 Vrchlabí

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj
Katastrální pracoviště Trutnov
Došlo: - 3. 09. 2019

Tel: 499 405 328

Fax: 499 405 310

E-mail: hancovaalice@muvrchlabi.cz

Vyřizuje: č.j.: Ing. Hancová Alice

Spis.zn.: 13910/14 výst. 9825/2019/Ha

Č.j.: SÚ/9825/2019-6

Datum vydání: 22.08.2019

TEDEC a.s.

Prostřední Lánov 81

543 41 Lánov-Prostřední Lánov

ROZHODNUTÍ

13. 9. 2019
Městský úřad Vrchlabí
STAVEBNÍ ÚŘAD

Výroková část:

Stavební úřad Městského úřadu Vrchlabí, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") posoudil podle § 94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne 12.07.2019 podala

TEDEC a.s., IČO 63217163, Prostřední Lánov 81, 543 41 Lánov-Prostřední Lánov, kterou zastupuje SUNCAD, s.r.o., IČO 26689707, Špotzova 96/6, 161 00 Praha-Liboc

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

- I. Podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

schvaluje stavební záměr

na stavbu:

Stavební úpravy hotelu Harmonia č.p. 81 v obci Lánov

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 506 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 355 (ostatní plocha) v katastrálním území Prostřední Lánov.

Stavba obsahuje:

Trvalá stavba - stavební úpravy stávajícího hotelu spočívající v úpravách vnitřních dispozic hotelových pokojů a fasády, vznik nové ubytovací jednotky v prostoru bývalé tělocvičny.

Stavebními úpravami nedochází ke změně užívání stavby - nadále bude užívána jako ubytovací zařízení - hotel.

Úpravy se týkají vnitřních dispozic hotelových pokojů + fasády. Dojde ke spojování hotelových pokojů do větších celků (2 pokojů do 1 většího - ubytovací jednotka se 2 obytnými místnostmi, sociální zařízení, kuchyní, předsíní a šatnou).

Vytápění objektu - zůstává stávající elektrické podlahové.

Budou provedeny nové vnitřní rozvody vody a kanalizace, každá ubytovací jednotka bude mít vlastní elektrický ohřívač teplé vody.

Ze všech stran objektu na stávající zateplení bude provedeno nové zateplení z fasádního systému EPS v tl. 1000mm. Nová fasádní omítka bude světlého odstínu. Bude provedena nová střešní krytina z trapézového plechu tmavě šedého odstínu.



CUZK 100019145473

V rámci úprav dojde i k úpravě jímací soustavy hromosvodu.

Počet ubytovacích jednotek:

v 1. PP - 3 jednotky

v 1. NP - 5 jednotek

v 2. NP - 6 jednotek

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

Stavba bude umístěna v souladu s ověřenou projektovou dokumentací od Ing. Jakuba Bilského z 04/2019, kterou autorizoval ing. David Majer – ČKAIT 0102169.

III. Stanoví podmínky pro provádění stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace od ing. Jakuba Bilského z 04/2019, kterou autorizoval ing. David Majer, autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby. Projektová dokumentace byla zpracována ve spolupráci s ostatními autorizovanými projektanty specialisty. Požárně bezpečnostní řešení stavby vypracoval Ing. Zbyněk Tuček, ČKAIT 0013446 v 04/2019.
2. Projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru.
3. Provedení případných změn stavby před jejím dokončením jsou přípustné ve smyslu § 118 stavebního zákona pouze na základě povolení stavebního úřadu.
4. Stavba bude dokončena **do 06/2020**. Stavba bude **prováděna dodavatelsky**. Před zahájením stavby oznámí stavebník stavebnímu úřadu název dodavatelské firmy.
5. Na viditelném místě bude vyvěšena tabulka s identifikačními údaji o stavbě (stavebník si ji po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí převezme na stavebním úřadu spolu s ověřenou dokumentací).
6. Podle § 157 stavebního zákona musí zhotovitel stavby vést stavební deník, do něhož se pravidelně zaznamenávají pravidelné denní údaje týkající se provádění stavby (náležitosti a způsob vedení stavebního deníku je uveden ve vyhlášce č. 499/2006 Sb.)
7. Stavebník zajistí, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie.
8. Při provádění stavby si investor musí počínat tak, aby nenarušoval a neomezoval práva a oprávněné zájmy majitelů a uživatelů sousedních staveb a nemovitostí, zejména prachem a hlukem, a aby nebyla způsobena škoda na porostech, stavbách nebo jiných zařízeních nebo ohrožena bezpečnost nebo zdraví osob.
9. V průběhu provádění stavebních prací bude dodržován zákon č. 258/2000Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění - díl 6 § 30-36 a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
10. Zhotovitel stavby je povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, dodržet obecné technické podmínky na výstavbu, popřípadě jiné technické předpisy a technické normy a zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.
11. Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.

12. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákona č. 262/2006Sb., (zákoník práce), zákon č. 309/2006 Sb., (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), nařízení vlády č. 591/2006 o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, nařízení vlády č. 361/2007, kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci a nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky vyhl. ČÚBP č. 48/1982 Sb.
13. Pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla.
14. Staveniště bude udržováno v řádném stavu, vč. pravidelné údržby a úklidu přilehlé komunikace. Po dokončení stavby musí být zařízení staveniště včetně skládek materiálu odstraněno.
15. **Časová koordinace výstavby:** stavba není členěna na etapy.
16. Skladování odpadu (stavební sutí) na meziskládkách na staveništi musí být zajištěno tak, aby jednotlivé druhy odpadů byly skladovány odděleně a bylo zabráněno jejich roznášení větrem a přenesení mimo obvod staveniště, jakož i jejich splavení deštěm do půdy. Veškerá mechanizace a vozidla na staveništi musí být zajištěna proti úkapům olejů a pohonných hmot. Dopravní prostředky musí být před opuštěním staveniště očištěny. Na staveništi nesmí být žádný odpad likvidován spalováním.
17. Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb jsou upravené v § 152 až 160 stavebního zákona.
18. Stavebník je povinen dodržovat podmínky vyplývající z vyjádření účastníků řízení (zejm. správců sítí) a stanovisek dotčených orgánů:

- Česká republika – Hasičský záchranný sbor KHK, ÚO Trutnov, Závazné stanovisko zn. HSHK-2298-2/2019 z 12.06.2019:

K výše uvedenému požární bezpečnostnímu řešení vydává podle § 31 odst. 3 zákona o požární ochrany a podle § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů SOUHLASNÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO.

- Krajská hygienická stanice KHK, Hradec Králové, Závazné stanovisko č.j. KHSBK 17442/2019/HOK.TU/Po z 29.05.2019:

S dokumentací pro umístění stavby a s projektovou dokumentací „Stavební úpravy hotelu Harmonia – Prostřední Lánov“ se souhlasí.

- Městský úřad Vrchlabí, Koordinované závazné stanovisko č.j. KST-STAR/6251/2019 z 30.05.2019:

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Vrchlabí, jako příslušný orgán veřejné správy podle § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, vydává k záměru: „**Stavební úpravy hotelu Harmonia**“ k předložené projektové dokumentaci: „Stavební úpravy hotelu Harmonia, parc. č. st. 506, k. ú. Prostřední Lánov“ DUR + DSP z dubna 2019

Ochrana ZPF

Městský úřad Vrchlabí, odbor Životního prostředí, věcně a místně příslušný orgán pověřený výkonem státní správy na úseku ochrany ZPF dle § 1 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF není dotčeným správním orgánem.

Ochrana ovzduší

Závazné stanovisko podle § 11 odst. 3 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší:

Městský úřad Vrchlabí, odbor životního prostředí, jako orgán správní činnosti na úseku ochrany ovzduší podle § 27 odst. 1 písm. f) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ovzduší), vydává závazné stanovisko podle § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší k umístění, provedení a užívání stacionárního zdroje neuvedeného v příloze č. 2 zákona o ochraně ovzduší.

Výroková část:

Kategorie: ostatní zdroj neuvedený v příl. č. 2 zákona č. 201/2012 Sb.

1. Zdroj: stavební činnost**Umístění: stavební úpravy hotelu Harmonia**

Podmínkou pro stavební činnost je zajistit během stavebních prací, dopravy a manipulace se stavbou související minimální prašnost zejména: skrápěním, používáním ochranných geotextilů, odkládáním odpadních materiálů přímo do přepravních kontejnerů, zaplachtováním sypkých materiálů při skladování a přepravě a udržováním celkové čistoty staveniště a souvisejících ploch z pohledu prašnosti.

Pokud by dopravou došlo ke znečištění komunikací či jiných prostor budou tyto neprodleně očištěny.

Případné manipulační a skladové plochy budou na zpevněném, neprašném podkladu.

Bude dodržována nízká pojezdová rychlost po všech pojezdových a manipulačních plochách v průběhu stavební činnosti tak, aby prašnost byla minimální.

Při řezání kamene, kameniva, zdiva bude použito opatření ke snížení prašnosti (tlaková voda nebo odsávání).

V případě nátěrů budou upřednostněny nátěrové hmoty vodou ředitelné, s nízkým obsahem těkavých organických látek.

Veškeré podmínky stavební činnosti budou prokazatelně předány zhotoviteli stavby.

Na omezení prašnosti klást zvýšený důraz, jelikož v blízkosti je obytná zástavba.

Odpadové hospodářství**Závazné stanovisko podle § 79 odst. 4 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech:**

Městský úřad Vrchlabí, odbor životního prostředí, jako orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství podle § 71 písm. k) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o odpadech), vydává závazné stanovisko podle § 79 odst. 4 zákona o odpadech ke společnému územnímu rozhodnutí a stavebnímu povolení.

Náš výše uvedený orgán vydává souhlasné stanovisko k předmětnému řízení za těchto podmínek:

1. **Nakládání s veškerými odpady z předmětné akce bude ukončeno do konce stavební činnosti tak, aby nezůstaly žádné mezideponie. Odpady budou předány k využití nebo odstranění v souladu se zákonem o odpadech.**
2. **Odpadní dřevo ošetřené nátěry nelze spalovat v běžných kotlích ani v otevřených ohništích, ale je nutno jej předat do oprávněného zařízení k nakládání s odpady (spalovny odpadů, skládky odpadů).**
3. **Předání sutí k recyklaci je možné výhradně do schváleného zařízení k nakládání s odpady – recyklace stavebních sutí, v souladu se schváleným provozním řádem.**
4. **Stavebnímu úřadu bude doloženo vyhodnocení nakládání s odpady. Toto vyhodnocení bude podloženo doklady o předání výše uvedených odpadů do schválených zařízení k nakládání s odpady a výše uvedenými protokoly. Z dokladu musí být zřejmé z jaké stavby odpady pocházejí.**
5. **V případě zjištění kontaminací nebo neočekávaných odpadů po zahájení stavebních prací, bude tato skutečnost neprodleně oznámena našemu správnímu orgánu.**

Odůvodnění:

S veškerými vzniklými odpady ze stavby i následného provozu nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění a souvisejícími předpisy. Odpady shromažďovat odděleně podle druhů a předávat pouze do oprávněných zařízení, která jsou k nakládání s příslušným druhem odpadu schválena tak, aby nemohlo dojít k ohrožení lidského zdraví ani životního prostředí a bylo upřednostněno využití odpadů před jejich odstraněním. Zvláštní důraz věnovat odpadům s nebezpečnými vlastnostmi. Nebezpečné odpady, typu obaly od barev apod., nemohou být likvidovány na místních

skládkách ostatních odpadů, ale je nutno je předat do zařízení, které je oprávněné k nakládání s příslušným druhem nebezpečného odpadu.

Náš správní orgán stanovil podmínky pro nakládání s odpady, které budou předmětem rekonstrukce.

Podmínky mají přispět k řádnému nakládání s odpady tak, aby do konce stavební činnosti došlo k předávkou využití či odstranění odpadů, aby nezůstaly žádné mezideponie.

Podmínka pro nakládání s dřevem ošetřeném nátěry je z důvodu zabránění vzniku škodlivých emisí, které vznikají při jeho spalování v běžných kotlech. Pokud dřevo respektive výrobek ze dřeva, nepozbyly původní vlastnosti, lze s ním nakládat jako s výrobkem.

V případě opětovného využití konstrukčních stavebních prvků se nejedná o recyklaci demoličních odpadů, ale o využití výrobků k účelu pro který byly vyrobeny. Recyklací stavebního a demoličního odpadu je úprava, která spočívá ve změně zrnitosti a jeho roztřídění na velikostní frakce recyklovaného umělého kameniva v zařízeních k tomu určených.

V hierarchii nakládání je povinností upřednostnit využití odpadů před odstraněním.

Podmínka doložení vyhodnocení nakládání s odpady v souladu s výše uvedeným stanoviskem je z důvodu doložení řádného nakládání s odpady ze stavby. Stavební úřad může svolat kontrolní prohlídku za účelem vyhodnocení nakládání naším správním orgánem.

V případě zjištění kontaminací nebo neočekávaných odpadů po zahájení stavebních prací, je nutné tuto skutečnost zohlednit doplněním závazného stanoviska našeho správního orgánu.

Provozovatel zajistí nakládání s veškerými odpady z provozní činnosti v souladu se zákonem o odpadech.

Památková péče

Městský úřad Vrchlabí, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný prvoinstanční orgán státní památkové péče podle § 29 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a ve znění § 17 Vyhlášky Ministerstva vnitra ČR č. 388/2002 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností, nemá ve výše uvedené věci žádné připomínky.

Upozorňujeme však, že v případě provádění zemních prací je, z hlediska zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nutno veškeré dotčené území považovat **za území s archeologickými nálezy** a dle § 22 odst. 2 a § 23 odst. 2 výše citovaného zákona vyplývají pro stavebníka následující ohlašovací povinnosti:

Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Je-li stavebníkem právnická osoba nebo fyzická osoba, při jejímž podnikání vznikla nutnost záchranného archeologického výzkumu, hradí náklady záchranného archeologického výzkumu tento stavebník; jinak hradí náklady organizace provádějící archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.

O archeologickém nálezu, který nebyl učiněn při provádění archeologických výzkumů, musí být učiněno oznámení Archeologickému ústavu nebo nejbližšímu muzeu buď přímo nebo prostřednictvím obce, v jejímž územním obvodu k archeologickému nálezu došlo. Oznámení o archeologickém nálezu je povinen učinit nálezce nebo osoba odpovědná za provádění prací, při nichž došlo k archeologickému nálezu, a to nejpozději druhého dne po archeologickém nálezu nebo potom, kdy se o archeologickém nálezu dověděl.

Na základě uvedeného upozorňujeme na povinnost vlastníka učinit oznámení Archeologickému ústavu AV ČR, Praha, v. v. i., (Letenská 4, 118 01 Praha 1, tel.: 257 014 300 - ústředna, oznameni@arup.cas.cz, datová schránka ID fxcng6z).

- **Správa Krnap Vrchlabí, Závazné stanovisko-souhlas zn. KRMAP 03751/2019, Blažejová, 24.06.2019:**

ZÁVAZNÉ STANOVISKO: správa KRMAP vydává dle § 12 odst. 2 a § 37 odst. 2 cit. zákona společností TEDEC a.s., IČO 63217163, se sídlem Prostřední Lánov 81, zastoupené společností SUNCAD s.r.o., nám. Na Lužinách 3, Praha 13, **souhlas s povolením stavby**, resp. ke stavební činnosti „Stavební úpravy hotelu Harmonia“ na st.p.č. 506 v k.ú. Prostřední Lánov, dle předložené PD, vypracované společností SUNCAD s.r.o., se sídlem Špotzova 6, Praha 6.

Závazně stanovisko je vydáno pro účely územního a stavebního řízení příslušného stavebního úřadu. Dle § 149 odst. 1 správního řádu je obsah závazného stanoviska závazný pro výrokovou část rozhodnutí tohoto správního orgánu.

Po dokončení stavby požádá stavebník o **vydání kolaudačního souhlasu** k užívání stavby – dle § 122 stavebního zákona. Pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy – zejména: Hasičského záchranného sboru Trutnov a Krajské hygienické stanice Trutnov.

Stavebník při kontrolní prohlídce dokončené stavby předloží tyto doklady:

všeobecné

1. dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud při jejím provádění došlo k nepodstatným odchylkám oproti vydanému stavebnímu povolení, ohlášení stavebnímu úřadu nebo ověřené projektové dokumentaci, popis a zdůvodnění odchylek skutečného provedení stavby včetně aktualizovaných statistických údajů
2. stavební deník
3. Zápis o předání a převzetí stavby (u staveb realizovaných dodavatelsky).

požární prevence, elektro

4. potvrzení o shodě k použitým protipožárním uzávěrům a jiným požárně bezpečnostním zařízením dle zprávy o požární bezpečnosti stavby vč. potvrzení o montáži
5. sádkartónové a ostatní montované konstrukce s požárně dělicí funkcí, obklady a nátěry nebo nástřiky zvyšující požární odolnost stavebních konstrukcí, budou provedeny jako kompletní dodávka systému akreditovanou firmou, - bude předloženo oprávnění firmy, osvědčení o kompletnosti dodávky s popisem jednotlivých konstrukčních prvků a prohlášením o montáži v souladu s § 6 vyhl. MV č. 246/2001 Sb. – dle požární zprávy
6. záznam o kontrole PHP (hasičích přístrojů) a zařízení autonomní detekce a signalizace
7. revizní zprávu **elektro**
8. revizní zprávu o stavu **hromosvodu**
9. zápis o tlakové zkoušce ÚT a o topné zkoušce
10. revize **plynu** (pravidelná kontrola)

vodovod a kanalizace

11. zápis o tlakové zkoušce vnitřního vodovodu a vnitřní kanalizace

odpady

12. Doklady o předání všech druhů odpadů, ve formě vážních lístků nebo faktur a protokoly o obsahu škodlivin dle stanoviska OŽP MěÚ Vrchlabí (dle zák. č. 185/2001 Sb. o dopadech)

Doklady vydané dotčenými orgány dle zvláštních předpisů

13. Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Královéhradeckého kraje Trutnov
14. Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Královéhradeckého kraje OÚ Trutnov.

Ostatní

15. Doklad o oprávnění fyzických nebo právnických osob k provádění některých prací – montážní systémy (např. sádkartón)
16. laboratorní výsledek vzorku pitné vody – mikrobiologické ukazatele kráceného rozboru jakosti pitné vody
17. prohlášení o shodě provedené **vzduchotechniky** + doklad o komplexním vyzkoušení a splnění projektovaných parametrů

případně jiné doklady dle zvláštních právních předpisů vyžádané pozvanými dotčenými orgány.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

TEDEC a.s., Prostřední Lánov 81, 543 41 Lánov-Prostřední Lánov

Odůvodnění:

Dne 12.07.2019 podal žadatel žádost o vydání společného povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení.

Stavební úřad oznámil zahájení společného řízení známým účastníkům řízení, a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby je zpracována oprávněnou autorizovanou osobou a splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Ke společnému řízení stavebník předložil následující doklady:

1. žádost o vydání společného povolení
2. plná moc k zastupování stavebníka
3. závazné stanovisko HZS KHK kraje č.j. HSHK-2298-2/2019 ze dne 12.06.2019- souhlas
4. závazné stanovisko KHS KHK kraje č.j. KSHK17442/2019/HOK.TU/Po ze dne 29.05.2019- souhlas
5. koordinované závazné stanovisko č.j. KST-STAR/6251/2019 ze dne 30.05.2019- souhlas
6. ORM – č.j. ORM/71118/2019-2 ze dne 29.5.2019 vyjádření ke stavbě – úřad územního plánování
7. závazné stanovisko Správy Krnap – OSS č.j. KRNP 03751/2019 ze dne 24.06.2019- souhlas
8. výpis z KN ke dni 30.07.2019
9. potvrzení o zaplacení poplatku -14.08.2019

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby: nejsou

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků: účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí: účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Královéhradeckého kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o umístění stavby doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o povolení stavby zašle žadateli jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené



stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkov stavby, pokud není žadatelem. Žadatel je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Společné povolení má podle § 94p odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Hana Vondrušková v.r.
vedoucí stavebního úřadu



za správnost vyhotovení
Renáta Schreierová

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. f) ve výši 5000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:**Účastníci řízení: (dodejky)**

SUNCAD, s.r.o., IDDS: jfb5dqy

sídlo: Špotzova č.p. 96/6, Praha 6-Liboc, 161 00 Praha 614

Dotčené správní úřady

Hasičský záchranný sbor, IDDS: yvfab6e

sídlo: Náchodská č.p. 475, Poříčí, 541 03 Trutnov 3

Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje se sídlem v Hradci Králové, IDDS: dm5ai4r

sídlo: Úpická č.p. 117, Horní Předměstí, 541 01 Trutnov 1

Městský úřad - odbor životního prostředí, Krkonošská č.p. 8, 543 01 Vrchlabí 1

Správa Krkonošského národního parku, státní správa, IDDS: ssxrbr7

sídlo: Dobrovského č.p. 3, 543 01 Vrchlabí 1

Ostatní

Obec Lánov, IDDS: avja7em

sídlo: Prostřední Lánov č.p. 200, 543 41 Lánov

Vypraveno dne: 28.08.2019

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO VIDIMACI

Podle ověřovací knihy Městského úřadu Vrchlabí

poř. č. vidimace 323/IV/14/2021

tato úplná kopie, obsahující 8 stran,

souhlasí doslovně s předloženou listinou,

z níž byla/a pořizena/a, a tato listina je

stejnopisem písemného vyhotovení rozhodnutí nebo výroku rozhodnutí,

obsahující/m 8 stran.

Listina, z níž je vidimovaná listina pořizena, neobsahuje viditelný

zajišťovací prvek.

Ve Vrchlabí dne 01.09.2021

Olga Valešová

Jméno a příjmení ověřující osoby, která vidimaci provedla



VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ
PODOBY

Identifikace: 233155629011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 21.03.2024

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

UPOZORNĚNÍ
na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabytí nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznamená, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Práve na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.

Rozhodnutí - Změna stavby před jejím dokončením



25.06.2022
Městský úřad Vrchlabí
Stavební úřad,
Zámek č. p. 1, 543 11 Vrchlabí



Tel: 499 405 328
Fax: 499 405 310

E-mail: hancovaalice@muvrchlabi.cz

Vyřizuje: Ing. Hančová Alice
Spis.zn.: výst. 3146/2022/Ha
Č.j.: MUVR/19673/2022/HANAL
Datum vydání: 07.06.2022

TEDEC, a. s.
Prostřední Lánov 81
543 41 Lánov-Prostřední Lánov

ROZHODNUTÍ ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM

Výroková část:

Stavební úřad Městského úřadu Vrchlabí, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal žádost o změnu stavby před jejím dokončením, kterou dne 28.04.2022 podal

TEDEC, a. s., IČO 632 17 163, Prostřední Lánov 81, 543 41 Lánov-Prostřední Lánov, kterého zastupuje SUNCAD, s. r. o., IČO 266 89 707, Špotzova 96/6, 161 00 Praha-Liboc

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

I. Podle § 118 a 115 stavebního zákona

povoluje

změnu stavby před dokončením:

Stavební úpravy hotelu Harmonia č. p. 81 Prostřední Lánov v obci Lánov

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 506, p. p. č. 355 v katastrálním území Prostřední Lánov, v tomto rozsahu:

Pro stavbu bylo vydáno Rozhodnutí – společné povolení č. j.: SÚ/9825/2019-6 dne 22.08.2019, nabytí právní moci dne 13.09.2019.

Změna stavby před dokončením spočívá: rozšíření pokojových jednotek hotelu, nová restaurace s kuchyní, wellness, úpravy sklepních kójí, nová střecha restaurace včetně stropu, nový spojovací průchod k wellness, nová fasáda.

Popis stavebních úprav:

U hotelových pokojů dojde ke spojení dvou pokojů v jeden celek — ubytovací jednotka bude disponovat dvěma obytnými místnostmi, sociálním zařízením (vybaveném vanou či sprchovým koutem), kuchyní, předsíňkou a šatnou.

Hlavní vstup do objektu je navržen na západní straně v úrovni 1. NP, přes zádveří do vstupní haly s recepcí a zázemím pro zaměstnance a hygienickým zařízením pro návštěvníky. Na vstupní halu navazují prostory restaurace s gastro příslušenstvím a zázemím pro zaměstnance, konferenční sál a 10 ubytovacích jednotek o velikosti. 1 x 1+kk, 8 x 2+kk a 1 x 3+kk. Jednotlivá podlaží jsou přístupná po schodišti i pomocí výtahu.

Ve 2. NP je situováno 13 ubytovacích jednotek o velikosti 1 x 1+kk, 11 x 2+kk a 1 x 3+kk. Naproti schodišti jsou navrženy prostory s předsíňkou, ze které je přístupná úklidová komora s výlevkou, sklad čistého a použitého prádla — prádelna.

V 1. PP bude situováno 8 ubytovacích jednotek o velikosti 2 x 1+kk, 4 x 2+kk a 2 x 3+kk, úklidová místnost s výlevkou, sklípky, sklad, rozvodna elektro. Dále zde dojde k rekonstrukci wellness s kapacitou 24 osob. Vstup do prostoru wellness bude zajištěn šatnou přes recepci. Šatny disponují převlékárnou, prostory WC s umyvadly a sprchovým koutem. Podlahy budou omyvatelné vypárované k podlahové vpusti. Na šatnu navazuje chodba s prostory masáže, ze které je přístupná úklidová místnost, prostor WC s předsíňkou a umyvadlem. V prostoru wellness je navržen Kneippův chodník, prostor s vyhřívanými lehátky, sauny s ochlazovnou, vířivá vana, odpočívárna a bar.

Objekt bude zásoben pitnou vodou z veřejného vodovodu, ke všem instalačním zařízením bude přivedena teplá a studená pitná voda, směšovací baterie budou pákové. Teplá voda bude vyráběna pomocí elektrických zásobníkových ohřivačů, které budou umístěny v jednotlivých apartmánech a v technické místnosti. Odpadní vody budou svedeny stávající kanalizací do domácí ČOV odkud budou odvedeny do veřejné kanalizace. Všechny prostory budou odvětrány (přirozeně okny, bezokenní prostory VZT, nad zařízeními s vývinem páry a tepla budou instalovány odtahové digestoře). VZT jednotka bude opatřena tlumiči hluku, přívod a odvod odpadního vzduchu bude instalován na západní straně fasády. Chlazení konferenčního sálu je navrženo pomocí chladicí jednotky. Venkovní jednotka typ RVA-GM28/01AT8-E bude instalována na střeše objektu. Vytápění ubytovacích jednotek je navrženo elektrickými rohožemi. Osvětlení bude realizováno v souladu s platnou legislativou. Podlahy budou omyvatelné s nenasákovou úpravou (keramická dlažba, nebo laminátová podlaha), stěny s hladkou omítkou, výmalbou a v okolí umístěných sanitárních zařízení a v kuchyni s keramickým obkladem. Potravinový odpad bude likvidován v drtiči odpadu.

Po dokončení stavebních úprav bude stavba hotelu Harmonia č. p. 81 Prostřední Lánov nadále užívána jako **stavba ubytovacího zařízení**. Celkem bude obsahovat 31 ubytovacích jednotek.

Způsob napojení objektu na dopravní a technickou infrastrukturu se nemění.

II. Stanoví další podmínky pro provedení stavby:

1. Změna stavby bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v řízení o této změně; jakékoliv jiné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu. Projektovou dokumentaci pro změnu stavby před dokončením vypracoval SUNCAD, s. r. o., náměstí Na Lužinách 3, 155 00 Praha 13, zodpovědný projektant Ing. David Majer, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 010 2169.
2. Lhůta k dokončení celé stavby včetně povolené změny se stanoví do 30.01.2025.
3. Stavebník bude respektovat podmínky uvedené v následujících závazných stanoviscích a vyjádřeních:

*** Závazné stanovisko, Správa Krkonošského národního parku, zn.: KRNP 00993/2022, ze dne 03.02.2022**

Závazné stanovisko ke změně stavby před jejím dokončením „Stavební úpravy hotelu Harmonia“ na st. p. č. 506 v k. ú. Prostřední Lánov (č. p. 81)

Správa Krkonošského národního parku jako orgán státní správy ochrany přírody a krajiny na území Krkonošského národního parku a jeho ochranného pásma, příslušný dle § 78 odst. 2 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „cit. zákon“), a jako dotčený správní orgán ve smyslu § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), v řízení vedeném stavebním úřadem, vydává dle § 149 odst. 1 správního řádu toto

ZÁVAZNÉ STANOVISKO:

Správa KRNP vydává dle § 12 odst. 2 a § 37 odst. 2 cit. zákona společnosti TEDEC, a. s., IČO 632 17 163, se sídlem Prostřední Lánov 81, zastoupené společností SUNCAD, s. r. o., nám. Na Lužinách 3, Praha 13,

souhlas

s povolením změny stavby „Stavební úpravy hotelu Harmonia“ na st. p. č. 506 v k. ú. Prostřední Lánov, před jejím dokončením, dle předložené PD, vypracované společností SUNCAD, s. r. o., nám. Na Lužinách 3, Praha 13, v lednu - únoru 2022.

Závazné stanovisko je vydáno pro účely řízení o změně stavby před jejím dokončením příslušného stavebního úřadu. Dle § 149 odst. 1 správního řádu je obsah závazného stanoviska závazný pro výrokovou část rozhodnutí tohoto správního orgánu.

• **Závazné stanovisko, Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje, č. j.: KSHK 09046/2022/HOK.TU/Va, ze dne 24.03.2022**

Závazné stanovisko k projektové dokumentaci stavby pro změnu stavby před jejím dokončením „Stavební úpravy hotelu Harmonia“.

S projektovou dokumentací stavby pro změnu stavby před jejím dokončením „Stavební úpravy hotelu Harmonia“ se souhlasí.

V souladu s § 77 odst. 1 zákona o ochraně veřejného zdraví se souhlas váže na splnění následujících podmínek:

- 1) Pro ověření funkčnosti a vlastností stavby z hlediska ochrany veřejného zdraví provést zkušební provoz.
- 2) Žádost o vydání závazného stanoviska ke zkušebnímu provozu stavby předložit doklad (zpracovaný odborně způsobilou osobou) o výsledku laboratorní kontroly vzorku pitné vody - mikrobiologické ukazatele kráceného rozboru vzorku pitné vody - prokazující nepřekročení přípustných hodnot ukazatelů pitné vody
 - místo odběru - dřez v úseku studené kuchyně a čisté přípravy zeleniny v kuchyni restaurace,
 - odběr musí být proveden odborně způsobilou osobou.
- 3) V průběhu zkušebního provozu provést rozbor vzorku jakosti vody ke koupání;
 - místo odběru - vířivý bazén,
 - ochlazovací bazén.
- 4) K žádosti o vydání závazného stanoviska k užívání stavby předložit doklad (zpracovaný odborně způsobilou osobou) o výsledku rozboru vzorku jakosti vody ke koupání prokazující nepřekročení přípustných hodnot ukazatelů jakosti vody.

• **Závazné stanovisko, Hasičský záchranný sbor Královéhradeckého kraje, č. j.: HSHK- 1265-2/2022, ze dne 22.04.2022**

Hasičský záchranný sbor Královéhradeckého kraje, jako příslušný orgán státního požárního dozoru podle § 26 odst. 2 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o požární ochraně“), posoudil podle § 31 odst. 1 písm. b) zákona o požární ochraně v rozsahu výše citovaného požární bezpečnostního řešení shora uvedenou dokumentaci podanou dne 5. dubna 2022.

K výše uvedenému požární bezpečnostnímu řešení vydává podle § 31 odst. 3 zákona o požární ochraně a podle § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

SOUHLASNÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

• **Sdělení – souhlas, obec Lánov, č. j.: OÚLá/318/2022, ze dne 26.05.2022**

Obec Lánov doporučuje investorovi, aby do doby užívání objektu projednal s obcí Lánov formu, jakou bude komunální a tříděný odpad likvidovat, resp. zda likvidace bude podléhat právní úpravě pro podnikatele nebo pro fyzické či právnické osoby.

Zároveň upozorňujeme na skutečnost, že pro objekt je vydané rozhodnutí pro vypouštění odpadní vody ze stávající ČOV DČB 16/2 na st. 500 v k. ú. Prostřední Lánov do vod povrchových s platností povolení do 31. 7. 2025.

Ostatní podmínky stanovené v rozhodnutí č. j.: SÚ/9825/2019-6 ze dne 22.08.2019 zůstávají i nadále v platnosti.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

TEDECO, a. s., Prostřední Lánov 81, 543 41 Lánov - Prostřední Lánov - vlastník stavby a stavebník.

Odůvodnění:

Dne 28.04.2022 podal stavebník žádost o změnu stavby před jejím dokončením. Stavební úřad vydal na stavbu stavební povolení č. j.: SÚ/9825/2019-6 dne 22.08.2019, nabytí právní moci dne 13.09.2019.

Stavební úřad oznámil zahájení řízení o změně stavby před jejím dokončením známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního

zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 10 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá stanoviska.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv, právem chráněných zájmů nebo povinností účastníků řízení, jakož i zájmů chráněných dotčenými orgány, a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Byly posuzovány tyto podklady:

1. Žádost o změnu stavby před jejím dokončením, č. j.: MUVR/16103/2022, ze dne 28.04.2022
2. Plná moc, zmocnitel: TEDEC, a. s. zastoupen Františkem Havlíčkem, zmocněnec: SUNCAD, s. r. o. zastoupen Ing. Petrem Kokešem, ze dne 27.05.2019
3. Závazné stanovisko – souhlasné, Správa Krkonošského národního parku, zn.: KRNP 00993/2022, ze dne 03.02.2022
4. Závazné stanovisko k PD stavby pro změnu stavby před jejím dokončením - souhlasné, Krajská hygienická stanice KHK, č. j.: KSHSK 09046/2022/HOK.TU/Va, ze dne 24.03.2022
5. Závazné stanovisko – souhlasné, Hasičský záchranný sbor KHK, č. j.: HSHK- 1265-2/2022, ze dne 22.04.2022
6. Oznámení zahájení řízení o změně stavby před dokončením, č. j.: MUVR/18628/2022/HANAL, ze dne 18.05.2022
7. Sdělení – souhlas, obec Lánov, č. j.: OÚLá/318/2022, ze dne 26.05.2022

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

- nejsou známi

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- účastníci neuplatnili návrhy a námitky

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Královéhradeckého kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace změny stavby. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle obci Lánov.

Toto povolení pozbývá platnosti, jestliže změna stavby nebude zahájena za doby platnosti původního stavebního povolení. Změna stavby nesmí být zahájena, dokud toto rozhodnutí nenabude právní moci.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 18 odst. 5 ve výši 1.000 Kč byl zaplacen.

Hana Vondrušková
vedoucí stavebního úřadu



Vypraveno dne: 09.06.2022

Obdrží:**Účastníci (dodejky)**

SUNCAD, s. r. o., IDDS: jfb5dqy

sídlo: Špotzova č. p. 96/6, Praha 6-Liboc, 161 00 Praha 614

zastoupení pro: TEDEC, a. s., Prostřední Lánov 81, 543 41 Lánov - Prostřední Lánov

Dotčené správní úřady

Hasičský záchranný sbor, IDDS: yvfab6e

sídlo: Náchodská č. p. 475, Poříčí, 541 03 Trutnov 3

Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje se sídlem v Hradci Králové, Trutnov, IDDS: dm5ai4r

sídlo: Úpická č. p. 117, Horní Předměstí, 541 01 Trutnov 1

Správa Krkonošského národního parku, státní správa, IDDS: ssxrbr7

sídlo: Dobrovského č. p. 3, 543 01 Vrchlabí 1

Ostatní

Obec Lánov, IDDS: avja7em

sídlo: Prostřední Lánov č. p. 200, 543 41 Lánov

Kupní smlouva



V- 698 /2022-610

KUPNÍ SMLOUVA

- (1) **TEDEC a.s.**, se sídlem Prostřední Lánov 81, 543 41 Lánov, IČO: 63217163, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1252, zastoupená Mgr. Eduardem Vološinem, předsedou představenstva, a Mgr. Zuzanou Vološinovou, členkou představenstva
(dále též jen „**Prodávající**“)

a

- (2) **Apartmány Trinity s.r.o.**, se sídlem č.p. 360, 543 62 Dolní Branná, IČO 09606700, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 338867, zastoupená panem Markem Frndou, jednatelem
(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující dále jen „**smluvní strany**“ nebo „**strany**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

kupní smlouvu v souladu s ustanovením § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Smlouva**“).

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:
- a. rozestavěné jednotky č. 81/1, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 506, jehož součástí je stavba č.p. 81, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 560/13296 na společných částech nemovité věci, jimiž jsou parc. č. st. 506, pozemek parc. č. st. 507, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb. a pozemek par. č. 355, to vše zapsáno na LV č. 1160 a 1161, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
 - b. rozestavěné jednotky č. 81/2, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 506, jehož součástí je stavba č.p. 81, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 853/13296 na společných částech nemovité věci, jimiž jsou parc. č. st. 506, pozemek parc. č. st. 507, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb. a pozemek par. č. 355, to vše zapsáno na LV č. 1160 a 1161, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále



- c. rozestavěné jednotky č. 81/3, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 506, jehož součástí je stavba č.p. 81, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 550/13296 na společných částech nemovité věci, jimiž jsou parc. č. st. 506, pozemek parc. č. st. 507, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb. a pozemek par. č. 355, to vše zapsáno na LV č. 1160 a 1161, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- d. rozestavěné jednotky č. 81/4, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 506, jehož součástí je stavba č.p. 81, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 553/13296 na společných částech nemovité věci, jimiž jsou parc. č. st. 506, pozemek parc. č. st. 507, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb. a pozemek par. č. 355, to vše zapsáno na LV č. 1160 a 1161, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- e. rozestavěné jednotky č. 81/5, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 506, jehož součástí je stavba č.p. 81, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 573/13296 na společných částech nemovité věci, jimiž jsou parc. č. st. 506, pozemek parc. č. st. 507, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb. a pozemek par. č. 355, to vše zapsáno na LV č. 1160 a 1161, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- f. rozestavěné jednotky č. 81/6, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 506, jehož součástí je stavba č.p. 81, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 580/13296 na společných částech nemovité věci, jimiž jsou parc. č. st. 506, pozemek parc. č. st. 507, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb. a pozemek par. č. 355, to vše zapsáno na LV č. 1160 a 1161, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- g. rozestavěné jednotky č. 81/7, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 506, jehož součástí je stavba č.p. 81, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 556/13296 na společných částech nemovité věci, jimiž jsou parc. č. st. 506, pozemek parc. č. st. 507, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb. a pozemek par. č. 355, to vše zapsáno na LV č. 1160 a 1161, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- h. rozestavěné jednotky č. 81/8, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 506, jehož součástí je stavba č.p. 81, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 556/13296 na společných částech nemovité věci, jimiž jsou parc. č. st. 506, pozemek parc. č. st. 507, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb. a pozemek par. č. 355, to vše zapsáno na LV č. 1160 a 1161, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- i. rozestavěné jednotky č. 81/9, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 506, jehož součástí je stavba č.p. 81, se spoluvlastnickým podílem o velikosti

863/13296 na společných částech nemovité věci, jimiž jsou parc. č. st. 506, pozemek parc. č. st. 507, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb. a pozemek par. č. 355, to vše zapsáno na LV č. 1160 a 1161, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále

- j. rozestavěné jednotky č. 81/10, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 506, jehož součástí je stavba č.p. 81, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 555/13296 na společných částech nemovité věci, jimiž jsou parc. č. st. 506, pozemek parc. č. st. 507, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb. a pozemek par. č. 355, to vše zapsáno na LV č. 1160 a 1161, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- k. rozestavěné jednotky č. 81/101, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 506, jehož součástí je stavba č.p. 81, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 288/13296 na společných částech nemovité věci, jimiž jsou parc. č. st. 506, pozemek parc. č. st. 507, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb. a pozemek par. č. 355, to vše zapsáno na LV č. 1160 a 1161, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- l. rozestavěné jednotky č. 81/102, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 506, jehož součástí je stavba č.p. 81, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 604/13296 na společných částech nemovité věci, jimiž jsou parc. č. st. 506, pozemek parc. č. st. 507, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb. a pozemek par. č. 355, to vše zapsáno na LV č. 1160 a 1161, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- m. rozestavěné jednotky č. 81/103, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 506, jehož součástí je stavba č.p. 81, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 266/13296 na společných částech nemovité věci, jimiž jsou parc. č. st. 506, pozemek parc. č. st. 507, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb. a pozemek par. č. 355, to vše zapsáno na LV č. 1160 a 1161, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- n. rozestavěné jednotky č. 81/104, vymezené podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 506, jehož součástí je stavba č.p. 81, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 5939/13296 na společných částech nemovité věci, jimiž jsou parc. č. st. 506, pozemek parc. č. st. 507, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb. a pozemek par. č. 355, to vše zapsáno na LV č. 1160 a 1161, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- o. pozemek parc. č. 339/2, zahrada, o velikosti 370 m², zapsáno na LV č. 845, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále

- p. pozemek parc. č. 356, ostatní plocha, o velikosti 486 m², zapsáno na LV č. 845, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- q. pozemek parc. č. 882/4, ostatní plocha, o velikosti 723 m², zapsáno na LV č. 845, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- r. pozemek parc. č. 883/1, trvalý travní porost, o velikosti 58 m², zapsáno na LV č. 845, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- s. pozemek parc. č. 884/13, trvalý travní porost, o velikosti 1620 m², zapsáno na LV č. 845, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- t. pozemek parc. č. 1533/2, ostatní plocha, o velikosti 298 m², zapsáno na LV č. 845, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- u. pozemek parc. č. 1533/6, ostatní plocha, o velikosti 251 m², zapsáno na LV č. 845, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, a dále
- v. pozemek parc. č. 1606/5, ostatní plocha, o velikosti 282 m², zapsáno na LV č. 845, katastrální území Prostřední Lánov, obec Lánov, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.

(vše pod písm. a. – v. společně dále jen jako „Nemovitost“).

- 2. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné okolnosti či skutečnosti, které by ho omezovaly v neomezené dispozici s jeho vlastnickým právem u výše uvedené Nemovitosti.
- 3. Smluvní strany dále prohlašují, že na Kupujícího byla dne 14.2.2022 postoupena rezervační smlouva původně uzavřená dne 25.1.2022 mezi Prodávajícím a společností Victory Investments s.r.o., odštěpný závod, se sídlem Kaprova 14/13, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 07880871, kterou jsou upraveny mj. některé vzájemné vztahy týkající se převodu Nemovitosti (dále jen „Smlouva o rezervaci“).
- 4. Za účelem financování pořízení Nemovitosti uzavře Kupující smlouvu o úvěru (dále jen „Smlouva o úvěru“), na základě které obdrží úvěr (dále jen „Úvěr“).
- 5. Na Nemovitosti vázne ke dni uzavření této Smlouvy zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch společnosti EC Group Investment, a.s., IČ: 28212274, sídlem Praha 1 - Staré Město, Karlova 455/48, PSČ 11000, vzniklého na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle oběz., o zákazu zcizení a zatížení reg.č. 0165/2019.1 ze dne 06.08.2019 mezi Prodávajícím a Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČO: 492 40 901, přičemž pohledávka byla následně postoupena na společnost EC Group Investment, a.s. (dále jen „Původní zástavní právo“).

6. Kupující má zájem Nemovitost za podmínek stanovených touto Smlouvou od Prodávajícího koupit.

II. Předmět smlouvy

1. Prodávající touto Smlouvou prodává Kupujícímu Nemovitost specifikovanou v čl. I. odst. 1 této Smlouvy a Kupující Nemovitost od Prodávajícího kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví za cenu uvedenou v čl. III. této Smlouvy. Kupující se zavazuje Nemovitost od Prodávajícího převzít a zaplatit Prodávajícímu kupní cenu stanovenou v čl. III. této Smlouvy.
2. Prodávající prodává Kupujícímu Nemovitost s veškerými součástmi a příslušenstvím a Kupující tak Nemovitost kupuje.

III. Kupní cena, její splatnost a způsob její úhrady

1. Kupní cena za Nemovitost specifikovanou v čl. I. odst. 1 této Smlouvy činí dle dohody smluvních stran **80.500.000,- Kč** (slovy: osmdesát milionů pět set tisíc korun českých) bez DPH (dále jen „Kupní cena“).
2. Za účelem financování koupě nemovitostí podle této Smlouvy uzavřel Kupující dne 22.7.2022 smlouvu o úvěru (dále jen „Smlouva o úvěru“) se společností BRUNHILDA - FIN s.r.o., IČ: 07244223, se sídlem: Rožďalovická 638/2, Kbely, 197 00 Praha 9 (dále jen „Úvěrující“), se kterou se Prodávající seznámil. Smlouva o úvěru stanoví podmínky úhrady částky odpovídající části Kupní ceny dle odst. 3 písm. c) tohoto článku Smlouvy.
3. Kupní cenu uhradí Kupující takto:
 - a) v souladu se Smlouvou o rezervaci uhradil Kupující ve prospěch Prodávajícího před uzavřením této Smlouvy jako rezervační poplatek částku ve výši 250.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých) (dále jen „Rezervační poplatek“). Uzavřením této Smlouvy se Rezervační poplatek započítává na úhradu části Kupní ceny ve výši **250.000,- Kč**;
 - b) částku ve výši **10.000.000,- Kč** (slovy: deset milionů korun českých) zaplatil Kupující před uzavřením této Smlouvy z vlastních prostředků přímo Prodávajícímu bezhotovostním převodem na bankovní účet 2701751594/2010 pod VS 09606700;
 - c) částku ve výši **70.250.000,- Kč** (slovy: Sedmdesát milionů dvě stě padesát tisíc Korun českých) uhradí Kupující z úvěrových prostředků na základě Smlouvy o úvěru následovně:
 - (i) část ve výši 36,595.000,- Kč byla uhrazena na účet Prodávajícího č.ú. 2701751594/2010 vedený u Fio banka, a.s. (dále jen „Účet Prodávajícího“), před uzavřením této Smlouvy, a to na základě splnění všech podmínek uvedených v čl. 3.1 Smlouvy o úvěru;

(ii) část ve výši 33,655.000,- Kč převede na účet společnosti EC Group Investment, a.s., v souladu se Smlouvou o úvěru a po splnění všech podmínek uvedených v čl. 3.2 Smlouvy o úvěru, nejpozději však do 31.12.2022.

4. Prodávající a Kupující se způsobem úhrady Kupní ceny uvedeným v čl. III odst. 3 Kupní smlouvy výslovně souhlasí.
5. Nebude-li dosud neuhrazená část Kupní ceny dle odst. 3 písm. c) tohoto článku Smlouvy uhrazena do 31.12.2022, tato Kupní smlouva se bez dalšího ruší (rozvazovací podmínka). Kupující je v takovém případě povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že v okamžiku vzniku nároku na smluvní pokutu bude tento nárok z titulu smluvní pokuty částečně započten proti nároku Kupujícího na vrácení části Kupní ceny odpovídající Rezervačnímu poplatku, a částečně započten na vrácení části Kupní ceny uhrazené Kupujícím dle odst. 3 písm. b) tohoto článku Smlouvy. Zbylou část uhrazené Kupní ceny je Prodávající povinen vrátit Kupujícímu bezhotovostním převodem do 3 pracovních dnů ode dne zrušení této Smlouvy.
6. Strany pro vyloučení pochybností konstatují, že povinnost Kupujícího uhradit část Kupní ceny dle odst. 3 písm. c) tohoto článku Smlouvy se považuje za splněnou momentem odeslání předmětných částek na bankovní účet Prodávajícího a/nebo společnosti EC Group Investment, a.s ze strany Úvěřujícího v souladu se Smlouvou o úvěru.

IV.

Zřízení zástavního práva

1. Kupující i Prodávající berou na vědomí a souhlasí s tím, že k Nemovitosti bude zřízeno zástavní právo ve prospěch Úvěřujícího, a to za účelem zajištění Úvěru, kterým bude Kupující hradit část kupní ceny, a zároveň bude ve prospěch Úvěřujícího zřízení zákaz zcizení a zatížení Nemovitosti (dále též jen „**Nové zástavní právo**“). Prodávající je povinen na výzvu Kupujícího bezodkladně poskytnout veškerou potřebnou součinnost ke zřízení předmětných práv. Neposkytne-li Prodávající potřebnou součinnost dle tohoto odstavce, nemůže se Kupující dostat do prodlení se zaplacením Kupní ceny.
2. Prodávající se zavazuje, že s Úvěřujícím uzavře příslušnou zástavní smlouvu, na základě které bude zřízeno Nové zástavní právo k Nemovitosti ve prospěch Úvěřujícího, a to bezodkladně po výzvě Kupujícího.
3. Prodávající výslovně prohlašuje, že zástavní smlouvu dle tohoto článku Smlouvy uzavře pouze za účelem prodeje Nemovitosti, tj. aby Kupující získal financování k uhrazení části Kupní ceny od Úvěřujícího.
4. Podání návrhu na vklad Zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení Nemovitosti zřízených dle tohoto článku Smlouvy zajistí Kupující Prodávající. Poplatek za podání takového návrhu na vklad do katastru nemovitostí uhradí Kupující. Kupující je povinen bezodkladně informovat Prodávajícího o podání návrhu na vklad Nového zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení Nemovitosti a zaslat mu emailem kopii tohoto návrhu na vklad opatřeného razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu.

5. Kupující poskytne Prodávajícímu součinnost pro zajištění výmazu Nového zástavního práva z katastru nemovitostí, pokud by z jakéhokoli důvodu nedošlo ke vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí a v této souvislosti by bylo platně odstoupeno od této Smlouvy. Ustanovení čl. VII odst. 6 a 7 této Smlouvy se použijí přiměřeně i pro účely zřízení Nového zástavního práva.

V. Povinnosti Prodávajícího

1. Prodávající se zavazuje zajistit výmaz Původního zástavního práva, a to do 45 dnů ode dne úhrady části Kupní ceny dle čl. III. odst. 3 písm. c) bod (ii) této Smlouvy na účet společnosti EC Group Investment, a.s.. V případě, že ve stanovené lhůtě Prodávající nezajistí výmaz Původního zástavního práva, je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč. V případě, že ve stanovené lhůtě nedojde k výmazu Původního zástavního práva, má Kupující právo od této Smlouvy odstoupit a Prodávající je povinen vrátit Kupujícímu do té doby zaplacenou část Kupní ceny, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Kupujícího do 3 pracovních dnů ode dne odstoupení od této Smlouvy.

VI. Prohlášení Smluvních stran a další ujednání

1. Prodávající prohlašuje, že s výjimkou v této Smlouvě uvedených omezení na Nemovitosti nevázne ke dni podpisu této Smlouvy zákaz zcizení ani zatížení, právo stavby, žádné věcné či reálné břemeno ani služebnosti, (budoucí) zástavní právo, předkupní právo, právo nájmu či pachtu ani jiná zatížení či práva třetích osob, která by jakýmkoli způsobem omezovala vlastnické právo k převáděné Nemovitosti.
2. Prodávající dále prohlašuje, že ohledně Nemovitosti nejsou vedena žádná řízení (zejména, nikoli však výlučně nalézací/vykonávací/exekuční/insolvenční) na základě, kterých by mohlo dojít ke změně vlastnického práva Prodávajícího k Nemovitosti nebo k jakémukoli omezení výkonu vlastnického práva k Nemovitosti.
3. Prodávající se zavazuje, že od uzavření této Smlouvy do provedení vkladu vlastnických práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí neuzavře jakékoliv smlouvy, jimiž by Nemovitost zcizovala, zatěžovala nebo omezovala její užívání, neprovede stavební úpravy bez písemného souhlasu Kupujícího a neučiní nic, čím by zhoršoval stav Nemovitosti. Povinnost Prodávajícího uzavřít zástavní smlouvu (a případné další smluvní dokumenty) s úvěrujícím subjektem Kupujícího není tímto ustanovením dotčena.
4. Prodávající prohlašuje, že řádně nabyl vlastnické právo k Nemovitosti, žádná třetí osoba se nemůže oprávněně domáhat zrušení, odstoupení, výpovědi či neplatnosti nabyvacího titulu, jímž Prodávající získal své vlastnické právo k Nemovitosti.
5. Pokud se kterékoliv prohlášení Prodávajícího uvedené v článku VI. odst. 1 – 4 této Smlouvy ukáže být nepravdivým a taková nepravdivost, resp. její důsledky nebudou

Výpisy z ŽL - justice.cz

Tento výpis elektronicky podepsal "Krajský soud v Hradci Králové" dne 25.3.2024 v 13:19:27. EPVid:7klXN66KmW0PEaO+iFDcdQ

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Hradci Králové
oddíl B, vložka 1252

Datum vzniku a zápisu:	12. července 1995
Spisová značka:	B 1252 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové
Obchodní firma:	TEDEC a.s.
Sídlo:	Prostřední Lánov 81, 543 41 Lánov
Identifikační číslo:	632 17 163
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, zejména v oborech: pronájem a půjčování věcí movitých; specializovaný maloobchod; výroba, obchod a služby jinde nezařazené. Hostinská činnost Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin Směnárenská činnost
Správní rada:	
člen správní rady:	MAREK FRNDA, dat. nar. 25. února 1978 Řehořova 997/12, Žižkov, 130 00 Praha 3 Den vzniku funkce: 30. listopadu 2023 Den vzniku členství: 30. listopadu 2023
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Člen správní rady zastupuje společnost samostatně.
Jediný akcionář:	MAREK FRNDA, dat. nar. 25. února 1978 Řehořova 997/12, Žižkov, 130 00 Praha 3
Akcie:	100 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč
Základní kapitál:	1 000 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Hradci Králové
oddíl C, vložka 49242

Datum vzniku a zápisu:	15. října 2020	
Spisová značka:	<u>C 338867 vedená u Městského soudu v Praze</u>	<u>zapsáno 15. října 2020</u> <u>vymazáno 16. března 2022</u>
	<u>C 49242 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové</u>	<u>zapsáno 16. března 2022</u>
Obchodní firma:	<u>k1 Zameckýresort s.r.o.</u>	<u>zapsáno 15. října 2020</u> <u>vymazáno 7. února 2022</u>
	Apartmány Trinity s.r.o.	<u>zapsáno 7. února 2022</u>
Sídlo:	<u>Kaprova 14/13, Josefov, 110 00 Praha 1</u>	<u>zapsáno 15. října 2020</u> <u>vymazáno 7. února 2022</u>
	č.p. 360, 543 62 Dolní Branná	<u>zapsáno 7. února 2022</u>
Identifikační číslo:	096 06 700	<u>zapsáno 15. října 2020</u>
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	<u>zapsáno 15. října 2020</u>
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	<u>zapsáno 15. října 2020</u>
	Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení	<u>zapsáno 7. února 2022</u>
	Zprostředkování obchodu a služeb	<u>zapsáno 7. února 2022</u>
	Velkoobchod a maloobchod	<u>zapsáno 7. února 2022</u>
	Ubytovací služby	<u>zapsáno 7. února 2022</u>
	Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků	<u>zapsáno 7. února 2022</u>
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	<u>zapsáno 15. října 2020</u>
Statutární orgán:		
jednatel:	MAREK FRNDA, dat. nar. 25. února 1978 Řehořova 997/12, Žižkov, 130 00 Praha 3 Den vzniku funkce: 15. října 2020	<u>zapsáno 15. října 2020</u>
Počet členů:	1	<u>zapsáno 15. října 2020</u>
Způsob jednání:	Jednatel zastupuje společnost samostatně	<u>zapsáno 15. října 2020</u>
Společníci:		

Údaje platné ke dni: 25. března 2024 03:56

1/2

Společník:	<u>k1 Investments a.s.</u> <u>81105 Bratislava – městská část Staré Mesto, Čajakova 13, Slovenská republika</u> <u>Registrační číslo: 36537578</u> <u>Právní forma: akciová společnost</u>	<u>zapsáno 15. října 2020</u> <u>vymazáno 7. února 2022</u>
Podíl:	<u>Vklad: 1 000,- Kč</u> <u>Splaceno: 1 000,- Kč</u> <u>Obchodní podíl: 100%</u>	<u>zapsáno 15. října 2020</u> <u>vymazáno 7. února 2022</u>
Společník:	<u>MAREK FRNDA, dat. nar. 25. února 1978</u> <u>Řehořova 997/12, Žižkov, 130 00 Praha 3</u>	<u>zapsáno 7. února 2022</u>
Podíl:	<u>Vklad: 1 000,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 100%</u> <u>Druh podílu: základní</u>	<u>zapsáno 7. února 2022</u>
Základní kapitál:	<u>1 000,- Kč</u>	<u>zapsáno 15. října 2020</u>
Údaje o exekucích:	<u>Exekuční příkaz č.j. 219EX 01921/23-088 ze dne 01. 08. 2023, vydaný soudním</u> <u>exekutorem Mgr. Jakubem Effenbergerem, se sídlem Exekutorský úřad Kolín, k</u> <u>postižení účasti povinného společníka Marka Frndy, ve společnosti Apartmány</u> <u>Trinity s.r.o..</u> <u>zapsáno 3. srpna 2023</u> <u>Exekuční příkaz č.j. 191 EX 177/24-21 ze dne 02.02.2024, vydaný soudním</u> <u>exekutorem Mgr. Janem Benešem, se sídlem Exekutorský úřad Praha - západ, k</u> <u>postižení účasti povinného společníka Marka Frndy, nar. 25.02.1978, ve</u> <u>společnosti Apartmány Trinity s.r.o..</u> <u>zapsáno 6. února 2024</u> <u>vymazáno 27. února 2024</u> <u>Potvrzení o zániku účinků exekučního příkazu č.j. 191 EX 177/24-21 ze dne</u> <u>02.02.2024, soudního exekutora Mgr. Jana Beneše, se sídlem Exekutorský úřad</u> <u>Praha - západ.</u> <u>zapsáno 27. února 2024</u> <u>vymazáno 27. února 2024</u> <u>Exekuční příkaz č.j. 191 EX 177/24-20 ze dne 05.02.2024, vydaný soudním</u> <u>exekutorem Mgr. Janem Benešem, se sídlem Exekutorský úřad Praha - západ, k</u> <u>postižení účasti povinného společníka Marka Frndy, nar. 25.02.1978, ve</u> <u>společnosti Apartmány Trinity s.r.o..</u> <u>zapsáno 6. února 2024</u> <u>vymazáno 27. února 2024</u> <u>Potvrzení o zániku účinků exekučního příkazu č.j. 191 EX 177/24-20 ze dne</u> <u>05.02.2024, soudního exekutora Mgr. Jana Beneše, se sídlem Exekutorský úřad</u> <u>Praha - západ.</u> <u>zapsáno 27. února 2024</u> <u>vymazáno 27. února 2024</u>	

Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Královéhradecký

Katastrální území: Prostřední Lánov [678911]

Okres: Trutnov

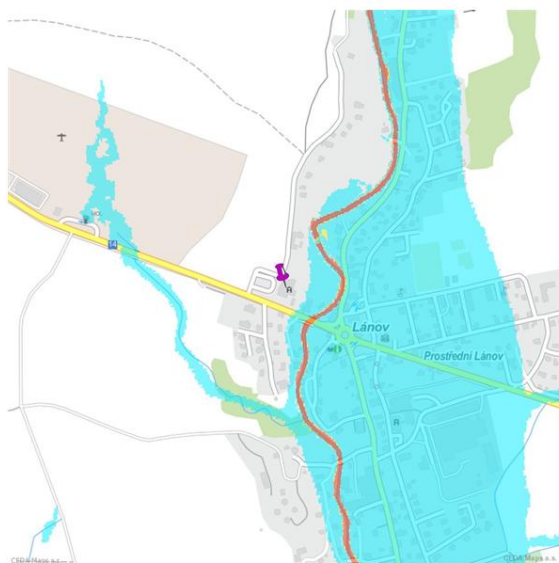
Parcelní číslo: St. 506

Obec: Lánov

Riziková zóna

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodni

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 26.3.2024

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencci-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250050.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 037581/2025.

V Trutnově 5.5.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.