



Nemocnice Český Krumlov, a.s.  
Nemocniční 429  
381 27 Český Krumlov  
Česká republika  
T: +420 380 761 111  
F: +420 380 711 464  
www.nemck.cz  
IČO: 26095149  
DIČ: CZ26095149  
Raiffeisen Bank Český Krumlov  
číslo účtu: 1012011887/5500

## **Nemocnice Český Krumlov, a.s.**

Nemocniční 429, Horní Brána, 381 27 Český Krumlov, IČ: 260 95 149

tímto zveřejňuje svůj záměr

### **p r o d a t**

budovu občanské vybavenosti bez čp/če stojící na pozemku st. parc.č. 3004 (a 504/5) a pozemek zastavěné plochy st. parc.č. 3004 (GP č. 3763-344/2014 – parc.č. 504/5 z 504/1) vše v katastrálním území Český Krumlov a obci Český Krumlov za nejvyšší nabídnutou cenu, minimálně však za cenu stanovenou Znaleckým posudkem Ing. Karla Pokorného, znalce v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí ze dne 10.12.2014, tj. **1 800 000,-Kč** (cena v místě a čase obvyklá) a veškeré náklady spojené s prodejem.

Energetická náročnost budovy: není určena

Záměr Nemocnice Český Krumlov, a.s. bude publikován na [www.nemck.cz](http://www.nemck.cz) od 14.1.2015 do 16.2.2015

### **Podání nabídek:**


Nabídky lze podat do 16.2.2015 na sekretariátu Ředitelství Nemocnice Český Krumlov, a.s. v pracovní dny (PO-PA) od 8.00 do 15.30 hod. v zapečetěné obálce s označením „**NEOTVÍRAT – nabídka budova „Staré vrátnice“ Nemocnice Český Krumlov, a.s.**“

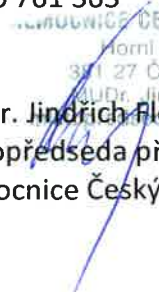
### **Prohlídky:**

Prohlídky předmětu zamýšleného prodeje se uskuteční dne **23.1.2015 v 10.00 hod. a 6.2.2015 v 10.00 hod.** s místem srazu zájemců před budovou „Staré vrátnice“ Nemocnice Český Krumlov, a.s.

### **Kontaktní osoba:**

Ing. Martin Maleček, vedoucí provozně-technického oddělení  
Nemocnice Český Krumlov, a.s.  
kontakt: tel. +420 380 761 363

  
Mgr. Jaroslav Šíma, MBA  
předseda představenstva  
Nemocnice Český Krumlov, a.s.

  
MUDr. Jindřich Florian  
místopředseda představenstva  
Nemocnice Český Krumlov, a.s.

Znalecký posudek a ocenění

části nemovitého majetku zapsaného ve výpisu  
z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v  
Českém Krumlově na LV č. 6027, k. ú. a obec  
Český Krumlov.

Znalecký posudek a ocenění

=====

části nemovitého majetku zapsaného ve výpisu z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v Českém Krumlově na LV č. 6027 k. ú. a obec Český Krumlov.

Objednatel : Nemocnice Český Krumlov, a.s. (26095149)  
Nemocniční 429, 381 01 Český Krumlov

Důvod zpracování : odborný odhad obvyklé (tržní) ceny nemovitosti

Podklady : Výpis z KN z LV č. 6027 a kopie KM k.ú. Český Krumlov.

Dílčí projektová dokumentace "budovy vrátnice telefonní ústředny".

Šetření a konzultace se zástupci objednatele.

Oceňovací předpis zák.č. 151/97 v platném znění a vyhl.č. 441/13 a 199/14 a pomocné oceňovací podklady.

-----  
Celkový popis :

Předmětem ocenění je nemovitý majetek - budova (bez čp/če) na pozemku č.parc. st.3004 (a 504/5) v katastrálním území obce Český Krumlov.

Nemovitý majetek je situován v části města Horní Brána v ulici Na Moráni a je součástí areálu Nemocnice Český Krumlov. Stavba realizovaná v sedmdesátých letech minulého století sloužila jako vrátnice a telefonní ústředna, po přemístění hlavního vstupu byla využívána pouze příležitostně jako skladový a dílenský prostor, v poslední době je vyklizena a mimo provoz a údržbu. Pozemek zastavěné plochy má evidovanou výměru 112 m<sup>2</sup>, po zaměření zatím nepotvrzeným GP č. 3763-344/2014 110 m<sup>2</sup> (+ 20 m<sup>2</sup> č.parc. 504/5 z č.parc. 504/1)

Vlastní ocenění :

Je provedeno stanovením obvyklé (tržní) ceny odborným odhadem, s přiměřeným využitím stávajících oceňovacích předpisů (kombinace nákladového a výnosového způsobu) a porovnáním s realizovanými převody nemovitostí srovnatelných.

Charakter stavby :  
budova, typ "B"

Zastavěná plocha :  
110,0 m<sup>2</sup> + 20,0 m<sup>2</sup> = 130,0 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor :  
110,0 m<sup>2</sup> x 3,4m + 20,0 m<sup>2</sup> x 4,1m = 456,0 m<sup>3</sup>

Základní jednotková cena :  
2 830,- Kč/m<sup>3</sup>

Kvalita stavby :	standard	nadst.	podst.	není
konstrukce,vybavení				
základy-betonové,izol.	0,072			
sv.konstrukce-zdivo 30cm			0,218	
stropy-betonové,prefabr.	0,119			
střecha-plochá	0,054			
krytina-živičná	0,020			
klemp.konstrukce-úplné	0,006			
vn.povrchy-váp.štukové	0,058			
fasáda-dtto,břízolit	0,031			
vn.obklady-keramika	0,028			
schodiště-ne				0,023
okna-zdvojená	0,053			
dveře-hladké	0,033			
podlahy-beton,PVC,dlažba	0,023			
topení-ÚT,rozvody,rad.	0,043			
el.instalace-standard	0,052			
bleskosvod-ano	0,003			
rozvod vody-studené			0,031	
kanalizace-ano	0,029			
rozvod plynu-ne				0,003
ohřev teplé vody-ne				0,016
hyg.vybavení-WC,umyv.			0,038	
výtah-ne				0,013
ostatní-cca 50%	0,017			0,017
	0,641	--	0,287	0,072

Koeficienty :

$K_1 = 0,939$   
 $K_2 = 0,971$   
 $K_3 = 0,918$   
 $K_4 = 0,796$   
 $K_5 = 1,050$   
 $K_i = 2,067$

Základní jednotková cena upravená :  
 $2\ 830,- \times 0,939 \times 0,971 \times 0,918 \times 0,796 \times 1,05 \times 2,067 =$   
 $= 4\ 092,- \text{ Kč/m}^3$

Základní cena :  
 $456,0 \text{ m}^3 \times 4\ 092,- \text{ Kč/m}^3 = 1\ 865\ 952,- \text{ Kč}$

Opotřebení :  
 $Z = 40,0 \% = - 746\ 381,- \text{ Kč}$

hodnota (nákladová)  $1\ 119\ 571,- \text{ Kč}$

Charakter pozemku :  
zastavěná plocha a nádvoří (č.parc. 3004 a 504/5)

Výměra :  
130,0 m<sup>2</sup>

Základní jednotková cena :  
1 330,- Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ZJC :

$$I_T = 1,0$$

$$I_O = 1,0$$

$$I_P = 0,55 \times (1,0 + 0,1 + 0,08 + 0,1 + 0,15) = 0,787$$

Základní jednotková cena upravená :  
1 330,- x 0,787 = 1 047,- Kč/m<sup>2</sup>

hodnota 130 m<sup>2</sup> x 1 047,- Kč/m<sup>2</sup> = 136 110,- Kč

Úprava výnosovým způsobem :

CV = N : p x 100, kde CV = cena zjištěná výnosovým způsobem  
N = roční nájemné upravené  
p = míra kapitalizace v procentech

N - pronajimatelná plocha : 80,0 m<sup>2</sup>  
80,0 m<sup>2</sup> x 2 500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok = 200 000,- Kč/rok  
(pozn. Objekt není pronajímán, po dílčích úpravách  
v interieru je možno odhadovat reálnou výši  
obvyklého nájemného)

odpočet nákladů : 40,0 % =- 80 000,- Kč/rok

odpočet ceny pozemku 5,0 % =- 6 806,- Kč/rok

113 194,- Kč/rok

CV = 113 194,- Kč : 8,0 % x 100,0 % = 1 414 925,- Kč/rok

Charakteristika skupiny rozvoje :  
"C"

CV je větší než CN

hodnota (výnosová) 1 414 925,- x 1,1 = 1 556 418,- Kč

Rekapitulace :

hodnota nákladová - 1 119 571,- + 136 110,- = 1 255 581,- Kč

hodnota upravená výnosovým způsobem -

1 556 418,- + 136 110,- = 1 692 528,- Kč

Porovnání s realizovanými případy prodeje a pronájmu :

S ohledem na charakter, kvalitu, rozsah a lokalitu předmětného nemovitého majetku - budovy původní vrátnice a telefonní ústředny ze 70-tých let, v posledních 20-ti letech využívané příležitostně jako dílny a sklady a po roce 2010 vyklizené a neudržované, o.p. 456 m<sup>3</sup>, s využitelnou podlahovou plochou kolem 80 m<sup>2</sup>, s pozemkem zast. plochy cca 130 m<sup>2</sup>, situované na okraji areálu Nemocnice Český Krumlov lze konstatovat, že při úvahách o pronájmu či prodeji jde o poměrně netypický případ. Objekt má z hlediska své lokality a budoucího možného využití řadu omezujících podmínek, kterými zejména jsou :

- těsná vazba na stávající zdravotnický areál
- dořešení stavebních úprav v průchodu na severní straně, zrušení vstupu na východní straně, nutné úpravy v interieru vč. přepojení inž. sítí
- dořešení odpojení teplovodu a existence armaturní šachty
- dořešení připojení na inž. sítě Nemocnice a plynofikace objektu
- dořešení geometrického a reálného objektu a pozemků

Přesto však se jedná o nemovitost, jejíž charakter a lokalita a zejména blízkost velkého zdravotnického zařízení dává reálnou možnost budoucího provozního využití k efektivnímu poskytování např. lékařských a sociálních služeb v zajímavém místě okresního města.

Cenové relace srovnatelných případů se v regionu pohybují kolem úrovně cen nákladových (m<sup>3</sup> o.p. přes 4 000,- Kč), při korekci výnosovým způsobem (simulované nájemné kolem 2 500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok). V našem případě je ve výše uvedených výpočtech výrazně podhodnocena hodnota pozemku, která by se mohla pohybovat kolem 2 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Otázkou ještě zůstává, jakým způsobem se současný majitel a budoucí nabyvatel budou podílet na efektivním oddělení objektu a pozemku od nemocničního areálu, ve vztahu ke stávajícím inženýrským sítím, přístupům, ap., viz výše, což si také vyžádá určité finanční náklady.

#### Z á v ě r

S přihlédnutím ke všem relevantním okolnostem, které mají na cenu předmětného nemovitého majetku vliv je možno konstatovat, že jeho cena obvyklá (tržní) se přibližně pohybuje kolem součtu 1 556 tis. Kč + 260 tis. Kč. to znamená zaokrouhleně :

c e l k e m :                    1 800 000,- Kč

=====

slovy :    jeden milion osm settisíc korun českých

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20.5.1981 č. j. Spr. 884/81 pro obor ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek sestává ze 6 stran, je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 se předávají objednateli, 1 zůstává v archivu znalce, a je zapsán pod pořadovým č. 4364 - 45/14 znaleckého deníku.

10.12.2014

Ing. Karel Pokorný

Husova 567

373 82 Včelná



A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'K. Pokorný', is written over the bottom right portion of the stamp.

# KUPNÍ SMLOUVA

(dále jako „Smlouva“)

## **Nemocnice Český Krumlov, a.s.**

se sídlem: Nemocniční 429, Horní Brána, 381 27 Český Krumlov

IČ: 260 95 149

vedená u rejstříkového soudu v Českých Budějovicích oddíl B, vložka 1460

zastoupena: Mgr. Jaroslavem Šimou, MBA, předsedou představenstva, MUDr. Jindřichem Floriánem, místopředsedou představenstva

kontakt: tel.: 380 761 111,

fax: 380 711 464

e-mail.: [sekretariat@nemck.cz](mailto:sekretariat@nemck.cz)

bankovní spojení Raiffeisen Bank Český Krumlov

číslo bankovního účtu 1012011887/5500

(dále jen „**prodávající**“)

a

## **KOHOUT COMPANYY, spol. s r.o.**

se sídlem: Horní Planá 16, okres Český Krumlov, PSČ 38226

IČ: 60646926

vedená u rejstříkového soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 4387

zastoupena: Milanem Kohoutem, jednatelem společnosti

kontakt: tel.:

fax:

e-mail.:

(dále jako „**kupující**“)

uzavírají dnešního dne smlouvu následujícího znění:

### **I .**

#### **Předmět prodeje**

Prodávající je podle svého prohlášení mimo jiné výlučným vlastníkem:

- ❖ pozemku parcelní číslo st. 3004, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 110 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova občanské vybavenosti bez č. p. (dále jako „Pozemek č. 1“);
- ❖ pozemku parcelní číslo 504/5, ostatní plocha, o výměře 20 m<sup>2</sup>, který byl vydělen z pozemku p.č. 504/1, ostatní plocha, o výměře 40.065 m<sup>2</sup>, na základě geometrického plánu č. 3763-344/2014 (dále jako „Pozemek č. 2“);
- ❖ pozemku parcelní číslo 504/7, ostatní plocha o výměře 80 m<sup>2</sup>, který byl vydělen z pozemku p.č. 504/1, ostatní plocha, o výměře 40.065 m<sup>2</sup> a pozemku 504/2 ostatní plocha, o výměře 1.817 m<sup>2</sup>, na základě geometrického plánu č. 3804-87/2015 (dále jako „Pozemek č. 3“);

(Pozemek č. 1, Pozemek č. 2 a Pozemek č. 3 dále společně jako „Pozemky“)

Vlastnické právo k Pozemkům je ve prospěch prodávajícího zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, na listu vlastnictví č. 6027 pro katastrální území Český Krumlov, obec Český Krumlov.

### **II.**

#### **Předmět smlouvy**

Touto Smlouvou se prodávající zavazuje odevzdat kupujícímu Pozemky specifikované výše v čl. I této Smlouvy, včetně součástí a příslušenství, a umožnit mu nabýt vlastnické právo k nim a kupující se zavazuje uvedené Pozemky převzít, nabýt do svého výlučného vlastnictví a zaplatit za ně dále uvedenou kupní cenu.



### III.

#### Kupní cena a platební podmínky

Účastníci si dohodli kupní cenu za Pozemky ve výši 2.170.999,- Kč (slovy: dvamilionystosedmdesátisícdevětsetdevadesátdevět korun českých), z toho za Pozemek č. 1 činí kupní cena částku 2.000.000,- Kč (slovy: dvamiliony korun českých), za Pozemek č. 2 činí kupní cena částku 10.999,- Kč (slovy: desetisícdevětsetdevadesát korun českých) a za Pozemek č. 3 činí kupní cena částku 160.000,- Kč (slovy: stošedásttisíc korun českých).

Pozemek č. 1 je prodáván jako zastavěný pozemek ve smyslu § 56 odst. 3 z. č. 235/2004 Sb., zákona o DPH, a jeho prodej je tedy osvobozen od DPH.

Smluvní strany prohlašují, že kupující zaplatil dohodnutou kupní cenu, tak jak je specifikována v předchozím odstavci, bezhotovostně před podpisem této smlouvy. Tuto skutečnost potvrzují smluvní strany podpisem této smlouvy.

### IV.

#### Stav nemovitostí

Prodávající prohlašuje, že na prodáváných Pozemcích neváznou dluhy ani věcné břemena ani jiná věcná práva.

Kupující prohlašuje, že si prodávané Pozemky zkontroloval, a to jak fakticky tak právně, a že je mu znám stav Pozemků a kupuje je ve stavu, v jakém se nacházejí v okamžiku podpisu této smlouvy (jak leží a běží).

### V.

#### Předání Pozemků

Prodávající se zavazuje, že do 10 dnů od podpisu této smlouvy předá protokolárně Pozemky kupujícímu.

Smluvní strany se dohodly, že nebezpečí škody přechází na kupujícího okamžikem účinnosti této smlouvy.

### VI.

#### Vklad do katastru nemovitostí

Vlastnické právo k Pozemkům přejde z prodávajícího na kupujícího dnem vkladu do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy návrh na vklad bude doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Účastníci jsou svými smluvními projevy vázáni ode dne podpisu této Smlouvy.

Vklad do katastru nemovitostí je oprávněn a povinen provést prodávající do 5 pracovních dnů od podpisu této smlouvy.

### VII.

#### Závazky kupujícího

Kupující se zavazuje, že na Pozemcích a v budovách, které jsou součástí Pozemků, nebude provozovat ani neumožní provozovat jakoukoliv činnost, která by mohla být konkurenční povahy k činnosti provozování lékáren, které provozuje Nemocnice Český Krumlov, a.s..

Prodávající má v případě porušení závazku kupujícího uvedeného v předchozím odstavci nárok na to, aby mu kupující vydal veškerý prospěch, který z porušení závazku podle předchozího odstavce získal a dále nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.000.000,- Kč za každé jednotlivé porušení tohoto závazku.

### VIII.

#### Odstoupení od Smlouvy

Smluvní strany jsou oprávněny odstoupit od této kupní smlouvy z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku a z důvodů uvedených v této Smlouvě. Odstoupení musí být učiněno v písemné formě a musí být doručeno druhé smluvní straně.

Jestliže se oznámení o odstoupení nepodaří doručit druhé smluvní straně, nabývá odstoupení od smlouvy účinnosti desátý den po jeho odeslání druhé smluvní straně, které je určeno.

Účinným odstoupením Smlouvy zaniká smluvní vztah a smluvní strany jsou povinny si navzájem vydat to, co podle této Smlouvy získaly. Odstoupením není dotčeno právo smluvních stran na zaplacení sjednaných smluvních pokut a náhrady škody.

## IX.

### Závěrečné ustanovení

Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu oběma smluvními stranami.

Tato smlouva zavazuje i právní nástupce smluvních stran.

Prodávající prohlašuje, že tuto kupní smlouvu schválila rada Jihočeského kraje jako výkonný orgán jediného akcionáře, a to usnesením č. 752/2015/RK-67, ze dne 16. července 2015.

Neplatnost jednotlivého ustanovení této Smlouvy, nezpůsobuje neplatnost Smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují takovému ustanovení nahradit bez zbytečného odkladu jiným ustanovením, které bude platné, a které svým obsahem bude nejvíce odpovídat smyslu a účelu ustanovení neplatného ustanovení.

Tato Smlouva se vyhotovuje v 3 stejnopisech, z toho 1 bude zasláno příslušnému katastrálnímu úřadu, 2 stejnopisy si ponechají účastníci, každý po jednom vyhotovení.

Účastníci prohlašují, že si tuto Smlouvu pozorně přečetli, s jejím obsahem souhlasí a že tato Smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

*Přílohy: Geometrický plán č. 3763-344/2014  
Geometrický plán č. 3804-87/2015*

<p>V Českém Krumlově dne <u>27.10.</u> 2015</p> <p> <b>NEMOCNICE ČESKÝ KRUMLOV, a.s.</b> Nemocniční 429, Horní Brána 381 27 Český Krumlov Mgr. Jaroslav Šíma, MBA předseda představenstva</p> <p>Mgr. Jaroslav Šíma, MBA Předseda představenstva Nemocnice Český Krumlov, a.s.</p> <p> <b>NEMOCNICE ČESKÝ KRUMLOV, a.s.</b> Nemocniční 429, Horní Brána 381 27 Český Krumlov MUDr. Jindřich Florian místopředseda představenstva</p> <p>MUDr. Jindřich Florian Místopředseda představenstva Nemocnice Český Krumlov, a.s.</p>	<p>V Českém Krumlově dne <u>27.10.</u> 2015</p> <p></p> <p>Milan Kohout Jednatel společnosti KOHOUT COMPANY, spol. s r.o.</p> <p> Horní Planá 16 382 26 tel./fax 380 738 091 IČO 60 64 69 26 DIČ CZ60646926</p>
---	---