

**MINISTERSTVO FINANCÍ**  
**Letenská 15, 118 10 Praha1**

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

k veřejné soutěži

o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o prodeji části majetku  
České republiky, se kterou je příslušný hospodařit  
Státní pozemkový úřad, se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,  
identifikační číslo 01312774

kterou tvoří

**pozemek p.č.st. 77 s vodárnou a vodárenskou soustavou,**  
**k.ú. Tuřany u Kynšperku nad Ohří,**  
**obec Tuřany, okres Cheb**

**PP č. 86366/2001**

**Praha - 2022**

# MINISTERSTVO FINANCÍ

Letenská 15, 118 10 Praha 1

## INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž  
na prodej majetku územních samosprávních celků, příspěvkových organizací,  
státních fondů a organizačních složek státu

### 1. Vymezení privatizované jednotky:

#### Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

Adresa: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3

Identifikační číslo: 01312774

Právní forma: organizační složka státu

Zakladatel: subjekt zřízen na základě zákona č. 503/2012 Sb. ze dne 19.12.2012

#### Privatizovaná jednotka

PP 86366 SPJ 2001

Název: pozemek p.č.st. 77 s vodárnou a vodárenskou soustavou, k.ú. Tuřany u Kynšperku nad Ohří, obec Tuřany, okres Cheb

### 2. Ekonomická charakteristika privatizované jednotky (za uplynulé 3 roky)

#### Výkaz zisku a ztráty

- Tržby za prodané zboží:	tis. Kč
- Výsledek hospodaření před zdaněním:	tis. Kč
- Počet pracovníků (přepočtený stav):	
- Průměrná měsíční mzda:	Kč
- Export:	tis. Kč
- Dotace:	tis. Kč
- Míra odepsanosti základních prostředků:	%

### 3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni 9.11.2021 (údaje v tis. Kč)

A. Aktiva:	1,600 tis. Kč
- z toho:	
-- Stálá aktiva:	tis. Kč
-- z toho:	
--- Dlouhodobý hmotný majetek:	1,600 tis. Kč
--- z toho:	
---- Pozemky:	10 tis. Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
---- Stavby:	1,590 tis. Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	

----- Samostatné movité věci a soubory movitých věcí: tis. Kč  
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)

B. Cizí zdroje: tis. Kč

- z toho:

-- Dlouhodobé závazky: tis. Kč  
(Seznam bude uveden v příloze)

-- Krátkodobé závazky: tis. Kč  
(Seznam bude uveden v příloze)

-- Bankovní úvěry a půjčky: tis. Kč  
(Seznam bude uveden v příloze)

C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): tis. Kč

D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt: tis. Kč

E. Majetek privatizované jednotky celkem: tis. Kč

4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných): tis. Kč

5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s aktualizovaným privatizačním projektem):

	Pořizovací cena	Zůstatková cena	Předpokládaná prodejní cena	Ztráta
Prodej				0
Likvidace				0
Celkem				0

6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:

7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit (zajistit si příslušná povolení, reagovat na dříve učiněná správní či jiná rozhodnutí apod.):

8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí:

9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky):

Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:

Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku:

- Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného): /

- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného): Smlouva o užívání a provozování vodovodu po veřejnou potřebu - **1N18/02 – Obec Tuřany**

Celková cena nájemného za privatizovaný majetek činí: každoroční vyúčtování odpisu majetku

*(Uvedené smlouvy budou zájemcům o účast v soutěži k dispozici při prohlídce privatizované jednotky).*

#### **11. Ekologické závady:**

*(Ekologický audit jako příloha nebo uvést, kde bude k dispozici):*

- *Ekologický audit je nahrazen čestným prohlášením a stanoviskem ČIŽIP a MŽP a je součástí PP*

**12. Omezení ze strany jiných subjektů** (např. věcná břemena na nemovitostech, povinnosti stanovené podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní -

**13. Hlavní rizikové faktory** (označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. místní podmínky a problémy, provozovny na cizích nemovitostech, havarijní stav nemovitého a movitého majetku, obtížně vymahatelné pohledávky (odběratelé, výše pohledávek, termíny splatnosti), obtížně využitelné zásoby (poškozené, nevhodné pro předpokládané podnikatelské aktivity), úvěry (věřitelé, výše úvěru a úroková míra, termíny splatnosti, zajištění), závazky vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovně, jiné závazky a omezení:

*Jedná se o stavbu vodárny s akumulacním prostorem st.p.č. 77 a vodárenské soustavy (3 jímací studně na p.p.č. 467/1, 467/2, 471 v k.ú. Tuřany u Kynšperku nad Ohří, rozvody vody a technologie) vše v k.ú. Tuřany u Kynšperku nad Ohří. Jedná se o veřejný vodovod, který vede přes pozemky ve vlastnictví třetích osob.*

**14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků:**

KPÚ pro Karlovarský kraj prohlašuje, že pozemek st.p.č. 77 v k.ú. Tuřany u Kynšperku nad Ohří není předmětem restitučního nároku

#### **15. Další doplňující údaje:**

*Majetek není dostupný z veřejné komunikace, není smluvně zajištěn přístup, ani není zřízeno věcné břemeno přístupu přes pozemek jiného vlastníka*

**16. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce:**

Andrea Michalíková, 355 311 705  
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Chebská 48/73, 36006 Karlovy Vary

V Karlových Varech 5.1.2022

.....  
Ing. Šárka Václavíková  
ředitelka Krajského pozemkového úřadu  
pro Karlovarský kraj

**Přílohy:**

- Rozvaha (bilance) ke dni 9.11.2021
- Stručná charakteristika privat.majetku
- Seznam nemovitých věcí (pozemků, budov, hal a staveb)
- NS
- Fotodokumentace
- ZP č. 4540

# Rozvaha

Zpracováno v souladu s vyhláškou  
č. 410/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů

**Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774**

**KPÚ pro Karlovarský kraj, Chebská 48/73, 360 06 Karlovy Vary**

**sestavená k: 9.11.2021**

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 86366/2001

Název PP: pozemek p.č.st. 77 s vodárnou a vodárenskou soustavou, k.ú. Tuřany u Kynšperku nad Ohří, obec Tuřany, okres Cheb

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		1 600 000,00	0,00	1 600 000,00	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		1 600 000,00	0,00	1 600 000,00	
<b>I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>					
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
2.	Software	013				
3.	Ocenitelná práva	014				
4.	Povolenky na emise a preferenční limity	015				
5.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
6.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
<b>II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		1 600 000,00	0,00	1 600 000,00	
1.	Pozemky	031				
2.	Kulturní předměty	032				
3.	Stavby	021				
4.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
5.	Pěstitelské celky trvalých porostů	025				
6.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
7.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
8.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
9.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
10.	Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	1 600 000,00	0,00	1 600 000,00	
<b>III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>					
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
4.	Dlouhodobé půjčky	067				
5.	Termínované vklady dlouhodobé	068				
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
7.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
<b>IV.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>					
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
5.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
6.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
7.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
<b>B.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>					
<b>I.</b>	<b>Zásoby</b>					
1.	Pořízení materiálu	111				
2.	Materiál na skladě	112				
3.	Materiál na cestě	119				
4.	Nedokončená výroba	121				
5.	Polotovary vlastní výroby	122				
6.	Výrobky	123				
7.	Pořízení zboží	131				
8.	Zboží na skladě	132				
9.	Zboží na cestě	138				



podatelná

MINISTERSTVO FINANČNÍ ČR  
 Číslo: MF-23106/2021/7206-6  
 PID: MFCRCXDTPM-01  
 Doručeno: 24.03.2022  
 Listů: 2  
 Druh: PŘÍLOHA



	10.	Ostatní zásoby	139			
<b>II. Krátkodobé pohledávky</b>						
	1.	Odběratelé	311			
	2.	Směnky k inkasu	312			
	3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313			
	4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314			
	5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315			
	6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316			
	7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317			
	9.	Pohledávky za zaměstnanci	335			
	10.	Sociální zabezpečení	336			
	11.	Zdravotní pojištění	337			
	12.	Důchodové spoření	338			
	13.	Daň z příjmů	341			
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342			
	15.	Daň z přidané hodnoty	343			
	16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344			
	17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346			
	18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348			
	19.	Pohledávky ze správy daní	352			
	20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355			
	21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356			
	22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	358			
	23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361			
	24.	Pevné termínové operace a opce	363			
	25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	369			
	26.	Pohledávky z finančního zajištění	365			
	27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367			
	28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373			
	29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375			
	30.	Náklady příštích období	381			
	31.	Příjmy příštích období	385			
	32.	Dohadné účty aktivní	388			
	33.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377			
<b>III. Krátkodobý finanční majetek</b>						
	1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251			
	2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253			
	3.	Jiné cenné papíry	256			
	4.	Termínované vklady krátkodobé	244			
	5.	Jiné běžné účty	245			
	6.	Účty státních finančních aktiv	247			
	7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248			
	8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249			
	9.	Běžný účet	241			
	10.	Běžný účet FKSP	243			
	14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225			
	15.	Ceniny	263			
	16.	Peníze na cestě	262			
	17.	Pokladna	261			

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1		2	
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ		MINULÉ	
	<b>PASIVA CELKEM</b>					
				<b>1 600 000,00</b>		
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>			<b>1 600 000,00</b>		
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>			<b>1 600 000,00</b>		
	1. Jmění účetní jednotky	401		<b>17 071,28</b>		
	2. Fond privatizace	402				
	4. Kurzové rozdíly	405				
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406				
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407		<b>1 582 928,72</b>		
	7. Opravy předcházejících účetních období	408				
<b>II.</b>	<b>Fondy účetní jednotky</b>					
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412				
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413				
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414				
<b>III.</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>					
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období					
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431				
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432				
<b>IV.</b>	<b>Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření</b>					
	1. Příjmový účet organizačních složek státu	222				

	2.	Zvláštní výdajový účet	223	
	3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	227	
	4.	Agregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404	
<b>D.</b>		<b>Cizí zdroje</b>		
<b>I.</b>		<b>Rezervy</b>		
	1.	Rezervy	441	
<b>II.</b>		<b>Dlouhodobé závazky</b>		
	1.	Dlouhodobé úvěry	451	
	2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452	
	3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453	
	4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455	
	5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456	
	6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457	
	7.	Ostatní dlouhodobé závazky	459	
	8.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472	
	9.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475	
<b>III.</b>		<b>Krátkodobé závazky</b>		
	1.	Krátkodobé úvěry	281	
	2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282	
	3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283	
	4.	Jiné krátkodobé půjčky	289	
	5.	Dodavatelé	321	
	6.	Směnky k úhradě	322	
	7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324	
	8.	Závazky z dělené správy	325	
	9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326	
	10.	Zaměstnanci	331	
	11.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333	
	12.	Sociální zabezpečení	336	
	13.	Zdravotní pojištění	337	
	14.	Důchodové spoření	338	
	15.	Daň z příjmů	341	
	16.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342	
	17.	Daň z přidané hodnoty	343	
	18.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345	
	19.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347	
	20.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349	
	21.	Přijaté zálohy daní	351	
	22.	Přeplatky na daních	353	
	23.	Závazky z vratek nepřímých daní	354	
	24.	Zúčtování z přerozdělování daní	355	
	25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	357	
	26.	Ostatní závazky ze správy daní	359	
	27.	Krátkodobé závazky z ručení	362	
	28.	Pevné termínové operace a opce	363	
	29.	Závazky z neukončených finančních operací	364	
	30.	Závazky z finančního zajištění	366	
	31.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368	
	32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374	
	33.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375	
	34.	Závazky z řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248	
	35.	Výdaje příštích období	383	
	36.	Výnosy příštích období	384	
	37.	Dohadné účty pasivní	389	
	38.	Ostatní krátkodobé závazky	378	

Sestaveno dne: 9.11.2021

Sestavil: Andrea Michalíková

Podpis: 

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Šárka Václavíková

Podpis: 

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘED  
 Český pozemkový úřad pro Karlovarský kraj  
 Chlebská 48/73  
 360 09 Karlovy Vary

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ:

Ing. Lenka Tůmová

Podpis: 

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘED  
 Husinecká 102  
 130 09 Praha 3

 24. 11. 2021 



PP č. 86366 SPJ 2001 - pozemek p.č.st. 77 s vodárnou a vodárenskou soustavou, k.ú. Tuřany u Kynšperku nad Ohří, obec Tuřany, okres Cheb						
Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Aktuální účetní hodnota	Privatizační projekt	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	KN st. 77	Parcela	27338-12529302	10000	86366 PJ: 2001	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	vodovod Tuřany - Návrší	Budova/stavba	359-10529302	640000	86366 PJ: 2001	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	vodovod Tuřany - Návrší	Budova/stavba	355-10529302	950000	86366 PJ: 2001	
celkem				1600000		

za správnost : Andrea Michalíková  
dne 5. 1. 2022

*Michalíková*

MINISTERSTVO FINANČÍ ČR  
Čj.: MF-23106/2021/206-6  
PID: MFRCXDPW-02  
Doručeno: 24.03.2022  
Listu: 1  
Druh: PŘÍLOHA



podatelna

# SMLOUVA O UŽÍVÁNÍ A PROVOZOVÁNÍ VODOVODU PRO VEŘEJNOU POTŘEBU

Účastníci smlouvy:

## **Česká republika - Státní pozemkový úřad**

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,

kterou zastupuje Ing. Šárka Václavíková, ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Karlovarský kraj

adresa Chebská 48/73, 360 06 Karlovy Vary

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774

Bankovní spojení: ČNB, č. ú. 130016-3723001/0710

Variabilní symbol: 111802

(dále je „vlastník“)

a

## **Obec Tuřany**

Sídlo: Tuřany 7, 350 02 Cheb,

kterou zastupuje pan František Andresík, starosta obce

IČO: 00572811

DIČ: CZ057811

Bankovní spojení: ČSOB, a.s. Cheb, č. ú. 214657999/0300

(dále jen uživatel)

## **ELČI s.r.o.**

Sídlo: Lidická 419/10, 351 01 Františkovy Lázně

vybrán uživatelem

(dále jen provozovatel)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o užívání a provozování vodovodu pro veřejnou potřebu

## **OBEČNÁ ČÁST SMLOUVY**

### **I.**

#### **Zásady smlouvy**

##### **Článek 1**

#### **Účel smlouvy, základní práva a povinnosti smluvních stran**

1. Účelem této smlouvy je vymezení podmínek, práv a povinností při užívání a provozování vodovodu pro veřejnou potřebu (vodohospodářského zařízení) dle Přílohy č. 1 (dále jen „předmět užívání a provozování“) ve smyslu § 8 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, a prováděcí vyhlášky č. 428/2001 Sb. k tomuto zákonu, jakož i dohodnutých činností při správě vodohospodářského majetku, který je předmětem této smlouvy. Cílem je zajištění odborného a bezpečného užívání a provozování, řádného hospodaření s vodohospodářským majetkem vlastníka, který tvoří nebo bude tvořit podmínky pro uspokojování potřeb v oblasti

zásobování upravenou vodou v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích a zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.

2. Účelem této smlouvy je rovněž vytvoření smluvních institutů umožňujících vlastníkově efektivně ovlivňovat a kontrolovat plnění práv a povinností uživatele a provozovatele při provozování vodohospodářského majetku vlastníka.
3. Ke splnění účelu smlouvy se vlastník zavazuje předat uživateli i provozovateli vodohospodářský majetek tvořící předmět této smlouvy do provozování způsobem a v termínech sjednaných v této smlouvě.
4. Ke splnění účelu smlouvy se uživatel i provozovatel touto smlouvou zavazuje v souladu s obecně platnými právními předpisy řádně, účelně a hospodárně provozovat vodohospodářský majetek vlastníka.
5. Vlastník, uživatel i provozovatel práva a povinnosti plynoucí pro ně z této smlouvy a za podmínek sjednaných touto smlouvou přijímají.

## Článek č. 2 Vymezení pojmů

1. Pojmy uvedené v této smlouvě, pokud není výslovně uvedeno jinak, mají stejný význam, jaký jim přiřazuje zákon č. 254/2001 Sb. o vodách, v platném znění, (dále jen „zákon o vodách“), zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu (dále jen „zákon o vodovodech a kanalizacích“), v platném znění, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, a prováděcí předpisy k těmto zákonům, případně předpisy je v budoucnu nahrazující.
2. V případě pochybností o významu jednotlivých pojmů a výkladu jednotlivých ustanovení této smlouvy se obě strany zavazují hledat cestu dohody, která bude vycházet zejména z věcné stránky a skutečné formy plnění jednotlivých ustanovení.

## Článek č. 3 Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem 1. 1. 2018 a konče dnem 31. 12. 2019. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

## Článek č. 4 Základní práva a povinnosti uživatele, provozovatele

1. Provozovatel se zavazuje provozovat předmět užívání v souladu s touto smlouvou vlastním jménem, popř. přenést tuto povinnost na osobu odsouhlasenou vlastníkem.
2. Provozovatel je povinen zajistit provoz předmětu určeného k provozování v souladu se zákonem o vodovodech a kanalizacích, se zákonem o vodách a jejich prováděcími předpisy, se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění.
3. Uživatel i provozovatel je oprávněn činit veškerá rozhodnutí a úkony k tomu nezbytné s výjimkou rozhodování o investicích, obnově majetku a jeho financování, které je vyhrazeno vlastníkově.

4. Uživatel i provozovatel se zavazuje:
- zpracovat pro vlastníka podklady pro plán financování obnovy předmětu užívání a provozování v rozsahu majetkové evidence,
  - zajistit průběžné vedení majetkové (dle podkladů vlastníka) a provozní evidence v rozsahu a podobě požadované v § 5 zákona o vodovodech a kanalizacích a v § 5 – 11 vyhl. 428/2001 Sb.,
  - vybrané údaje z majetkové evidence v rozsahu příloh č. 1-4 vyhl. 428/2001 Sb., zpracované v elektronické podobě odevzdá uživatel vodoprávnímu úřadu tak, aby byla splněna ohlašovací povinnost, uživatel zašle údaje na vědomí vlastníkovi
  - předložit vlastníkovi před podpisem této smlouvy i Obchodní podmínky pro uzavírání písemných smluv o dodávkách vody s odběrateli,
  - sdělit k žádostem o přeložky své stanovisko z hlediska provozu před rozhodnutím vlastníka. Přeložky vodovodu je možné provádět jen s písemným souhlasem vlastníka. Provedení přeložky zajišťuje na své náklady osoba, která potřebu přeložky vyvolala, přičemž vlastnictví vodovodu se provedením přeložky nemění. Na tuto skutečnost musí být osoba provádějící přeložku písemně upozorněna ve stanovisku provozovatele nebo písemném souhlasu vlastníka s provedením přeložky,
  - k odpovědnosti za škodu z provozní činnosti a mít ke dni podpisu této smlouvy k tomuto účelu uzavřenou příslušnou pojistnou smlouvu,
  - zajistit rozbor pitné vody v rozsahu stanoveném v povolení k nakládání s podzemními vodami - k jejich odběru č.j. 53769/2009/ŽP/Po ze dne 1.10.2009, které bylo prodlouženo rozhodnutím č.j. MUCH 67404/2017 ze dne 19.9.2017. Konkrétně min. 1x ročně krácený rozbor pitné vody a 1x za dva roky úplný rozbor pitné vody, vlastník obdrží výsledky rozborů na vědomí.
5. Uživatel i provozovatel neodpovídá:
- za škody, které vzniknou na předmětu užívání, provozování v důsledku okolností vylučujících odpovědnost (např. v důsledku živelných pohrom). Odstranění těchto škod zajistí po dohodě s vlastníkem, přičemž náklady na odstranění těchto škod budou hrazeny vlastníkem,
  - za škody vzniklé krádeží a úmyslným poškozením třetími osobami na předmětu užívání, provozování, u kterých jsou učiněna ze strany uživatele, provozovatele opatření k zabezpečení předmětného zařízení. Uživatel, provozovatel je povinen neprodleně po zajištění škodných událostí zajistit ohlášení spáchání trestného činu či přestupku poškození cizí věci příslušným orgánům činným v trestním řízení a vznik škody vlastníkovi,
  - za provozuschopnost předmětu užívání, provozování, pokud vlastník i přes písemná upozornění uživatele, provozovatele jedná tak, že ohrožuje či znemožňuje provozovateli plnit tuto smlouvu, či jedná v rozporu s jejím účelem.

#### Článek č. 5

#### Základní práva a povinnosti vlastníka

- Vlastník je oprávněn provádět kontrolu předmětu užívání, provozování, jakož i kontrolu plnění účelu a ujednání této smlouvy.
- Vlastník je povinen odevzdat uživateli i provozovateli předmět užívání, provozování ve stavu způsobilém k provozu a řádnému plnění účelu této smlouvy. O tomto předání bude sepsán protokol. Rozsah zmíněného protokolu bude dohodnut s vlastníkem a jeho součástí budou zejména:
  - zákres vedení vodovodního řádu,
  - kolaudační souhlas na opatření na zkvalitnění vody
  - záznamy o revizích a zkouškách nádrží a elektrozařízení,
  - provozní řád,
  - smlouvy o odběru vody,
  - kalkulace vody pro daný rok.

Po jeho vyhotovení a vzájemném odsouhlasení se protokol stane přílohou této smlouvy.

3. Vlastník se zavazuje poskytnout uživateli i provozovateli veškeré potřebné podklady a součinnost. Vlastník nese odpovědnost za správnost a úplnost podkladů předaných uživateli, provozovateli. Za škody, které vzniknou v důsledku neúplnosti a nesprávnosti předaných podkladů, uživatel, provozovatel neodpovídá.
4. Vlastník je povinen zveřejnit a zpřístupnit veřejnosti celkové vyúčtování všech položek výpočtu ceny dle cenových předpisů pro vodné za předchozí kalendářní rok, které mu poskytne uživatel v termínu do 30. června kalendářního roku.
5. Vlastník vodovodu tímto výslovně pověřuje uživatele k uzavírání písemných smluv o dodávce vody s jednotlivými odběrateli, a to vlastním jménem a na vlastní odpovědnost. Tímto pověřením převádí vlastník na uživatele, provozovatele veškerá práva a povinnosti, která zákon o vodovodech a kanalizacích a jeho prováděcí vyhláška ve vztahu k odběratelům stanovují vlastníkovému vodovodu, včetně práva na úplaty za dodávku upravené vody, či jiná finanční plnění ze strany odběratelů. Písemné smlouvy musí obsahovat náležitosti stanovené vyhl. č. 428/2001 Sb.
6. Vlastník je povinen provádět na svůj náklad opatření, která mu uložil vodoprávní úřad k odstranění závad zjištěných na předmětu užívání, provozování, zejména při vodoprávním dozoru.
7. Vlastník je povinen neprodleně oznámit provozovateli tato uložená opatření. V případě, že uložená opatření jsou charakteru údržby, resp. opravy, je tato povinnost přenesena na uživatele.

## **II.**

### **Předmět provozování**

#### **Článek č. 6**

##### **Předmět provozování**

1. Předmět užívání, provozování je tvořen tímto vodohospodářským majetkem:
  - a) stavebními objekty a provoznímu soubory, které tvoří stavby a zařízení vodovodu, ve smyslu zákona o vodovodech a kanalizacích,
  - b) pozemky, na nichž jsou nadzemní stavby uvedené v bodě a) postaveny,
  - c) věcmi a soubory věcí, zejména technickými zařízeními sloužícími provozování vodovodu nebo s těmito činnostmi souvisejícími,
  - d) nehmotnými statky a právy vázícími se ke shora uvedenému majetku hmotnému.
2. Předmětem užívání, provozování dle této smlouvy je veškerý vodohospodářský majetek druhově a účelovým určením vymezený v předcházejícím odstavci, k němuž má vlastník v době uzavření této smlouvy vlastnické právo, či jiné právo, umožňující mu s takovým majetkem nakládat způsobem, který sjednává tato smlouva.
3. Vlastník se zavazuje, že nepřevéde po dobu platnosti této smlouvy předmět užívání, provozování, ani žádnou jeho část na jinou osobu, aniž by zajistil smluvně úplné převzetí všech práv a povinností plynoucích z této smlouvy novým vlastníkem.

#### **Článek č. 7**

##### **Výhradní právo provozovatele na provozování**

1. Po dobu platnosti této smlouvy má uživatel, provozovatel výhradní právo na užívání, provozování v dohodnutém rozsahu, jež se týká veškerého vodohospodářského majetku vlastníka s právy a povinnostmi tak, jak jsou sjednány touto smlouvou.



2. Uživatel i provozovatel nesmí přenechat předmět užívání, provozování nebo jeho část do užívání, provozování třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu vlastníka.

#### Článek č. 8

### Změna předmětu užívání, provozování

1. Aktualizace (rozšíření nebo zúžení) užívaného, provozovaného majetku bude během platnosti smlouvy prováděna změnou přílohy č. 1, která vymezuje rozsah užívaného, provozovaného majetku. Veškerý majetek bude při podpisu, při aktualizaci i při ukončení platnosti smlouvy předán zápisem o předání a převzetí a podepsaném oběma smluvními stranami.

#### Článek č. 9

### Užívání veřejných a soukromých pozemků a komunikací

1. V souladu s platným zákonem má uživatel, provozovatel právo za účelem plnění povinností spojených s užíváním, provozováním vstupovat na pozemky ve vlastnictví vlastníka, jakož i na pozemky ve vlastnictví třetích osob, kdy tento vstup musí být vždy realizován v souladu s platnou právní úpravou. Provozovatel má právo provádět na těchto pozemcích výkopové práce související s údržbou, opravami a haváriemi s tím, že ukončení prací musí být veškeré pozemky uvedeny do původního stavu.

## III.

### Obstarání správy vodohospodářského majetku

#### Článek č. 10

### Obsah správy vodohospodářského majetku

1. Správou se rozumí řádná péče a vodohospodářský majetek v té míře, aby byl vždy způsobilý k provozování vodovodní sítě, k dodání upravené vody odběratelům podle příslušných platebních předpisů a norem.
2. Správou se rozumí i vedené technické dokumentace provozovaného majetku, vodohospodářská evidence, jakož i zastupování vlastníka při jednání se státními orgány ve vodoprávních záležitostech, vydávání stanovisek a kontrola investiční činnosti třetích osob.
3. Obsahem správy vymezené touto smlouvou jsou tyto činnosti:
  - a) zpracování a vydávání stanovisek k investiční výstavbě a jiným záměrů, dotýkajících se zájmů vlastníka,
  - b) evidence rozhodnutí správních úřadů souvisejících s vodními díly, kterou jsou předmětem užívání, provozování, zpracování technických podkladů pro rozvoj a obnovu v rozsahu, který má uživatel, provozovatel k dispozici,
  - c) zpracování majetkové evidence v souladu a v rozsahu platného zákona,
  - d) jménem vlastníka žádat o povolení nakládání s vodami, navrhopat prodloužení platnosti povolení, změnu nebo zrušení povolení a aktualizovat platnost povolení,
  - e) měření jakosti a množství vody, se kterým se nakládá a předávání výsledku tohoto měření příslušnému správci povodí,
  - f) ohlašování správci povodí pro potřeby vodní bilance údaje o odběru podzemní vody,
  - g) navrhování vodoprávnímu úřadu stanovení ochranného pásma vodního zdroje, jeho změny, příp. zrušení,
  - h) vydání souhlasu k připojení dalších odběratelů vody na vodovod. Při vydání souhlasu a při realizaci připojení se provozovatel řídí zejména kapacitními možnostmi vodovodu v dané

... podle a příslušnými předpisy a normami. Souhlas se nevydá tam, kde by připojením odběratele  
... byla překročena kapacity vodního zdroje.  
... náklady na provozovatele hradí v plném rozsahu uživatel.

#### Článek č. 11

##### Zastupování vlastníka při jednání se státními orgány

1. Uživatel zastupuje vlastníka na jednání se státními orgány při vydávání vodohospodářských povolení a stanovení limitů na provoz vodohospodářských zařízení. Spolupracuje při kontrolní činnosti státní inspekce a orgánů hygienické služby a zabezpečuje realizaci jejich rozhodnutí na svůj náklad, pokud realizace opatření nemá charakter technického zhodnocení předmětu užívání, provozování ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. K tomuto zastupování vlastníka provozovatele výslovně zmocňuje. Vlastník se může jednání dle svého vlastního uvážení zúčastnit.

#### Článek č. 12

##### Vydání stanovisek

1. Uživatel zajišťuje vydání stanovisek k dodávkám upravené vody fyzických a právnických osob v případě napojování nových odběratelů, či změny výrobní technologie průmyslových závodů.

#### Článek č. 13

##### Technické zhodnocení předmětu užívání a provozování

1. Technickým zhodnocením předmětu užívání, provozování se pro účely této smlouvy rozumí jeho obnova, rekonstrukce a modernizace. Financování obnovy, rekonstrukce, modernizace, včetně zajištění technické dokumentace provádí v plném rozsahu vlastník, který je povinen předem projednat s uživatelem, provozovatelem dobu a rozsah prováděných prací a to zejména s ohledem na vliv prací při zajišťování provozování. Po dokončení stavby je povinen předat uživateli, provozovateli potřebnou dokumentaci.
2. Náklady na technické zhodnocení a investice do předmětu provozování jsou plně hrazeny vlastníkem.

#### Článek č. 14

##### Účast provozovatele při technickém zhodnocení předmětu provozování

1. Vlastník se zavazuje umožnit uživateli i provozovateli účastnit se všech etap přípravy a realizace technického zhodnocení předmětu správy a provozování zajišťovaného vlastníkem. Uživatel, provozovatel je oprávněn vyjadřovat se vlastníkově ke všem etapám přípravy a realizace staveb, zejména těch, které mohou ovlivnit bezpečnost provozu a hospodárnost provozování. Vlastník se zavazuje vždy přizvat provozovatele k převzetí technického zhodnocení a předat mu tyto věci do užívání, provozování, včetně dokumentace nezbytné pro užívání, provoz.
2. Je-li stanoven zkušební provoz, zajišťuje jej provozovatel. O průběhu zkušebního provozu je provozovatel povinen sepsat protokol a předložit vlastníkově podklady k protokolu o zkušebním provozu. V protokolu bude uvedeno, zda zařízení plně vyhovuje parametrům nebo zda zařízení vykazuje nedodělky, vady a jaké, bránící řádnému provozu a navrhnout opatření k jejich odstranění.
3. Vlastník je povinen vady a nedodělky odstranit bez zbytečného odkladu a případně učinit jiná opatření.
4. Provozovatel se zavazuje průběžně po celou záruční dobu předávat vlastníkově soupis zjištěných vad, aby vlastník mohl v záruční době uplatnit jejich odstranění u zhotovitele.

## IV. Financování

### Článek č. 15

#### Cena pitné vody a způsob jejího stanovení

1. Smluvní strany sjednávají, že výše pitné vody se bude stanovovat v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění pozdějších předpisů, prováděcí vyhláškou k tomuto zákonu č. 450/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů a se zásadami výměrů MF ČR vztahujícím se k regulaci cen, zákonem č. 274/2001 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou č. 428/2001 Sb., popřípadě předpisy tyto v budoucnu nahrazujícími.
2. Smluvní strany sjednávají, že budou při výpočtu ceny pitné vody postupovat podle cenových předpisů (viz zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů) způsobem a v členění položek dle Opatření obecné povahy čj. 22402/2006-16330, vydaného MZe ČR dne 4. 9. 2006.
3. Vlastník zmocňuje uživatele k tomu, aby každoročně nejpozději do 30. června kalendářního roku zpracoval informace o celkovém vyúčtování všech položek výpočtu ceny podle cenových předpisů pro vodné za předchozí kalendářní rok dle přílohy č. 19 vyhl. č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů, na své úřední desce. Vlastník rovněž zmocňuje uživatele k tomu, aby zmíněné vyúčtování v tomtéž termínu (tj. do 30. června kalendářního roku) zaslal ministerstvu zemědělství ČR. Uživatel zašle vyúčtování vlastníkově na vědomí.
4. Uživatel vybírá od odběratelů vodné vlastním jménem a to v souladu s příslušným pověřením vlastníka. Vodné, až na kalkulovanou částku za odpis hmotného investičního majetku, je příjmem uživatele, provozovatele, přičemž uživatel provozovatel z nich hradí veškeré náklady na provozování předmětu provozování a obstarání správy vodohospodářského majetku. Riziko z neuhrazených pohledávek za vodné nese výlučně uživatel, provozovatel, nedohodnou-li se smluvní strany v konkrétním případě výslovně jinak (a to v písemné podobě).
5. Uživatel se zavazuje převzít od vlastníka nově instalované vodoměry.
6. Vlastník se zavazuje poskytnout uživateli k 31. 12. kalendářního roku informaci o výši odpisu a prostředků obnovy infr. majetku, tak aby s ní mohl uživatel, provozovatel počítat při zpracování kalkulace vody pro další kalendářní rok, včetně rozpočítané pořizovací hodnoty nových vodoměrů, instalovaných v příslušném roce. Uživatel tuto částku odvede vlastníkově, vždy k 31.12. kalendářního roku na účet č. 130016-3723001/0710 pod variabilním symbolem č. 111802. 31.12.  
\* příloha 10
7. Uživatel se zavazuje převzít od vlastníka zásoby chemických přípravků, které vlastník opatřil na provoz zařízení na zkvalitnění vody a uhradit vlastníkově pořizovací hodnotu těchto přípravků na účet č. 130016-3723001/0710 pod variabilním symbolem č. 111802. Hodnota průmyslových chemikálií je uvedena v protokolu o předání průmyslových chemikálií k úpravě vody Tuřany, který je součástí přílohy č. 4 – protokol o technické převěze.

### Článek č. 16

#### Náklady na provoz, opravy, odstraňování poruch a havárií na předmětu provozování

1. Náklady na provoz, opravy, údržbu a odstraňování poruch na předmětu užívání, provozování jsou v plném rozsahu hrazeny uživatelem z inkasovaného vodného od jednotlivých odběratelů.

Článek č. 17  
**Úprava ceny pitné vody**

Strany se zavazují respektovat vývoj ekonomických a technických podmínek, v důsledku jejichž změny má uživatel právo měnit cenu pitné vody i v průběhu příslušného období, na které byla stanovena. O této skutečnosti je uživatel povinen vlastníka informovat.

**V.**  
**Ujednání na ochranu základních práv odběratelů**

Článek č. 18  
**Smlouvy s odběrateli**

1. Uživatel je povinen s odběrateli uzavírat písemné smlouvy o dodávce pitné vody. Smlouvy mohou být uzavřeny kdykoliv během kalendářního roku. Pokud odběratel odmítá uzavřít tuto smlouvu, je splněna podmínka pro jeho odpojení od vodovodní sítě.
2. Uživatel je povinen umožnit připojení na vodovod, pokud se připojovaný pozemek nebo stavba nachází na území s obce s vodovodní sítí, připojení dovoluje umístění vodovodu podle technických možností a odběratel splní podmínky stanovené zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.
3. Uživatel je povinen předložit odběrateli na jeho žádost výpočet ceny pitné vody.

Článek č. 19  
**Omezení nebo přerušování dodávky pitné vody**

1. Dodávku pitné vody lze přerušit nebo omezit dle příslušných ustanovení zákona č. 274/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dle smluvních ujednání s odběrateli.

**VI.**  
**Ukončení platnosti smlouvy**

Článek č. 20  
**Zajištění plynulosti provozování po ukončení platnosti smlouvy**

1. Platnost smlouvy končí uplynutím posledního dne sjednané doby platnosti této smlouvy. Ukončení platnosti této smlouvy přecházejí všechny práva a povinnosti spojená se smlouvou na vlastníka.
2. Uživatel i provozovatel se zavazuje průběžně po dobu 6 měsíců před ukončením platnosti této smlouvy poskytovat vlastníku dle jeho požadavků nezbytnou součinnost pro zajištění plynulosti provozování jeho vodohospodářského majetku.

Článek č. 21  
**Vrácení předmětu provozování**

1. Uživatel je povinen předat protokolárně vlastníku předmět provozování ve funkčním stavu, který odpovídá ujednání této smlouvy a to ve lhůtách dle harmonogramu, který si smluvní strany dohodly.
2. Na základě výzvy kterékoliv ze smluvních stran se tyto zavazují dohodnout se na harmonogramu a to nejpozději do doby 6 měsíců před skončením platnosti smlouvy.

vlastník, uživatel i provozovatel se zavazují nebránit postupnému a plynulému seznamování se s předmětem užívání, provozování tak, aby k datu skončení sjednané doby platnosti smlouvy mohli plynule přejít na dalšího provozovatele.

#### Článek č. 22

##### **Ukončení platnosti smlouvy před plynutím sjednané doby platnosti**

1. Smluvní strany se dohodly na ukončení platnosti smlouvy těmito způsoby:
  - a) uplynutím doby, na kterou byla smlouva uzavřena,
  - b) písemnou dohodou vlastníka a uživatele, provozovatele,
  - c) výpovědí kterékoliv ze smluvních stran s pěti měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně,
  - d) odstoupením od smlouvy v případě jejího závažného porušení.

#### Článek č. 23

##### **Dohoda vlastníka a uživatele, provozovatele o ukončení smlouvy**

1. Má-li být platnost ukončena dohodou vlastníka a uživatele, provozovatele, bude dohoda uzavřena vždy k 30. červnu nebo k 31. prosinci běžného roku.
2. Součástí dohody bude harmonogram předávání předmětu užívání, provozování sestavený tak, aby předmět užívání, provozování mohl být protokolárně předán vlastníkovi k datu skončení smlouvy a dohodnutý termín finančního vypořádání.
3. Uživatel i provozovatel je povinen předat vlastníkovi předmět užívání, provozování nejpozději k sjednanému datu ukončení smlouvy a vlastník je povinen předmět provozování nejpozději ke sjednanému datu ukončení smlouvy převzít.
4. Vlastník má právo písemně určit uživateli, provozovateli fyzickou či právnickou osobu, která za něj předmět užívání, provozování protokolárně převezme ve lhůtách určených harmonogramem.
5. Finanční vypořádání mezi vlastníkem a uživatelem, provozovatelem je ukončeno podepsáním protokolu o finančním vypořádání, jehož správnost potvrdí písemně pověřením zástupci obou smluvních stran. Součástí protokolu o finančním vypořádání bude vždy termín a způsob vyrovnání finančních závazků smluvních stran.

#### Článek č. 24

##### **Odstoupení od smlouvy**

1. Při odstoupení od smlouvy se právní vztahy k majetku, který je uveden v příloze č. 1 vypořádají dle článku č. 24 s výjimkou věty první. Pro případ odstoupení od smlouvy se smluvní strany dohodly, že vzhledem k účelu smlouvy bude za zákonem požadovanou dodatečnou přiměřenou lhůtu považováno období 6 měsíců ode dne, kdy nesplnění smluvní povinnosti bylo straně, která je v prodlení, písemně oznámeno.
2. Práva a povinnosti smluvních stran dle této smlouvy se vztahují zejména na užívání, provozování zařízení uvedeného v čl. 26, příloze č. 1.
3. Za závažné porušení smluvní povinnosti pro možnost odstoupení vlastníka od smlouvy lze považovat případy kdy:
  - a) uživatel, nebo provozovatel přenechá užívání, provozování dle této smlouvy třetí osobě bez souhlasu vlastníka,



- b) uživatel, nebo provozovatel přenechá jinému předmět užívání, provozování nebo jeho část bez souhlasu vlastníka,
  - c) uživatel, nebo provozovatel užívá předmět užívání, provozování v rozporu se sjednaným účelem,
  - d) uživatel, nebo provozovatel neplní takové povinnosti vyplývající z této smlouvy, jejichž neplnění znemožňuje dosažení účelu této smlouvy a žádného užívání, provozování,
  - e) předmět užívání, provozování se stane zaviněním uživatele, nebo provozovatele nezpůsobilým ke smluvenému užívání a plnění účelu této smlouvy,
  - f) uživatel, provozovatel nerespektuje rozhodnutí o sporu.
4. Za závažné porušení smluvní povinnosti pro možnost odstoupení uživatele, provozovatele od smlouvy lze považovat případy kdy:
- a) předmět užívání, provozování se stane bez zavinění uživatele, provozovatele nezpůsobilým ke smluvnímu užívání a plnění účelu této smlouvy,
  - b) vlastník úmyslně porušil dohodnutý způsob pro stanovení ceny pitné vody s cílem poškození uživatele, provozovatele,
  - c) vlastník zasáhne do práv uživatele, provozovatele stanovených touto smlouvou,
  - d) vlastník nerespektuje rozhodnutí o sporu,
  - e) vlastník poškozují dobré jméno uživatele, provozovatele.

#### Článek č. 25

##### **Dokumenty přiložené ke smlouvě**

##### 1. Nedílné součásti smlouvy:

- příloha č. 1 – seznam vodohospodářského majetku vlastníka tvořící předmět užívání, provozování,
- příloha č. 2 – povolení o nakládání s vodami,
- příloha č. 3 – zmocnění uživatele, provozovatele k zastupování vlastníka při jednání se státními orgány,
- příloha č. 4 – protokol o technické přejímce,
- příloha č. 5 – zmocnění uživatele, provozovatele vlastníkem k písemnému uzavírání smluv na dodávku pitné vody, včetně vybírání úplat za dodávku pitné vody.
- příloha č. 6 – doklady provozovatele vodovodu vybraného uživatelem

#### Článek č. 26

##### **Závěrečná ustanovení**

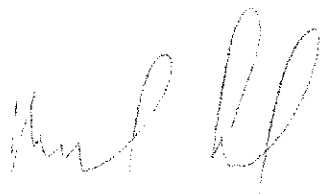
- 1. Nestanoví-li obecně závazný právní předpis jinak, neodpovídají smluvní strany za splnění svých povinností podle této smlouvy, jestliže částečnému nebo úplnému splnění takové povinnosti brání událost vyšší moci.
- 2. Tato smlouva je sepsána dle pravé a svobodné vůle smluvních stran ve třech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po úplném podpisu po jedno vyhotovení.
- 3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými statutárními orgány nebo pověřenými zástupci smluvních stran. Za změnu smlouvy je nutno považovat i změnu přílohy č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 4. Pokud kterékoli ustanovení této smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným či nevynutitelným rozhodnutím příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy nebo jejích částí, pokud nevyplývá přímo z obsahu této smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu.

V případě uvedeném v předchozím odstavci se obě smluvní strany zavazují neúčinné a neplatné ustanovení nahradit novým ustanovením, které je svým účelem a hospodářským významem co nejbližší ustanovení této smlouvy, jež má být nahrazeno.

5. V případě doručování dokumentů se za řádně doručené považují též dokumenty doručené prostřednictvím datové schránky. Doručuje-li se způsobem podle zákona č. 300/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ustanovení jiných předpisů upravujících způsob doručování se nepoužijí.

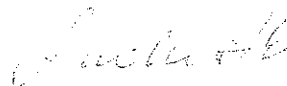
V Karlových Varech dne 2.1.2018

Za vlastníka:



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský územní úřad v Karlových Varech  
Chelbská 48/75  
360 06 Karlovy Vary

Za uživatele:



OBEC TUŘANY  
IČ: 005 72 811  
TUŘANY 7 350 09 CHEF

Za provozovatele:



**DODATEK Č. 1**  
**KE SMLOUVĚ O UŽÍVÁNÍ A PROVOZOVÁNÍ VODOVODU PRO VEŘEJNOU POTŘEBU**

Účastníci smlouvy:

**Česká republika - Státní pozemkový úřad**

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,

kterou zastupuje Ing. Šárka Václavíková, ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Karlovarský kraj

adresa Chebská 48/73, 360 06 Karlovy Vary

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774

Bankovní spojení: ČNB, č. ú. 130016-3723001/0710

Variabilní symbol: 111802

(dále je „vlastník“)

a

**Obec Tuřany**

Sídlo: Tuřany 7, 350 02 Cheb,

kterou zastupuje pan František Andresík, starosta obce

IČO: 00572811

DIČ: CZ057811

Bankovní spojení: ČSOB, a.s. Cheb, č. ú. 214657999/0300

(dále jen uživatel)

**ELČI s.r.o.**

Sídlo: Lidická 419/10, 351 01 Františkovy Lázně

vybrán uživatelem

(dále jen provozovatel)

**uzavírají tento dodatek č. 1 ke smlouvě ze dne 2.1.2018.**

**Původní znění:**

**Článek č. 3**

**Doba trvání smlouvy**

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem 1. 1. 2018 a konče dnem 31. 12. 2019. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

Se ruší a nahrazuje se **novým zněním:**

**Článek č. 3**

**Doba trvání smlouvy**

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem 1. 1. 2018 a konče dnem 31. 12. 2021. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.

Dodatek č. 1 se vyhotovuje ve třech stejnopisech, každá strana obdrží jeden stejnopis.

V Karlových Varech dne 30.12.2019

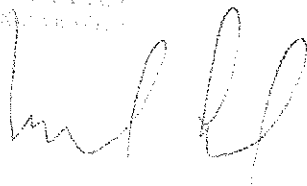
**Za vlastníka:**

Ing. Šárka Václavíková  
Ředitelka Krajského pozemkového úřadu  
pro Karlovarský kraj

**Za uživatele:**

František Andresík  
starosta obce Tuřany

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský úřad pro Karlovarský kraj  
Československá 42/73  
370 01 Karlovy Vary



**Za provozovatele:**



ELCIS s.r.o.  
Československá 42/73  
370 01 Karlovy Vary

**DODATEK Č. 2**  
**KE SMLOUVĚ O UŽÍVÁNÍ A PROVOZOVÁNÍ VODOVODU PRO VEŘEJNOU POTŘEBU**

Účastníci smlouvy:

**Česká republika - Státní pozemkový úřad**

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,

který zastupuje Ing. Šárka Václavíková, ředitelka Krajského pozemkového úřadu  
pro Karlovarský kraj

adresa Chebská 48/73, 360 06 Karlovy Vary

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774

Bankovní spojení: ČNB, č. ú. 130016-3723001/0710

Variabilní symbol: 111802

(dále je „vlastník“)

a

**Obec Tuřany**

Sídlo: Tuřany 7, 350 02 Cheb,

kterou zastupuje pan František Andresík, starosta obce

IČO: 00572811

DIČ: CZ057811

Bankovní spojení: ČSOB, a.s. Cheb, č. ú. 214657999/0300

(dále jen „uživatel“)

**ELČI s.r.o.**

Sídlo: Lidická 419/10, 351 01 Františkovy Lázně

IČO: 26369818

DIČ: CZ26369818

vybrán uživatelem

(dále jen „provozovatel“)

**uzavírají tento dodatek č. 2 ke smlouvě o užívání a provozování vodovodu pro veřejnou potřebu ze  
dne 02. 01. 2018, dodatku č. 1 ze dne 30. 12. 2019.**

**Původní znění smlouvy ze dne 02. 01. 2018:**

**Článek č. 3**

**Doba trvání smlouvy**

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem 1. 1. 2018 a konče dnem 31. 12. 2019. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.





Ing. Jaroslav Chmelík, Jiráskova 4, 350 02 Cheb  
znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4.540

o stanovení ceny v místě a čase obvyklé nemovité věci – vodárny se st. 77 a vodárenské soustavy (tj. jímacích studní, technologie a rozvodů vody) v obci Tuřany, k.ú. Tuřany u Kynšperka nad Ohří, okres Cheb, Karlovarský kraj, ČR.

Posudek vyžádal: Státní pozemkový úřad  
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj  
Chebská 48/73  
360 06 Karlovy Vary  
(objednávka č. 10/2016 ze 6.10.2016)  
SPÚ 51 56 60/2016

Účel posudku: zjištění ceny nemovité věci v místě a čase obvyklé (dle zákona č. 151/97 Sb.) pro účely ocenění majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad, a sice pro účely zákona č. 92/1991 Sb.

Ocenění je provedeno k datu 9.10.2016  
Posudek byl vyhotoven dne 16.10.2016

Posudek obsahuje *17* stran textu včetně příloh  
a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních a v elektronické podobě.

A/ Situace - prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny znalcem osobně dne 9.10.2016.

Podklady pro ocenění:

- skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovitosti, informace místních obyvatel
- informace objednatele ocenění
- objednávka KPÚ Karlovy Vary č. 10/2016 (SPÚ 51 56 60/2016) ze 6.10.2016
- kopie katastrální mapy v měřítku 1 : 340 (bez data) = příloha objednávky (vč. ortofota)
- kopie map se zákresem celé trasy (Ing. Kočíš) bez data a bez měřítka = příloha objednávky
- tabulka dotčených pozemků = příloha objednávky
- kopie výpisu z katastru nemovitostí (LV č. 10002 pro k.ú. Tuřany u Kynšperka nad Ohří) ze 3.10.2016 = příloha objednávky
- kopie katastrálních map v měřítku 1 : 500, 1 : 1500, 1 : 2000, 1 : 5000, 1 : 10000 (vč. ortofota) z 10.10.2016 (z internetu)
- kopie pasportu stavby „Vodovod Tuřany“ z roku 2002 (část)
- kopie projektu stavebních úprav vodárny Tuřany z 12/2011 (část)
- pasport „Stavba: Vodovod Tuřany“ z 02/2002, zpracovaný firmou Rekodam Luby, Ing. Ivan Kočíš, vč. vyjádření MěÚ – OŽP Cheb ze 30.5.2005
- informace o cenách z údajů ČÚZK (skutečné prodeje)
- údaje a informace o cenách nemovitých věcí z realitních kanceláří, odborného tisku, internetu, spolupracujících znalců, vlastní databáze
- cenové údaje získané výpočtem ceny zjištěné
- nabídky realitních kanceláří
- fotodokumentace z prohlídky nemovitosti

Předmět ocenění: budovy, inženýrské a speciální pozemní stavby, venkovní úpravy, studny, stavební pozemky

B/ Nález:

- kraj: Karlovarský
- okres: Cheb
- obec: Tuřany
- katastrální území: Tuřany u Kynšperka nad Ohří
- list vlastnictví.: 10002
- vlastník: Česká republika  
IČO: 00 00 00 01 - 001
  
- příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad  
Husinecká 1024/11a  
Praha 3, Žižkov  
130 00 Praha 3  
IČO: 45 79 70 72

Stručný popis nemovitosti:

Předmětem ocenění je vodárenská soustava v obci Tuřany, k.ú. Tuřany u Kynšperka, obec Tuřany, okres Cheb, Karlovarský kraj, ČR.

Jedná se o kompletní vodárenskou soustavu, tzn. stavby a objekty pro jímání, akumulaci, úpravu a rozvod pitné vody pro celou obec Tuřany. Skládá se ze stavby vlastní vodárny s akumulačním prostorem, situované na vlastním pozemku st.p. 77 v osadě Návrší, tří

jímacích studní na cizím pozemku parc. č. 467/1, 467/2 a 471 rovněž v osadě Návrší a dále rozvodů, složených z hlavní větve do obce Tuřany a distribuční sítě vč. přípojek k jednotlivým odběrným místům v obci Tuřany (seznam dotčených pozemků v dalším textu posudku). Kompletní seznam dotčených pozemků celé trasy rozvodů je obsažen v tabulce, která je součástí příloh posudku.

#### Technický popis:

Pokud se týká vlastní vodárny, jedná se o původní, cca 50 let starou kruhovou stavbu s podzemním zásobníkem vody, situovanou na jižním okraji osady Návrší, na stavební parcele st.p. 77. Ve vzdálenosti cca 100 – 150 m jsou v roklí, silně zarostlé náletem, situovány tři kruhové jímací studny. Chemicky upravená voda je dopravována výtlačným skleněným potrubím průměru 100 mm přes pole a pastviny do obce Tuřany, kde je rozváděna do objektů, tj. do rodinných domů, a dále do zemědělské farmy, soustavou vedlejších větví a přípojek.

K historickému vývoji, provedeným úpravám a současnému stavu celé soustavy uvádím alespoň základní údaje a fakta, obsažená v předaných podkladech vlastníka.

V pasportu „Stavba: Vodovod Tuřany“, zpracovaném v 05/2002 firmou Rekodam Luby, Ing. Ivan Kociš, jako první písemný doklad o skutečně provedené stavbě, se uvádí zejména, že

stavba byla vybudována pro farmu JZD Tuřany, které bylo také jejím investorem

projektový úkol byl zpracován v 02/1962

požadavek v PÚ: 32.660l/24 hodin, tj. 0,37 l/sec.

zjištěná vydatnost vodního zdroje 0,46 l/sec. (tj. 39.744 l/den)

současná bilance potřeby vody:

- řad B – 4 b.j.
- řad B – 6 b.j.
- řad C – 2 b.j. + dílna (truhlárna)
- přípojka P1 – 1 RD
- přípojka P2 – 1 RD

celkem 60 osob 8.400 l/den

- přípojka P3 – farma (15 osob, 170 krav)

celkem 9.005 l/den

celkem – hod. maximum 0,34 l/sec.

stáv. vodovod zabezpečuje 2 l/sec.

- přiváděcí řad A:

od vývodu z vodárenské stanice po armaturní šachtu AŠ 2 v prostoru farmy Tuřany (areál Agrokombinátu Dolní Žandov), profil DN 100, materiál: sklo, délka 1.670 m.

- řad B (4 b.j. + 6 b.j. + Obecní úřad):

materiál: lineární polyetylén KPE D 63 x 5,7, délka 320 m

- řad C (2 b.j. + dílna):

potrubí rPE D 32, délka 85 m

- přípojka P1:

potrubí rPE D 32, délka 25 m

- přípojka P2:  
potrubí rPE D 32, délka 25 m
- přípojka P3:  
napojení farmy - potrubí rPE D 25, délka 23 m
- původní vybavení čerpací stanice:  
1 ks tlaková nádrž 1000 l,  
2 rotační odstředivá článková čerpadla, kompresor (demontovány)
- jímací objekt  
studna s betonovým pláštěm 4,0 m s nástavbou z cihelného zdiva  
pro vybudovanou čerpací stanicí nad objektem, akumulární obsah 35,40 m<sup>3</sup>
- doprava vody, čerpadla, vybavení
- čerpací stanice:  
provedena nad studnou, z cihelného zdiva, tl. 45 cm, kruhového půdorysu  
zastropená prvky HURDIS do traverz, omítky vápenné štukové hladké, ocelové dveře,  
luxferý, vytápění el. AKU – kamny

#### Závěr:

Navrženy nezbytné stavební úpravy jak na čerpací stanicí a okolo studní, tak na rozvodech vč. šachet a šoupat.

Zpracovaný pasport obsahuje grafickou část s podélnými řezy a výkresy objektů a staveb (část – viz přílohy posudku).

V roce 2012 byla, podle projektu firmy SUDOP Praha a.s. z 12/2011, provedena rekonstrukce objektu vodárny vč. instalace nové technologie na úpravu vody stávajícího vodního zdroje.

V rámci těchto stavebních úprav bylo provedeno zejména zesílení části stropní desky nad vodojemem a osazení nové nádrže o objemu 3 m<sup>3</sup> na nový rošt z válcovaných profilů, úprava otvorů v základové desce, úprava podlahy, nová el. instalace, nové okno z luxferů, výměna dveří, omítky, nová markýza nad vchodem, okapový chodník a nové oplocení vč. vrat.

Náklady na provedené stavební práce činily dle informace vlastníka cca 2,5 mil. Kč, byly dokončeny v prosinci roku 2012.

Stavební úpravy se týkaly pouze objektu vodojemu. nikoliv pramenné jímky (3 studny) a jejich přívodů a také ne vlastního vodovodního řadu do obce Tuřany, vč. přípojek.

## C/ Metodika ocenění

Ocenění je provedeno pro účely ocenění majetku ve vlastnictví státu s právem hospodaření pro SPÚ ČR, a sice v úrovni ceny v místě a čase obvyklé, pro účely zákona č. 92/91 Sb., a to ke dni prohlídky, tj. k 7.10.2016.

K vlastnímu ocenění – pokud se týká pojmu cena obvyklá (tržní), je její definice uvedena v § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/97 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku a vyplývající z osobního vztahu k němu.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Požadavky na zpracování posudku a výčet informačních zdrojů pro stanovení obvyklé ceny, vč. postupu jejich použití jsou uvedeny ve standardu SPÚ ČR, který je součástí Rámcové smlouvy. Jedná se především o metodu přímého porovnání obchodovaných cen, t.zn. nemovitostí s cenovými údaji, zveřejněnými na listech vlastnictví v katastru nemovitostí ČÚZK. Dále aktuální nabídky realitních kanceláří v segmentu porovnatelných komodit. V případě absence jakýchkoliv informací je nutno pro porovnání využít i ceny zjištěné, t.zn. vyhláškové. Stejně tak je možné využít i dalších standardních metod oceňování, t.zn. zjištění výnosové hodnoty, či věcné ceny nákladovým oceněním.

### K oceňování obecně

Na tomto místě je třeba uvést několik podstatných změn, ke kterým došlo od 1.1.2014 v oceňování nemovitostí v souvislosti s novým občanským zákoníkem.

Jako jeden z doprovodných zákonů k novému občanskému zákoníku byl v minulém roce schválen zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva. Tyto změny se dotkly také zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku. Ten upravuje oceňování nemovitostí především pro potřeby výběru daní a další případy, kdy je nutné relativně snadno a přezkoumatelně určit cenu.

Lze předeslat, že novela nic nemění na vlastním způsobu ocenění staveb. V souladu se zásadou *superficies solo cedit* se bude cena stavby přičítat k ceně pozemku (tj. jak uvádí důvodová zpráva, stavba je chápána jako zhodnocení pozemku - § 10 odst. 8).

V případě odlišného vlastnictví stavby a pozemku bude jejich cena uvedena pochopitelně samostatně.

Hlavní změnou je tedy to, že stavba je součástí pozemku.

Z hlediska způsobu a metod oceňování, novela nemohla nic změnit, protože teorie oceňování nemovitostí je na zákonu o oceňování majetku v podstatě nezávislá. Dále se tedy bude obecně k určení obvyklé ceny používat všech tří standardních metod (výnosová, věcná, porovnávací).

Novela cenového zákona však v § 2 doplnila definici obvyklé ceny o pravidlo, že se určí porovnáním. Tímto způsobem se ovšem postupuje běžně již dnes.



Jelikož však byly, jsou a budou nemovitosti, které mají natolik ojedinělé vlastnosti (polohu, účel využití), že nelze ke srovnání nalézt žádné podobné nemovitosti, zůstane nadále přípustné stanovit obvyklou cenu i jinými metodami.

Bylo provedeno také množství terminologických změn: např. se cena bude podle cenového předpisu určovat (nikoliv zjišťovat), místo podniku se bude oceňovat závod, nemovitosti budou označovány jako nemovité věci atd.

#### Závěr

Sluší se znovu zdůraznit, že na způsobu ocenění obvyklou cenou, které by mělo převažovat, nemohla novela ničeho změnit, protože teorie oceňování nemovitých věcí je na zákonu o oceňování majetku v podstatě nezávislá. Pro osoby, provádějící ocenění podle cenového předpisu přináší zákon převážně jen drobné změny (citace z článku Mgr. Jakub Hanák, Ph.D. et Ph.D., autor působí na Právnické fakultě Masarykovy univerzity a je předsedou spolku ITEZ).

Pokud se týká obecně metod ocenění – jsou použity nejčastěji používané metody komerčního tržního ocenění nemovitého majetku, t.zn. metoda výnosová, nákladová a metoda porovnání tržních cen s tím, že výsledná cena je pak zjištěná váženým průměrem všech takto zjištěných údajů. Pokud se týká popisu jednotlivých metod ocenění, velikost a rozsah oceňované nemovité věci neumožňuje obšírný výklad k jednotlivým způsobům ocenění a omezují se na stručný popis jejich obsahu.

Výnosová metoda je založena na vztahu mezi tokem peněžních příjmů (cash flow) a cenou. Výnos z majetku se pak počítá ze stabilizovaného čistého příjmu, vyděleného odpovídající kapitalizační mírou.

Uvedená metoda je základem výnosových metod oceňování v obecných oceňovacích předpisech.

Metoda nákladová (metoda věcné hodnoty) je založena na principu pojetí náhrady, t.zn. na tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten zaplatit za majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Tímto způsobem se zjistí hodnota stavby, snížená o patřičné opotřebení. Základem pro tento způsob ocenění je ocenění fyzických jednotek množství (zde většinou m<sup>3</sup> obestavěného prostoru) průměrnou cenou. Výsledkem je pak určení reprodukční ceny a následně věcné hodnoty. Jedná se o metodu standardně užívanou v oceňovacích vyhláškách.

Metoda porovnání tržních cen je založena na srovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jedná se o metodu nejvýstižnější a ve světě nejpoužívanější a od 1.1.2014 také metodu cenovým zákonem preferovanou.

Je pochopitelné, že míra přesnosti a výstižnosti při stanovení obvyklé ceny nemovité věci je závislá na množství a kvalitě podkladů a informací, které má znalec k dispozici. To se týká zejména cen z realizovaných cen převodů nemovitých věcí, kde jsou ceny velmi často deformovány podmínkami trhu (např. masivními prodeji obecního majetku za velmi nízké ceny, spekulativní nákupy, aukce, legislativa a jiné).

Pokud se týká ocenění pozemku, je pro jednoduchost použita převážně porovnávací metoda. Další používané způsoby ocenění, tj. např. Naegeliho metoda polohových tříd či Sammelova metoda, nejsou pro ocenění adekvátní.

V daném případě je však součástí ocenění pouze pozemek pod vodárnou, tj. st. 77 o výměře 20 m<sup>2</sup>. Ostatní zařízení, tj. studny a rozvody jsou situovány na cizích pozemcích.

## D/ OCENĚNÍ MAJETKU

### A) TRŽNÍ HODNOTA URČENÁ VÝNOSOVOU METODOU

Základem pro výpočet výnosové hodnoty je čistý roční výnos z pronájmu po zdanění. Ten je pak kapitalizován tržní úrokovou mírou na principu věčné renty. Pro účely ocenění uvažují se simulovaným nájemným ve výši 10.000,- Kč/měsíc.

- nájemné:	
měsíční nájemné v obvyklé výši (odhad):	10.000,- Kč
- roční nájemné:	120.000,- Kč
- náklady 20%:	- 24.000,- Kč
- zdroj kapitalizace:	+ 96.000,- Kč
- kapitalizační míra:	7%
- výnosová hodnota:	<u>1.371.429,- Kč</u>

Hodnota stavby, stanovená zjištěním výnosové hodnoty, činí ke dni 9.10.2016 celkem 1.370.000,- Kč

Uvedenou tržní hodnotu lze považovat za minimální. Předpokládaná výše nájemného, tj. 10.000,- Kč/měsíc, t.zn. 333,- Kč/den, představuje prodej cca 5,55 m<sup>3</sup> vody (tj. 5.550 l, když bilance spotřeby počítá s hodnotou 9.005 l/den). To je cca 1/7 obsahu vodojemu denně (při kubatuře vodojemu 35,4 m<sup>3</sup> a průměrné ceně 60,- Kč/m<sup>3</sup> vody je cena jednoho obsahu vodojemu 2.124,- Kč).

### B) TRŽNÍ HODNOTA URČENÁ VĚCNOU METODOU

Jednotková cena za fyzickou jednotku množství, tj. za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 bm délky, vyjadřuje obvyklou cenu stavebních prací v dané lokalitě, v cenové úrovni roku 2016, a za předpokladu splnění základních technických a kvalitativních podmínek stavby. Zároveň je však vyjádřením nákladů na realizaci stavby obdobné úrovně vybavení a provedení oceňovaného objektu.

Pro stanovení věčné (substanční) hodnoty stavby byla jako základ použita reprodukční cena objektu.

Výpočet reprodukční ceny:

#### A) AREÁL VODÁRNY

##### VODÁRNA (st. 77)

##### Popis:

Samostatně stojící, malá, zděná, přízemní stavba, zastřešená plochou pultovou střechou, situovaná na jižním okraji osady Návrší, u místní polní nepevněné komunikace, v prostředí náletové zeleně.

Vlastní vodárna je samostatný malý objekt kruhovitěho půdorysu. Objekt má jeden vstup a jedno boční okno. Střecha je plochá o minimálním spádu, krytina ze živičných pásů s oplechováním po obvodu.



Vnitřní prostor – nadzemní část, je kruhovitý o vnitřním průměru 400 cm, světlá výška 293 cm. Obvodové zdivo tl. 45 cm, pravděpodobně z plných pálených cihel. Vstupní dveře ocelové do úhelníkové zárubně, jsou dvoje, osazeny na vnější a vnitřní straně. Okno je ze dvou vrstev skleněných tvárníc (sklobeton).

Vlastní vodojem – podzemní část, přístupná poklopem 60 x 60 cm, umístěným vlevo za dveřmi. Půdorys kruhový, stejného průměru jako nadzemní část – tj. 400 cm. Stěny jsou pravděpodobně železobetonové. Hloubka dle paspartu udává hodnotu 5,5 m.

Stropní deska nad vodojemem je železobetonová – tl. 22 cm. Hlavními nosnými prvky jsou ocelové válcované nosníky o výšce 20 cm. Identifikovány byly tři nosníky o osové vzdálenosti 150 cm. V zadní části jsou tři základy z prostého betonu o výšce 16 cm. Podlaha je bez stop krycího nátěru, nášlapná vrstva je přímo na betonové mazanině vlastní desky.

Stropní deska tvořící zastřešení, je také tvořena válcovanými ocelovými nosníky. Je pravděpodobné, že výplně mezi nimi jsou z keramických desek HURDIS. Ze stejného materiálu je i markýza nad vstupem do vodojemu.

Ve stěnách, na dvou místech, na vnitřní straně dole, na vnější straně nahoře, jsou zakryty odvětrávacích mřížek.

Přípojka el. energie 3 x 220/380V je přivedena vzdušným vedením s přechodem přes cestu a svedením po sloupu do rozvodnicové skříně, která je umístěna mezi dveřmi a oknem.

Zastavěná plocha: 20,00 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 176,00 m<sup>3</sup>

Základní cena: 3.247,- Kč/m<sup>3</sup> O.P.

(vodní hospodářství – úprava vody, cena za 1 m<sup>3</sup> O.P. stavby nádrže a jímky z beton. monolit. činí 3.360,- Kč).

ZC = 176,00 x 3.247,- = 571.472,- Kč

Ki: 2,095

Základní cena upravená (cena reprodukční):

ZCU = 571.472 x 2,095 = 1.197.234,- Kč

Opotřebení:

Stáří cca 50 roků, s ohledem na provedenou rekonstrukci stanovují opotřebení hodnotou 50%, zbývá 50% hodnoty.

Věcná cena:

1,197.234 x 0,5000 = 598.617,- Kč

Cena technologického vybavení: odhadem 600.000,- Kč

Věcná cena vodárny celkem: 1.198.617,- Kč

### STUDNY

Tři kopané skružové jímací studny na parcele č. 472, resp. 472/1 a 472/2. Betonové, s křížovou deskou, cena vč. potrubí.

Reprodukční cena: 90.000,- Kč

Věcná cena: 60.000,- Kč

### VENKOVNÍ ÚPRAVY

#### 1. Oplocení vodárny

Výměra celkem 133 m<sup>2</sup> pohledové plochy, základní cena 720,- Kč/m<sup>2</sup> pohledové plochy, Ki = 2,095

Cena: 200.617,- Kč

Venkovní úpravy celkem 200.617,- Kč

#### A) Areál vodárny celkem – rekapitulace:

- vodárna	1,198.617,- Kč
- studny	60.000,- Kč
- venkovní úpravy	<u>200.617,- Kč</u>

Věcná hodnota celkem 1.459.234,- Kč

Převod do tržní polohy: 1.460.000,- Kč

Hodnota areálu vodárny, stanovená zjištěním věcné hodnoty činí ke dni 9.10.2016 celkem 1.460.000,- Kč.

#### B) VODOVODNÍ ROZVODY

Vzhledem k tomu, že se jedná o již existující, cca 50 let staré podzemní (t.zn. nezjistitelné) vedení, jsou veškeré údaje pro ocenění (tj. především profily a délky potrubí) převzaty z předaného „Pasportu“.

Popis jednotlivých řadů, vč. údajů o profilu, délce a materiálu, je uveden v předcházejícím popisu.

##### 1. příváděcí řad „A“

skleněné potrubí, DN 100, délka 1.670 m, základní cena 1.344,- Kč/bm, Ki = 2,095, opotřebení 65%.

Cena: 1,645.765,- Kč

##### 2. řad „B“

lineární polypropylén IPE D 63 x 5,7, délka 320 m, základní cena 1.640,- Kč/bm, Ki = 2,095, opotřebení 50%.

Cena: 549.728,- Kč

3. řad „C“  
potrubí rPE D 32. délka 85 m. základní cena 385,- Kč/bm. Ki = 2.095. opotřebení  
50%  
Cena: 34.279,- Kč

4. přípojky P1, P2, P3  
potrubí rPE 32. délka 73 m, základní cena 355,- Kč/bm. Ki = 2.095. opotřebení  
50%  
Cena: 27.146,- Kč

5. revizní a vodoměrné šachty  
Celkem - odhadem 75.000,- Kč

Vodovodní rozvody celkem 2.331.918,- Kč

**B) Vodovodní rozvody celkem – rekapitulace:**

- výtlačný řad, rozvody,  
vč. přípojek celkem 2.331.918,- Kč

Věcná hodnota celkem 2.331.918,- Kč

Převod do tržní polohy: 2.330.000,- Kč

Hodnota vodovodních rozvodů, stanovená zjištěním věcné hodnoty činí ke dni  
9.10.2016 celkem 2.330.000,- Kč.

Rekapitulace cen – areál vodárny vč. rozvodů celkem :

- areál vodárny celkem (část A, tj. stavba vodárny vč. studní)	- 1.460.000,- Kč
- vodovodní rozvody celkem (část B, tj. výtlačný řad a přípojky)	- 2.330.000,- Kč
<u>Věcná hodnota celkem</u>	<u>- 3.790.000,- Kč</u>

Hodnota celého oceňovaného souboru vodárny + rozvodů, stanovená zjištěním věcné hodnoty činí ke dni 9.10.2016 celkem 3.800.000,- Kč.

Pozn. Věcná hodnota je stanovena jako reprodukční cena (t.zn. cena pořízení), snížená o opotřebení, ale bez koeficientu Kp. Vyjadřuje tedy náklady na pořízení stejné věci, nikoliv hodnotu, za kterou se pohybuje na trhu.

Při použití koeficientu Kp, t.zn. se zápočtem vlivu trhu (prodejnosti daného druhu, resp. obecně inženýrských staveb, a v dané oblasti), kdy Kp má posledně známou hodnotu 0,374, činí celkem 1.420.000,- Kč.

C) TRŽNÍ HODNOTA URČENÁ POROVNÁNÍM TRŽNÍCH CEN

Zjištění ceny porovnáním s realizovanými kupními cenami srovnatelných nemovitostí v oblasti a v poslední době je problematické, neboť s podobnými stavbami se prakticky neobchoduje. Pro vysokou lukrativnost podnikání v oblasti zásobování a distribuce pitné vody je většina těchto zařízení v držení svých původních vlastníků či již dávno privatizována (bohužel i zahraničními společnostmi). Žádné nabídky RK se proto na internetu nenacházejí.

Je proto třeba stanovit cenu odborným odhadem, při kterém budou zohledněny všechny relevantní skutečnosti, vč. toho, že stavba vlastní vodárny byla před 4 roky nákladně rekonstruována a vybavena moderní technologií na úpravu vody (iontová filtrace).

D) Závěr

Porovnání vypočtených cen je provedeno pro tržní cenu stavby určenou výnosovým způsobem (tj. 1.370.000,- Kč) a metodou věcné hodnoty (tj. 3.800.000,- Kč, resp. 1.420.000,- Kč). Určení ceny porovnáním realizovaných tržních cen není možné pro nedostatek informací provést.

Vypočtené ceny jsou kvalitativně i kvantitativně rozdílné a jejich zprůměrováním na základě rozdílných vah pro jednotlivé druhy cen, stanovují informativní odhad ceny v místě a čase obvyklé oceňované stavby vodárny, vč. vodovodních rozvodů Tuřany celkovou částkou

1.600.000,- Kč

slovy: jedenmilionšestsettisíc00/100 korun českých

## E/ Rekapitulace:

Na základě provedené analýzy a po zhodnocení všech relevantních skutečností stanovují cenu vodárny se st. 77 a vodárenské soustavy (tj. jímacích studní, technologie a rozvodů vody) v obci Tuřany, k.ú. Tuřany u Kynšperka nad Ohří, okres Cheb, Karlovarský kraj, zapsané na LV č. 10002, v úrovni ceny obvyklé celkovou částkou

1.600.000,- Kč

slovy: jedenmilionšeststetisíc00/100 korun českých

Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

*Prohlášení dle § 127a) o.s.ř.:*

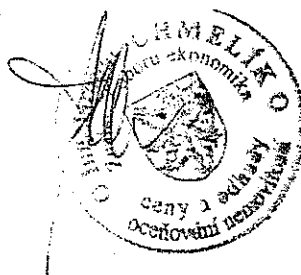
*Jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Plzni prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.*

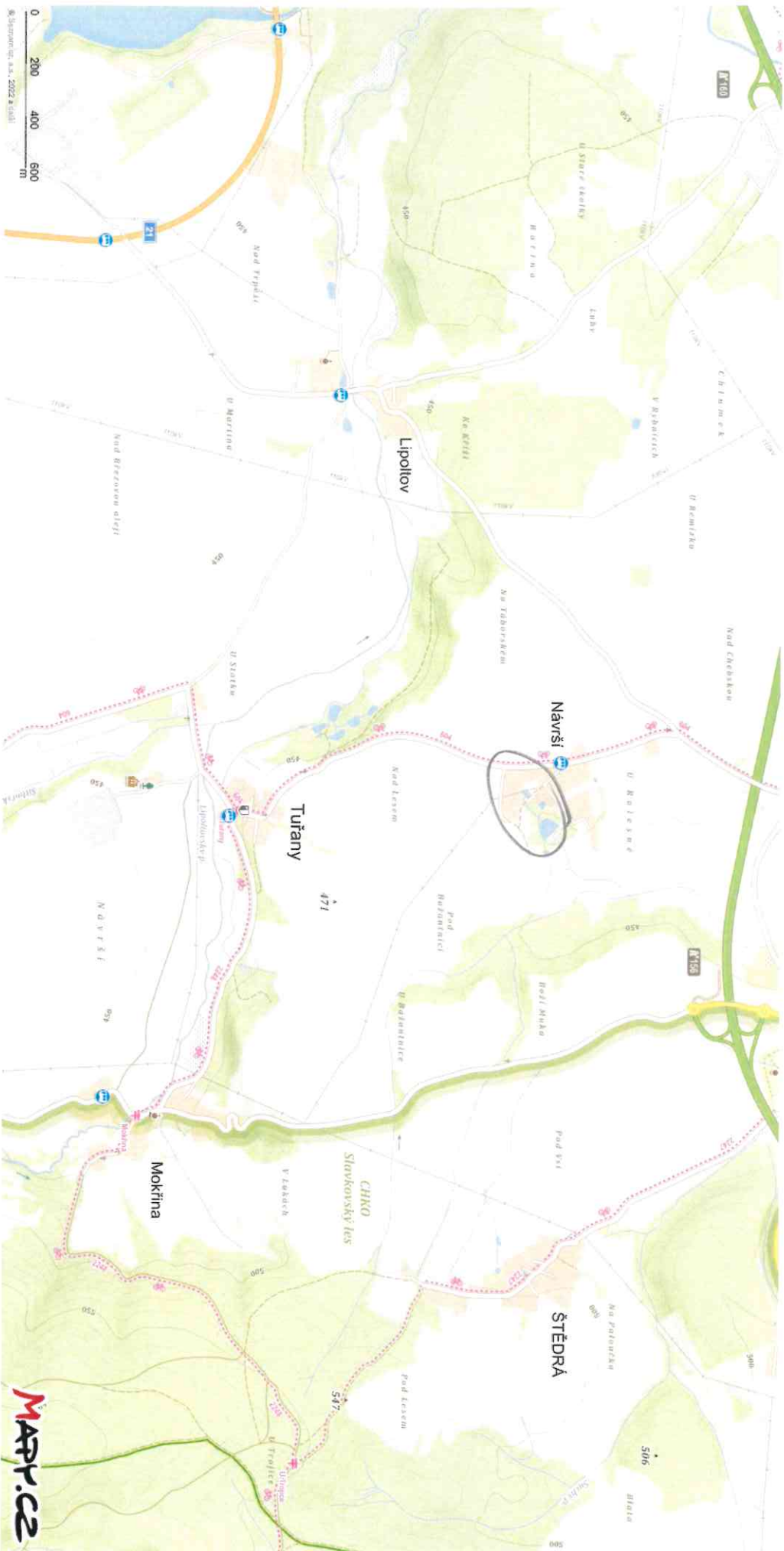
*Dále prohlašuji, že ve vztahu k výše uvedené zakázce ocenění nejsem podjatý. S oceňovanou nemovitostí a mně známými subjekty, usilujícími o její nabytí, mě nespojuje žádný poměr. Toto prohlášení činím na základě své vážné a svobodné vůle a jsem si vědom všech následků, včetně trestněprávních, vyplývajících z uvedení nepravdivých údajů, popř. úkonů učiněných v rozporu s tímto prohlášením.*

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 22.11.1998 č.j. Spr 531/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady  
Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. ....  
znaleckého deníku.  
Znalecné údaje podle příložené likvidace.  
Pečetí znalce.

### Přílohy:

- kopie map širšího území
- kopie katastrálních map (vč. ortofota)
- informace o pozemku
- kopie objednávky
- kopie části „Pasportu stavby“
- kopie části projektu stavebních úprav
- seznam dotčených pozemků
- mapa trasy rozvodů
- fotodokumentace









Adresní body Poznamkové kresby

GEPRO Nová zpráva

Zobrazit nastavení disku



OKRES: CZ0411 Cheb, 3402  
 OBEC: 539619 Tuřany  
 KAT.ÚZEMÍ: 771830 Tuřany u Kynšperku nad Ohří

**A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika, Příslušnost hospodařit s majetkem státu	00000001-1	
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha - Žižkov	01312774	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</b>					
KN st.77	20		zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb					
Stavba stojí na pozemku KN st.77					

st. = stavební parcela

**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

Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: KN st.77 součástí je: bez čp/če, tech.vyb

**E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu**

Listina

\* Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu(§4 zák.č.503/2012Sb.) Státní pozemkový úřad č.j-010213/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-695/2013-402

Pro:

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha - Žižkov, IČ:01312774

**F Vztah BPEJ k parcelám (bez zápisu)**

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

**Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402**

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

Vyhотовeno systémem MISYS ver.15.20.133033 SW hasp Debug pro VFK

Datum a čas vyhotovení výpisu: 15.03.2022 15:46:12

verze 5.6

Výpis vyhotoven za 0.116s, SQLite3 native,

Vyhotovil: 011163

ver.3.35.5.138576

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

Seznam dotčených pozemků vodovodem Tuřany

Katastrální území	Parcelní číslo	LV	Jméno vlastníka	Druh pozemku	Způsob využití
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	467/2	1	Obec Tuřany, č. p. 7, 35002 Tuřany	ostatní plocha	jiná plocha
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	649	1	Obec Tuřany, č. p. 7, 35002 Tuřany	ostatní plocha	ostatní komunikace
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	456/1	24	Markgraf Norbert, Návrší 19, 35002 Tuřany	ostatní plocha	jiná plocha
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	450	24	Markgraf Norbert, Návrší 19, 35002 Tuřany	zahradka	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	369/1	111	Beer Jiří Ing., Šumavská 299/59, Háje, 35002 Cheb Novák Přemysl Ing., Šumavská 179/37, Háje, 35002 Cheb Skalický Jaroslav Ing., Šumavská 300/61, Háje, 35002 Cheb Stolarík Vladimír, Lesní 87/22, Slatina, 35101 Františkovy Lázně Trpák Jan Ing., CSC, Šumavská 301/63, Háje, 35002 Cheb	orná půda	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	369/17	10002	ČR, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	ostatní plocha	jiná plocha
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	369/18	84	Dolejš Luděk Ing., č. p. 15, 35002 Odrava AGRO & KOMBINÁT Dolní Žandov spol. s r.o., č. p. 218, 35002 Dolní Žandov	orná půda	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	369/10	67	Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje, příspěvková organizace, Chebská 282, 35601 Sokolov	orná půda	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	643/1	57		ostatní plocha	silnice
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	39/2	1	Obec Tuřany, č. p. 7, 35002 Tuřany	trvalý travní porost	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	39/3	1	Obec Tuřany, č. p. 7, 35002 Tuřany	ostatní plocha	ostatní komunikace

Seznam dotčených pozemků vodovodem Tuřany

Katastrální území	Parcelní číslo	LV	Jméno vlastníka	Druh pozemku	Způsob využití
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	39/1	111	Beer Jiří Ing., Šumavská 299/59, Háje, 35002 Cheb Novák Přemysl Ing., Šumavská 179/37, Háje, 35002 Cheb Skalický Jaroslav Ing., Šumavská 300/61, Háje, 35002 Cheb Stolarík Vladimír, Les: i 37/22, Slatina, 35101 Františkovy Lázně Trpák Jan Ing., ČSc., Šumavská 301/63, Háje, 35002 Cheb	trvalý travní porost	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	39/4	28	Šindelářová Jarmila, č. p. 10, 35002 Tuřany	trvalý travní porost	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	35/6	28	Šindelářová Jarmila, č. p. 10, 35002 Tuřany	trvalý travní porost	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	25/1	1	Obec Tuřany, č. p. 7, 35002 Tuřany	trvalý travní porost	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	25/6	1	Obec Tuřany, č. p. 7, 35002 Tuřany	trvalý travní porost	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	394/1	1	Obec Tuřany, č. p. 7, 35002 Tuřany	ostatní plocha	ostatní komunikace
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	394/12	1	Obec Tuřany, č. p. 7, 35002 Tuřany	ostatní plocha	ostatní komunikace
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	21/1	1	Obec Tuřany, č. p. 7, 35002 Tuřany	trvalý travní porost	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	1/3	1	Obec Tuřany, č. p. 7, 35002 Tuřany	ostatní plocha	ostatní komunikace
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	1/1	10002	ČR, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	ostatní plocha	jiná plocha
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	1/4	1	Obec Tuřany, č. p. 7, 35002 Tuřany	ostatní plocha	ostatní komunikace
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	2	1	Obec Tuřany, č. p. 7, 35002 Tuřany	ostatní plocha	neplošná půda
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	25/2	67	AGRO & KOMBINÁT Dolní Žandov spol. s r.o., č. p. 218, 35002 Dolní Žandov	trvalý travní porost	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	21/2	88	SJM Pivoňka Miroslav a Pivoňková Daniela, č. p. 6, 35002 Tuřany	trvalý travní porost	

## Seznam dotčených pozemků vodovodem Tuřany

Katastrální území	Parcelní číslo	LV	Jméno vlastníka	Druh pozemku	Způsob využití
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	20/1	54	SIM Dundr Jiří a Dundrová Jana, č. p. 6, 35002 Tuřany	trvalý travní porost	koryto vodního toku přirozeně nebo upravené
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	35/3	10002	ČR, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	vodní plocha	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	57/10	96	Hans Wolf nemovitosti, společnost s ručením omezeným, Partýzánská 18/23, Holešovice, 17000 Praha 7	trvalý travní porost	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	412	1	Obec Tuřany, č. p. 7, 35002 Tuřany	ostatní plocha	ostatní komunikace
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	138/2	112	ČR, Povodí Ohře, státní podnik, Bezručova 4219, 43003 Chomutov	vodní plocha	koryto vodního toku umělé
Mokřina	359/7	245	Švejdová Zdeňka, Máchova 750/19, 35002 Cheb	trvalý travní porost	
Mokřina	359/1	245	Švejdová Zdeňka, Máchova 750/19, 35002 Cheb	trvalý travní porost	
Mokřina	673	1	Obec Milíkov, č. p. 1, 35002 Milíkov	ostatní plocha	ostatní komunikace
Mokřina	652	244	AGRO & KOMBINÁT Dolní Žandov spol. s r.o., č. p. 218, 35002 Dolní Žandov	trvalý travní porost	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	413/1	1	Obec Tuřany, č. p. 7, 35002 Tuřany	ostatní plocha	ostatní komunikace
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	179	11	Maršálek Jiří, Mánesova 125/7, 35002 Cheb	zahrada	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	st.6/1	21	Švejdová Zdeňka, Máchova 750/19, 35002 Cheb	zastavěná plocha a nádvoří	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	190/2	64	Švejdová Zdeňka, Máchova 750/19, 35002 Cheb	ostatní plocha	jiná plocha
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	246	67	AGRO & KOMBINÁT Dolní Žandov spol. s r.o., č. p. 218, 35002 Dolní Žandov	trvalý travní porost	
Mokřina	462/7	244	AGRO & KOMBINÁT Dolní Žandov spol. s r.o., č. p. 218, 35002 Dolní Žandov	orná půda	
Mokřina	462/9	245	Švejdová Zdeňka, Máchova 750/19, 35002 Cheb	orná půda	
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	st.74	67	AGRO & KOMBINÁT Dolní Žandov spol. s r.o., č. p. 218, 35002 Dolní Žandov	zastavěná plocha a nádvoří	



Seznam dotčených pozemků vodovodem Tuřany

Katastrální území	Parcelní číslo	LV	Jméno vlastníka	Druh pozemku	Způsob využití
-------------------	----------------	----	-----------------	--------------	----------------

Poznámka:

stav dle KN k 4.10.2016

podkladem situace vodovodu z pasportu

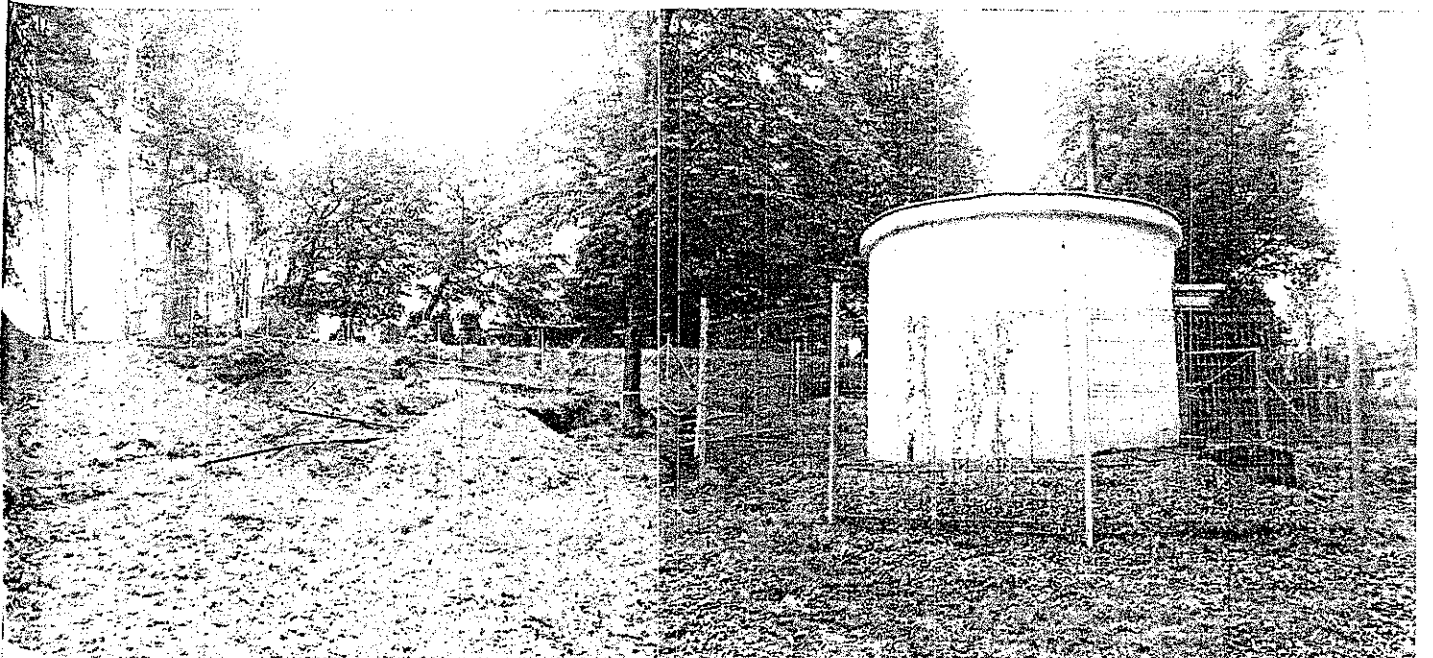
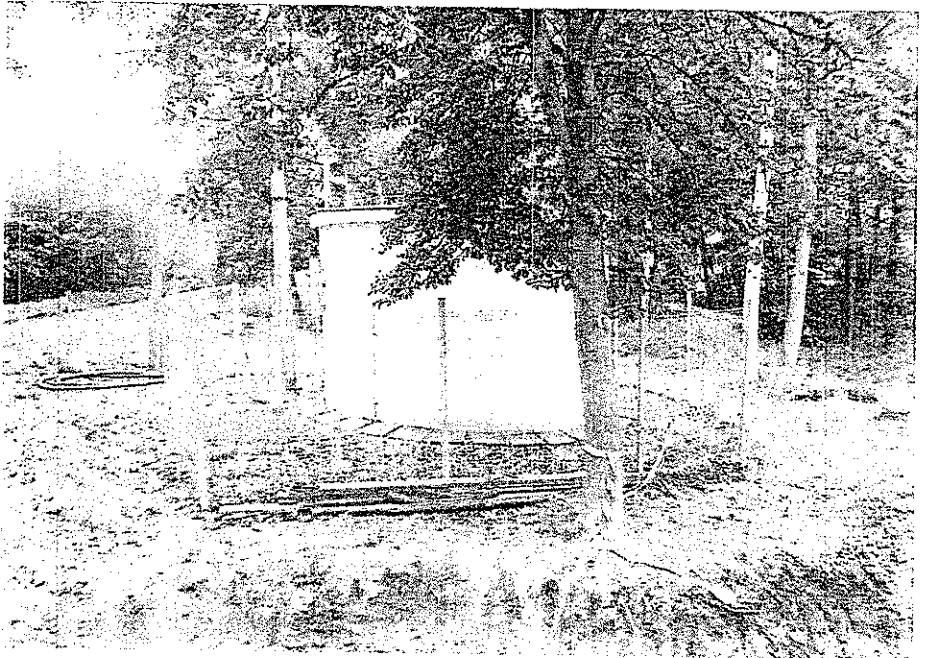
TOPLANE PAST  
VODNO ŽRNO  
I ŠTONE

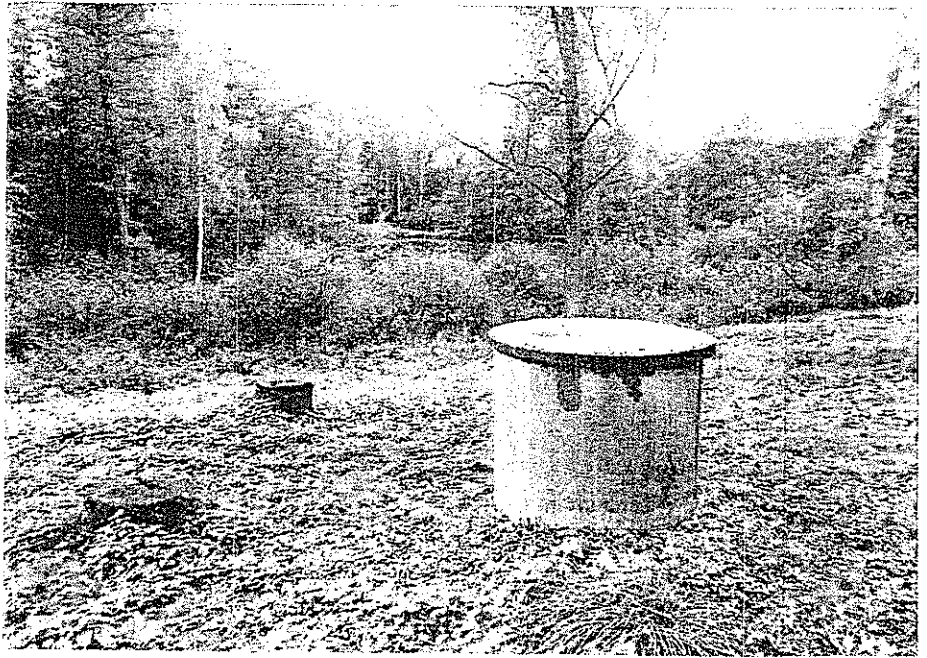
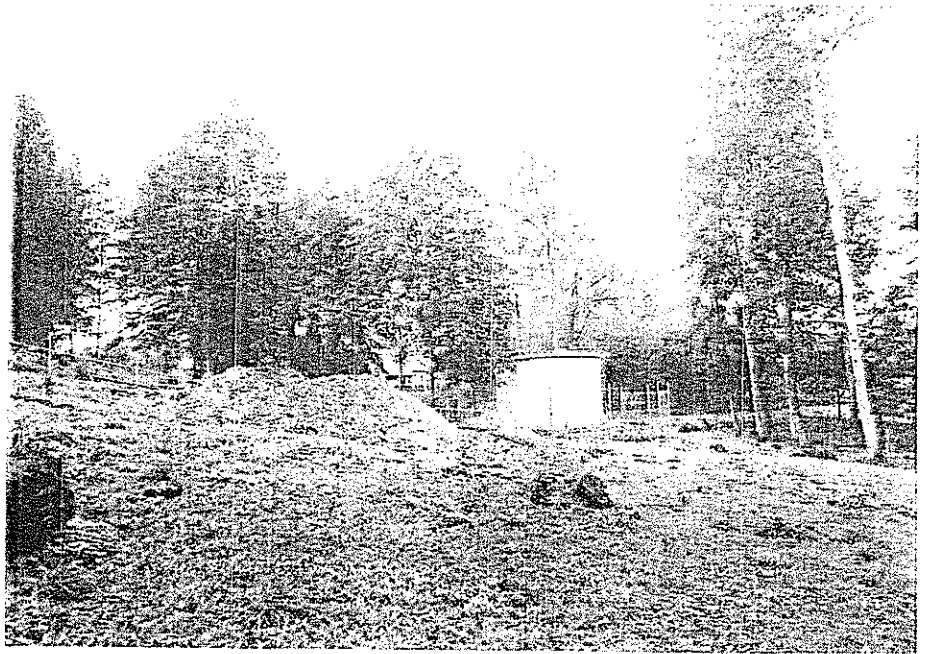






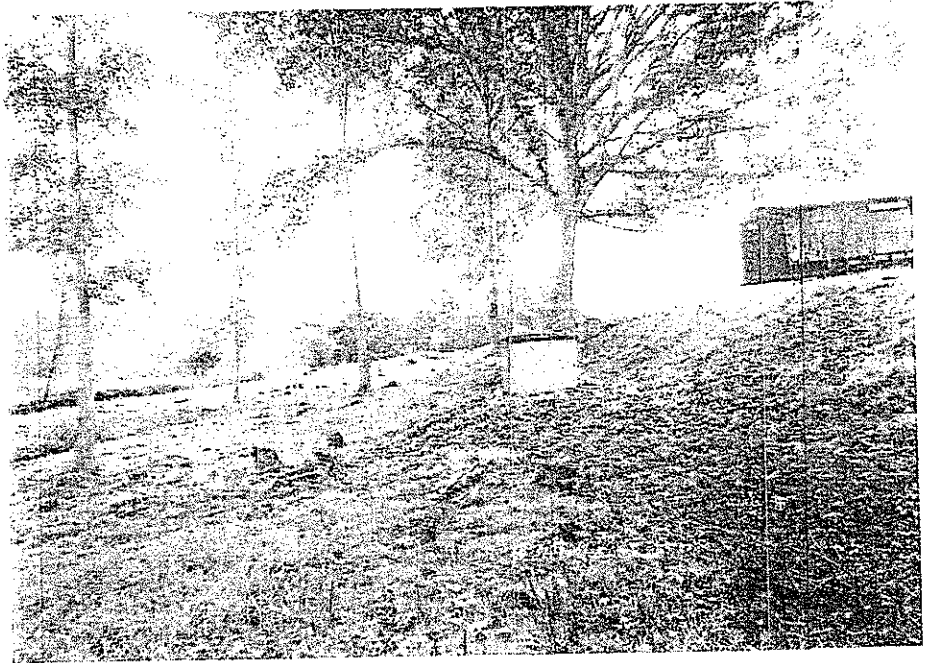
AMERICAN  
PHOTOGRAPHY





Jimaci  
studny





DOHRANNE PÁSMEC  
VODNÍHO ZDROJE  
LSTUPNĚ  
NEPOVOLANÝM  
VSTUP ZAKÁZÁN

*ochranné pásmo*