

## JAK NA INVESTIČNÍ BYT V ÚSTÍ NAD LABEM?

V TÉTO DOBĚ JE POTŘEBA  
DIVERZIFIKOVAT NASPOŘENÉ  
PROSTŘEDKY, MÁM PRO VÁS ŘEŠENÍ...

PRODEJ BYTU 1+1, 35  
M<sup>2</sup>, UL. NOVÁ, ÚSTÍ  
NAD LABEM  
NABÍDKOVÁ CENA  
POUZE V PŘEDPRODEJI  
CZK 2.090,000



### AKTUÁLNĚ V PŘEDPRODEJI

TERMÍN DOKONČENÍ  
REKONSTRUKCE A PŘEDÁNÍ  
PLÁNOVÁNO NEJPOZDĚJI K  
31.01.2021.

### BC. LUKÁŠ FERENC

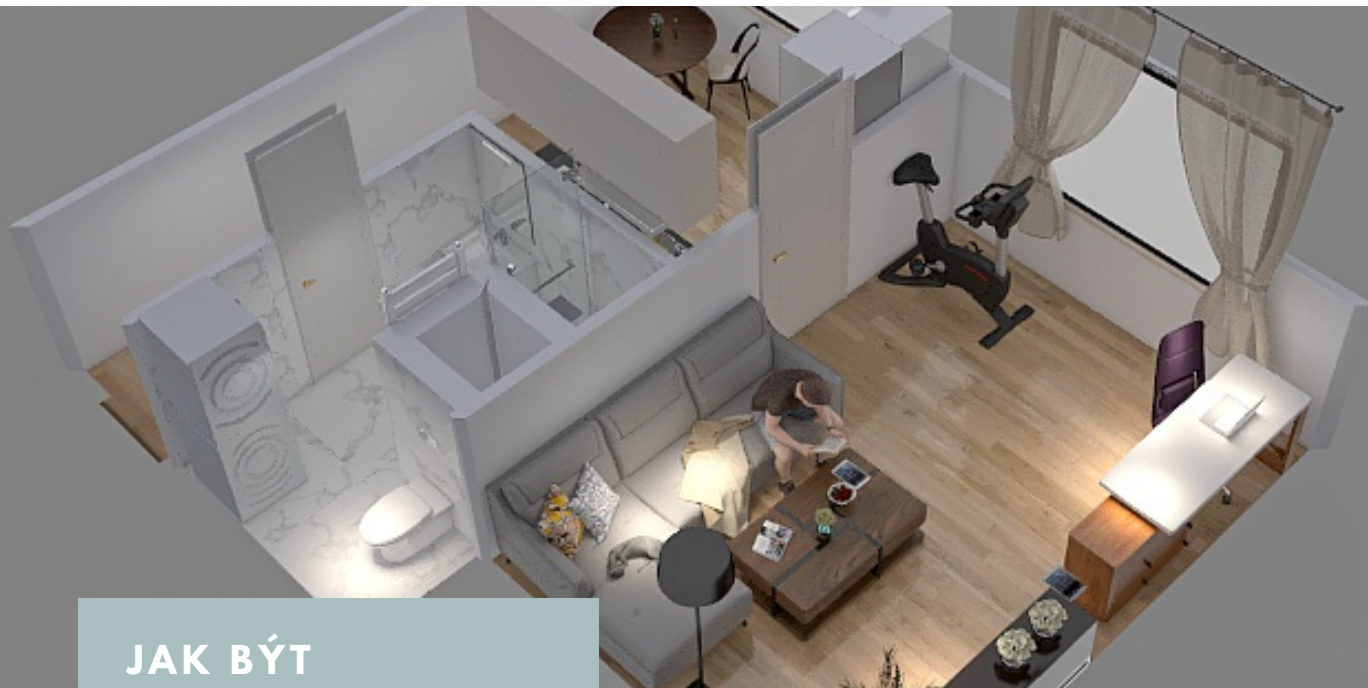
realitní specialista  
+420 774 739 631  
ferenc@nejlepsimakler.eu



# MODERNÍ BYDLENÍ

Pro investici na severu Čech, se přidejte k úspěšným investorům

Co takový byt v žádané lokalitě Ústí nad labem ?



## JAK BÝT INVESTOR DO NEMOVITOSTÍ?

Skvělé zhodnocení vašich financí je nadosah, stačí pořídit investiční byt a těšit se zhodnocení vložených prostředků a výnosů...

## JE VHODNÉ V TÉTO DOBĚ INVESTOVAT DO NEMOVITOSTI?

Bc. Lukáš Ferenc

Podle mého názoru dnes není příliš vhodná doba, mít peníze uložené na bankovním, ani na spořicímu účtu. Vzhledem k tomu, že inflace neustále narůstá, tak se takto uložené finanční prostředky na účtech nevyplatí. Ztrácí svou hodnotu. Proto by každý měl zvážit, zda není jiný vhodnější způsob, jak se svými naspořenými prostředky naložit. Kromě možností investování do zlata, či jiných drahých kovů, mincí anebo kamenů, či virtuálních měn jako je Bitcoin, je nejlepší variantou investice do nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že nemovitosti v posledních letech vysoce na své hodnotě rostly, ani vzhledem k Covidovým opatřením a přicházející krizi nebudou ztrácet hodnotu tak razantně, jako ostatní investiční portfolio. Říkáte si, že ale nemáte tolik finančních prostředků, abyste si kou-

## BUDU NA TO MÍT?

pili nemovitost v Praze? Mám pro Vás řešení. Vhodná investice je zejména v Severních Čechách, kde za posledních 5 let stouply ceny nemovitostí bezmála o 130% a tedy je taková investice velmi výhodná. Aktuálně nabízíme byt v Ústí nad Labem, ul. Nová, o dispozici 1+1, 35m<sup>2</sup>, který bude nejpozději koncem ledna k předání. Nabídková cena je předprodejní a to v částce 2.090.000,- Kč.

Tento byt je následně možné pronajímat okolo 9.000,- Kč + poplatky. Čistý měsíční výnos pak může činit 8.000,- Kč - 9.000,- Kč. ROI vychází na 3,64% a návratnost investice na 27,5 let. To není nikterak zajímavé číslo, avšak je potřeba brát ohled na zhodnocování ceny nemovitosti až 130% za 5 let a také na možnost zvyšování nájemného, což výrazně ovlivní tyto hodnoty. Při prodeji nemovitosti po 5ti letech by měl být při dnešních cenách a růstech tržní hodnoty zisk nejméně po odečtení inflace 5% 2.261.608,- Kč. Což je velice zajímavé číslo.

Udělejte první krůček, který Vás vede od toho stát se investorem. Stačí podepsat rezervační smlouvu :-)

## AKTUÁLNÍ NABÍDKA VHODNÉHO BYTU K INVESTICI

Lokalita:

Střekov - Ústí nad Labem

*Byt 1+1*

UL. NOVÁ ÚSTÍ NAD LABEM



odkaz na inzerci:

[www.nejlepsimakler.eu/prodej/nova](http://www.nejlepsimakler.eu/prodej/nova)

*více informací na telefonním čísle 774739631,  
Bc. Lukáš Ferenc*

# JAK JE TO S VÝNOSNOSTÍ

Tato konkrétní nabídka je vhodná jak pro samotné bydlení tak i pro investici a to s ohledem na výše uvedené, zejména na zhodnocení nemovitostí v Ústeckém kraji o 130% za posledních 5 let.

Tento byt je ve stavu provedené luxusní rekonstrukce možné pronajímat a to okolo částky 9.000,- Kč /měsíčně + poplatky. Tedy je schopen generovat příjem 9.000,- Kč což je 108.000,- Kč / rok. Návratnost vstupní investice je tedy 19 let a při tomto aktuálním trendu by tak mohl mít hodnotu za 20 let kolem 8.000.000,- Kč. To je samozřejmě spekulací, ale určitě není nereálná.

Pokud máte obavu z nájemníků a jejich výběru, není nic jednoduššího, než nechat obsadit byt novými nájemníky prostřednictvím nás. Rádi Vám s tím pomůžeme.

Byt je aktuálně v družstevním vlastnictví, avšak s možností ihned převést nemovitost do vlastnictví osobního. Je tedy možné čerpat i částečný hypoteční úvěr. Náklady na nájem jsou aktuálně 2.456,- Kč/měsíčně včetně všech poplatků.

Seznamte se blíže s důležitými dokumenty na dalších stranách...

## VLASTNICTVÍ:

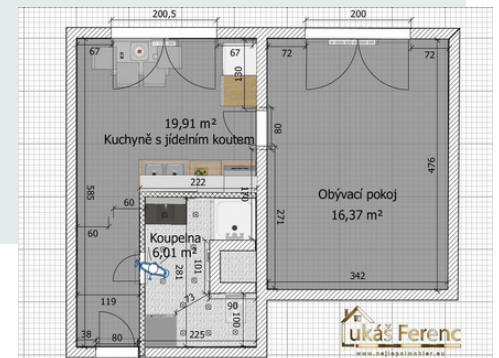
družstevní s možností převodu do osobního vlastnictví (anuita je splacena)

## MĚSÍČNÍ NÁKLADY A PRONAJATELNOST

Nájemné se družstvu hradí 2.456,- Kč a pronajmout lze za 9.000,- Kč + poplatky.

*Byt 1+1*

UL. NOVÁ ÚSTÍ NAD LABEM



odkaz na inzerci:

[www.nejlepsimakler.eu/prodej/nova](http://www.nejlepsimakler.eu/prodej/nova)

*více informací na telefonním čísle 774739631,  
Bc. Lukáš Ferenc*

Ondřej Trojáněk

Typ bytu 1+1 Adresa bytu : NOVÁ 1409/42, 400 03 Ústí nad Labem byt č.013

**Pevné platby:**

6	Příspěvek na správu domu a pozemku – podle podlahové plochy	1069,00
7	Pojistné	9,00
8	Poplatek správci	190,00
10	Daň z bytu	59,00
13	Správce	130,00
14	Úklid	60,00
<b>SOUČET ÚHRAD</b>		<b>1 517,00</b>

**Zálohy na služby:**

1	Teplo	489,00
4	Teplá voda-SV pro TUV	267,00
2	Vodné a stočné	153,00
3	Elektrická energie	30,00
<b>SOUČET ZÁLOH</b>		<b>939,00</b>

**ÚHRADA CELKEM**

**2 456,00**

**Ing. Martin Kolář, v.r.**  
předseda představenstva

**Ing. Jaroslav Chobot, v.r.**  
místopředseda představenstva

**Bytové družstvo DRUŽBA**  
**Dobrovského 869/15, 400 03 Ústí nad Labem**

Kód uživatele:  
Spisová zn.:  
Společné členství:

Anuita:  
VDP:  
Úvěr:

## **Žádost o převod družstevního bytu do osobního vlastnictví**

**Žádám Bytové družstvo DRUŽBA o převod bytu do osobního vlastnictví**

**Žadatel:**

Příjmení .....

Jméno: .....

Rodné číslo: .....

Trvalé bydliště: .....

Telefon: .....

**Společný člen:**

Jméno a příjmení: .....

Rodné číslo: .....

Trvalé bydliště: .....

**Specifikace bytu:**

Ulice: .....

Číslo popisné: .....

Číslo orientační: .....

Číslo bytu: .....

podlaží: .....

***Adresa pro zasílání korespondence (pokud je odlišná od výše uvedeného):***

Jméno a příjmení: .....

Adresa: .....

Souhlasím, aby výše uvedené údaje byly použity při zpracování smluv o převodu bytu do vlastnictví ve vztahu k zákonu č.101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů.

**V Ústí nad Labem dne:**

**Podpis:**

**BYTOVÉ DRUŽSTVO DRUŽBA**

Dobrovského 869/15

400 03 Ústí nad Labem

IČO 00043907

-8-



Bytové družstvo

**DRUŽBA**

Partner pro váš dům

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

**Bytové družstvo DRUŽBA**, identifikační číslo 000 43 907, se sídlem Ústí nad Labem - Střekov, Dobrovského 869/15, vedené v OR u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Dr. XXVI 281, zastoupené Ing. Martinem Kolářem – předsedou představenstva a Bc. Petrem Vaněčkem, členem představenstva, (dále jen „**BD DRUŽBA**“ nebo „**Pronajímatel**“) na straně jedné

a

pan (-í) : **Ondřej Trojánek**

datum narození/r. č.: 940303/3046

členské číslo: 228196

bytem: Lounská 2054/34, Teplice

(dále jen „**nájemce/člen bytového družstva**“) na straně druhé

uzavírají podle § 2240 Zákona č. 89/2012 Sb., dále Zákona č. 90/2012 Sb. a Stanov BD DRUŽBA tuto Nájemní smlouvu:

## I.

### Úvodní ustanovení

1. Nájemce je členem bytového družstva. S členstvím v bytovém družstvu je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu bytu za podmínek určených Stanovami BD DRUŽBA v případě, kdy se nájemce stává členem družstva bez právního předchůdce. V případě, že nájemce nabývá družstevní podíl od jiné osoby, je právo nájmu družstevního bytu spojeno s jeho družstevním podílem a přechází na nájemce zároveň s veškerými právy a povinnostmi spojenými s družstevním podílem.

2. Účelem této smlouvy je upravit blíže práva a povinnosti stran vyplývající z užívání družstevního bytu členem bytového družstva (nájemcem).

## II.

### Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájem družstevního bytu č. 013, nacházejícího se v 5. podlaží domu č.p. 1409 postaveného na pozemku parc.č. 3241/32, který se nachází v katastrálním území Střekov, obec Ústí nad Labem na adrese NOVÁ 1409/42 a je ve vlastnictví bytového družstva.

Byt je o velikosti: 1+1 v podlaží: 5

kód bytu: 35121304

má podlahovou plochu (PP) 35,62 m<sup>2</sup> a sestává z těchto místností a prostor:

pokoje, předstíň, WC, koupelna, ložnice, komora, sklep

Nájemce: **Ondřej Trojánek** – Kód bytu: 35121304

Kancelář ověřených  
21/988 obřívou  
ordoj hor 110/11  
70001

### III. Doba trvání nájmu

Nájemci vzniká právo užívat byt počínaje dnem: 30.08.2021. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

### IV. Užívání bytu

1. Uzavřením této nájemní smlouvy vzniká členu družstva právo nájmu bytu.

Společné členství manželů podle § 739 ZOK a čl. 7 Stanov BD DRUŽBA nevzniklo.

V souladu s ustanovením § 745 ZOK a čl. 41 Stanov BD DRUŽBA vzniklo právo společného nájmu manžely. Společným nájemcem je manžel - manželka\* nájemce

jméno: --- datum narození/r. č.: ---  
bytem: ---

2. Spolu s nájemcem a jeho manželkou - manželem\* budou byt užívat tito rodinní příslušníci:

3. Byt č. 013 na adrese NOVÁ 1409/42 je ve stavu způsobilém řádného užívání.

4. Způsob užívání bytu, dispozičních práv nájemce/člena bytového družstva, jakož i způsob nájemního práva i způsob zániku nájmu upravují Zákon č. 90/2012 Sb., Stanovy BD DRUŽBA a Domovní řád. Nájemce potvrzuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil s obsahem Stanov BD DRUŽBA a s Domovním řádem.

### V. Nájemné a služby

1. Nájemce/člen bytového družstva je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů na správu a provoz objektu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu od 01.09.2021.

2. Nájemné a výše úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je specifikována v příloze k nájemní smlouvě: Rozhodnutí představenstva, které je její nedílnou součástí. Nájemce se zavazuje hradit měsíční úhrady podle rozhodnutí představenstva, a to měsíčně, nejpozději do 25. dne běžného měsíce.

3. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy, příp. výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevyporádává se s nájemcem družstevního bytu ani po skončení nájmu.

4. Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to v nejkratším termínu, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za toto plnění, nejpozději však do 30. dubna následujícího roku.

5. Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 4 družstvo členu – nájemci bytu vrátí nejpozději do 25. června následujícího roku. Pokud byly uplatněny reklamace, které družstvo uznalo, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do osmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Ve stejné lhůtě je člen – nájemce bytu povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.



**VI.**  
**Práva a povinnosti**

Práva a povinnosti z nájmu, jakož i práva a povinnosti obou smluvních stran, jsou upravena Stanovami BD DRUŽBA, zejména pak články 30 až 37.

**VII.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a nájemcem/členem družstva neupravená touto smlouvou se řídí Stanovami BD DRUŽBA a zákonem o obchodních korporacích.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
3. Veškeré změny nebo doplňky k této smlouvě mohou být prováděny jen písemnou formou.
4. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Potvrzují, že si mezi sebou ujednaly všechny náležitosti, které považují za nezbytné pro uzavření této smlouvy. Na důkaz toho připojují ke smlouvě své podpisy.
5. Tato smlouva nahrazuje veškerá dosavadní ujednání mezi bytovým družstvem a členem ohledně užívání bytu, včetně veškerých ujednání mezi bytovým družstvem a právním předchůdcem člena.

V Ústí nad Labem, dne 01.09.2021



.....  
Bc. Petr Vaněček – ředitel správy družstva



.....  
Nájemce

**BYTOVÉ DRUŽSTVO DRUŽBA**  
Dobrovského 869/15  
400 03 Ústí nad Labem  
IČO 00043907 -8-

Nájemce: **Ondřej Trojánec** – Kód bytu: 35121304

