

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 33/29
ze dne 23.4.2026

k návrhu majetkoprávního vypořádání mezi společnostmi PGC reality spol. s r.o. a hl.m. Prahou

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

1. uzavření směnné smlouvy mezi společnostmi PGC reality spol. s r.o., IČO: 614 99 781, se sídlem Dobronická 1257, 148 00 Praha 4 (dále jen „PGC“) a hl.m. Prahou dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
 - za podmínky, že před uzavřením směnné smlouvy budou části komunikací NN4440 a NN3333 vyjmuty ze sítě místních komunikací
 - za podmínky, že před uzavřením směnné smlouvy dojde k výmazu zápisu o zřízení služebnosti V-16730/2026-101 evidované v KN u pozemku parc. č. 2014/490 v k.ú. Chodov
 - a za podmínky úhrady rozdílu cen směňovaných nemovitostí ve výši 14.297.000,00 Kč ve prospěch hl.m. Prahy
2. uzavření dohody o narovnání mezi PGC a hl.m. Prahou dle přílohy č. 2 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. Radě HMP
 1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 4.5.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-13969
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Stejnopis č....

SMĚNNÁ SMLOUVA SE ZŘÍZENÍM VĚCNÉHO BŘEMENE - SLUŽEBNOSTI Smlouva č. SME/.../...../2026

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
dle § 1257 a násl. a § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů

(dále jen jako „občanský zákoník“)
(dále jen jako „smlouva“ nebo „směnná smlouva“)

mezi

hlavní město Praha

se sídlem: Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupené: Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu hl. m. Prahy

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

(dále jen jako „HMP“) na straně jedné

a

PGC reality spol. s r.o.

se sídlem: Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 30584

zastoupená: [REDACTED]

jednatel

IČO: 61499781

DIČ: CZ61499781, není plátce DPH

(dále jen jako „PGC“) na straně druhé

(HMP a PGC dále společně jen jako „smluvní strany“)

takto:

I.

1. HMP prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- pozemku parc. č. 2014/266 - ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 2014/267 - ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 2014/270 - ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 2014/490 - ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 2336/1 - ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 2336/204 - ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 2336/225 - ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 2336/422 - ostatní plocha,

vše v katastrálním území Chodov (dále jen „k. ú. Chodov“), obec Praha, tak, jak jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 1678 pro k.ú. Chodov. Vlastnické právo k výše uvedeným pozemkům nabylo HMP na základě Směnné smlouvy ze dne 13. 1. 2004 (V-6315/2004-101), Směnné smlouvy ze dne 31. 12. 2007 (V-4294/2008-101), podle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů na základě Souhlasného prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák. č. 172/1991 Sb.) ze dne 22. 7. 2008 (Z-84134/2008-101), Souhlasného prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák. č. 172/1991 Sb.) ze dne 31. 3. 2010 (Z-32144/2010-101), Souhlasného prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák. č. 172/1991 Sb.) ze dne 31. 3. 2010 (Z-32143/2010-101);

a

- stavby zpevněné plochy parkoviště o výměře 4911 m² nacházející se na pozemku parc. č. 2336/221 v k.ú. Chodov, ve vlastnictví PGC.

2. PGC prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- pozemku parc. č. 2014/382 – ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 2014/383 – ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 2014/384 – ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 2014/389 – ostatní plocha,

vše v k. ú. Chodov, obec Praha, tak, jak jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 10672 pro k.ú. Chodov. Vlastnické právo k výše uvedeným pozemkům nabylo PGC na základě Smlouvy kupní ze dne 12. 10. 2007 (V-53047/2007-101).

3. Předmětem směny dle této smlouvy je na straně HMP:

- pozemek parc. č. **2014/266** - ostatní plocha,
- část pozemku parc. č. 2014/267 - ostatní plocha, dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4605-19/2025 vyhotoveného společností Geome s.r.o. se sídlem Pod Mezí 170/5, 252 62 Únětice, IČO: 02112680, ověřeného dne 2. 9. 2025 [redacted] autorizovaným zeměměřičským inženýrem č. 2056 pod č. 19/2025, potvrzeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha dne 4. 9. 2025 pod č. PGP-3685/2025-101 (dále jen jako „geometrický plán 1“) oddělená a nově označená jako **pozemek parc. č. 2014/267 o výměře 406 m²**,
- část pozemku parc. č. 2014/270 - ostatní plocha, dle geometrického plánu 1 oddělená a nově označená jako **pozemek parc. č. 2014/716 o výměře 440 m², včetně zpevněné plochy parkoviště**,
- část pozemku parc. č. 2014/490 - ostatní plocha, dle geometrického plánu 1 oddělená a nově označená jako **pozemek parc. č. 2014/715 o výměře 506 m², včetně zpevněné plochy parkoviště a ploch chodníků**,
- část pozemku parc. č. 2336/1 - ostatní plocha, dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4606-20/2025 vyhotoveného společností Geome s.r.o. se sídlem Pod Mezí 170/5, 252 62 Únětice, IČO: 02112680, ověřeného dne 4. 9. 2025 [redacted] autorizovaným zeměměřičským inženýrem č. 2056 pod č. 20/2025, potvrzeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha dne 8. 9. 2025 pod č. PGP-3734/2025-101 (dále jen jako „geometrický plán 2“) oddělená a

nově označená jako **pozemek parc. č. 2336/457 o výměře 992 m², včetně zpevněné plochy parkoviště,**

- **pozemek parc. č. 2336/204 - ostatní plocha, včetně zpevněné plochy parkoviště,**
- **pozemek parc. č. 2336/225 - ostatní plocha, včetně zpevněné plochy parkoviště,**
- **pozemek parc. č. 2336/422 – ostatní plocha,**
- **stavba zpevněné plochy parkoviště o výměře 4911 m² nacházející se na pozemku parc. č. 2336/221,**

vše v k. ú. Chodov, obec Praha (dále jen jako „**Pozemky HMP**“).

4. Předmětem směny dle této smlouvy je na straně PGC:

- **pozemek parc č. 2014/382 – ostatní plocha,**
- **pozemek parc č. 2014/383 – ostatní plocha,**
- **pozemek parc č. 2014/384 – ostatní plocha,**
- **pozemek parc č. 2014/389 – ostatní plocha, včetně zpevněných ploch parkoviště včetně jeho vybavení (oplocení, závary, elektrorozvodů) a plochy chodníku podél západní strany parkoviště,**

vše v k. ú. Chodov, obec Praha (dále jen jako „**Pozemky PGC**“)

(Pozemky HMP a Pozemky PGC společně dále jen jako „**směňované pozemky**“).

5. Geometrický plán 1 je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy a geometrický plán 2 je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy.

II.

1. Smluvní strany touto smlouvou směňují Pozemky HMP, blíže specifikované v čl. I odst. 3 této smlouvy, a pozemky PGC, blíže specifikované v čl. I odst. 4 této smlouvy, tak že Pozemky HMP, včetně všech jejich součástí a příslušenství, práv a povinností s jejich vlastnictvím spojenými přijímá PGC do svého výlučného vlastnictví a Pozemky PGC, včetně všech jejich součástí a příslušenství práv a povinností s jejich vlastnictvím spojenými, přijímá do svého výlučného vlastnictví HMP.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto HMP potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. [] ze dne []. Záměr na směnu směňovaných pozemků uvedených v čl. I odst. 3 a odst. 4 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod Č.j.: MHMP 241052/2026, Sp. zn.: S-MHMP 175824/2025 od 23. 3. 2026 do 8. 4. 2026.
3. HMP prohlašuje, že:
 - a) je oprávněno Pozemky HMP bez omezení zcizovat, tj. zejména k nim převést vlastnické právo dle této smlouvy,

- b) před PGC nezamlčelo žádné podstatné skutečnosti týkající se Pozemků HMP a že na Pozemcích HMP nevážnou žádné dluhy, věcná práva, nájemní, podnájemní, předkupní, zadržovací nebo zástavní práva ani jiné právní vady, na něž by mělo PGC upozornit, bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují, HMP prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k Pozemkům HMP nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto a rovněž, že právní vztahy k Pozemkům HMP nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné, to vše vyjma vad nebo zatížení zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1678 pro k.ú. Chodov, obec Praha nebo uvedených v této smlouvě či z ní vyplývajících, a
- i) nájemního vztahu ke stavbě parkovací plochy a manipulační plochy na pozemku parc. č. 2014/383, parc. č. 2014/490 a parc. č. 2014/270, vše v k.ú. Chodov zřízeného Nájemní smlouvou č. 1/10/360/0325 uzavřenou dne 30. 12. 2010 ve znění Dohody o změně nájemní smlouvy č. 1/10/360/0325 ze dne 28. 2. 2018 mezi HMP, zastoupenou Technickou správou komunikací hl. m. Prahy, a.s. jakožto pronajímatelem a B-CAR, s.r.o. jakožto nájemcem, ve znění pozdějších dodatků za účelem provozování placeného veřejného hlídaného parkoviště pro osobní vozidla a autobusy (dále jen jako „nájemní vztah 1“).
- c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Pozemků HMP zakládaly práva uvedená v písm. b) tohoto odstavce a HMP neučinilo žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k Pozemkům HMP na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku, žádná třetí osoba nebude převodem vlastnického práva k Pozemkům HMP na PGC dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této směnné smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,
- d) výše uvedená prohlášení garantují stav Pozemků HMP, jenž bude existovat po celou dobu od okamžiku uzavření této smlouvy až do okamžiku převodu vlastnického práva k Pozemkům HMP na PGC.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení HMP uvedených v odst. 3 tohoto článku ukáže nepravdivým, neúplným, matoucím a/nebo klamavým, bude PGC oprávněno vůči HMP požadovat náhradu škody ve výši, v jaké mu vznikla dle prokazatelných důkazů nebo v jaké výši mu vznikla škoda uvedením takové skutečnosti do souladu s příslušnými prohlášeními.
5. PGC prohlašuje že:
- a) je oprávněno Pozemky PGC bez omezení zcizovat, tj. zejména k nim převést vlastnické právo dle této smlouvy,
- b) před HMP nezamlčelo žádné podstatné skutečnosti týkající se Pozemků PGC a že na Pozemcích PGC nevážnou žádné dluhy, věcná práva, nájemní, podnájemní, předkupní, zadržovací nebo zástavní práva ani jiné právní vady, na něž by mělo HMP upozornit, bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují, PGC prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k Pozemkům PGC nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto a rovněž, že právní vztahy k Pozemkům PGC nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné, to vše vyjma vad nebo zatížení zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10672 pro k.ú. Chodov, obec Praha nebo uvedených v této smlouvě či z ní vyplývajících, a

- i) nájemního vztahu k části pozemku parc. č. 2014/384 v k.ú. Chodov zřízeného Smlouvou o pronájmu plochy uzavřenou dne 30. 5. 2008 mezi PGC, jakožto pronajímatelem a společností BigBoard Praha, a.s. jakožto nájemcem, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 20. 6. 2011, Dodatku č. 2 ze dne 7. 12. 2012, Dodatku č. 3 ze dne 30. 11. 2023 a Dodatku č. 4 ze dne 12. 3. 2026 za účelem instalace reklamního zařízení a provozování venkovní reklamy (dále jen jako „**nájemní vztah 2**“),
 - ii) k pozemku parc. č. 2014/389 v k.ú. Chodov zřízeného Nájemní smlouvou uzavřenou dne 29. 12. 2024 mezi PGC jakožto pronajímatelem a společností B-CAR, s.r.o. jakožto nájemcem za účelem provozu úplatného parkoviště (dále jen jako „**nájemní vztah 3**“).
- c) HMP bere na vědomí, že na Pozemcích PGC mohou být uložena vedení inženýrských sítí z doby, kdy k těmto vedením vznikala zákonná věcná břemena, která se nezapisovala do evidence nemovitostí či katastru nemovitostí,
- d) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Pozemků PGC zakládaly práva uvedená v písm. b) tohoto odstavce a PGC neučinilo žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k Pozemkům PGC na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku, žádná třetí osoba nebude převodem vlastnického práva k pozemkům PGC na HMP dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této směnné smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,
- e) ke dni podpisu této směnné smlouvy si žádná třetí osoba nečiní jakékoliv právo nebo nárok (zejména nárok na právo vlastnické, nájemní či právo odpovídajícímu věcnému břemenu) ve vztahu k Pozemkům PGC, vyplývající zejména z restitučních, rehabilitačních a jiných obdobných předpisů, a neexistuje jakýkoliv důvod zahájení nebo vedení soudního, správního nebo jiného řízení před orgánem veřejné moci, rozhodcem, arbitrem anebo jiným obdobným orgánem ohledně Pozemků PGC nebo PGC, které by mohlo ohrožit zájmy HMP související s touto smlouvou,
- f) ke dni uzavření této smlouvy není vůči PGC vedeno žádné soudní, správní, rozhodčí, exekuční, insolvenční nebo jiné řízení před jakýmkoli orgánem veřejné moci, statním či samosprávným orgánem, rozhodčím soudem nebo rozhodcem anebo jiným obdobným orgánem, týkající se případných finančních nebo jiných závazků PGC, které by mohlo ovlivnit právní titul PGC k Pozemkům PGC či převod vlastnického práva k pozemkům PGC na HMP, a ani zahájení takového řízení v blízké budoucnosti nehrozí, stejně tak neběží žádné spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před příslušným katastrálním úřadem týkající se Pozemků PGC, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Pozemky PGC určitým způsobem nebo všeobecně jako takové,
- g) nemá žádné splatné a neuhrazené závazky nebo daňové nedoplatky ve vztahu ke správcům daně, které by vedly nebo mohly vést ke vzniku zástavního práva na Pozemcích PGC nebo jiného zatížení Pozemků PGC či k jejich postižení výkonem rozhodnutí,
- h) podpis a plnění této smlouvy ze strany PGC nebude mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoliv ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož je PGC stranou nebo adresátem,

- i) v době od podpisu této smlouvy neučiní žádné právní jednání, na základě kterého by se jakékoli z výše uvedených prohlášení anebo jeho část stalo neproveditelným či nepřesným, a to s výjimkou právních jednání výslovně předvídaných v této smlouvě,
 - j) s Pozemky PGC nesouvisí žádné dluhy ve smyslu § 1893 občanského zákoníku s tím, že v opačném případě je HMP nepřebírá; HMP prohlašuje, že mu nejsou známy žádné dluhy související s Pozemky PGC a o žádných dluzích souvisejících s Pozemky PGC neví,
 - k) že výše uvedená prohlášení garantují stav Pozemků PGC, jenž bude existovat po celou dobu od okamžiku uzavření této smlouvy až do okamžiku přechodu vlastnického práva k Pozemkům PGC na HMP.
6. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení PGC uvedené v odst. 5 tohoto článku ukáže nepravdivým, neúplným, matoucím a/nebo klamavým, bude HMP oprávněno vůči PGC požadovat náhradu škody ve výši, v jaké mu vznikla dle prokazatelných důkazů nebo v jaké výši mu vznikla škoda uvedením takové skutečnosti do souladu s příslušnými prohlášeními.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že byly seznámeny se současným fyzickým a právním stavem směřovaných pozemků a směřované pozemky vzájemně směřují a přejímají bez výhrad ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází. Odpovědnost smluvních stran za prohlášení smluvních stran dle této smlouvy není tím dotčena.
8. Smluvní strany dále shodně prohlašují, že současně s touto smlouvou mezi sebou uzavírají dohodu o narovnání, na základě které dojde k narovnání soudních sporů vedených mezi smluvními stranami o zaplacení bezdůvodného obohacení za užívání pozemků parc. č. 2336/221 a parc. č. 2014/383, vše v k.ú. Chodov, obec Praha, o které žaluje PGC HMP (dále jen jako „Dohoda o narovnání“). Smluvní strany sjednávají, že tato směnná smlouva a Dohoda o narovnání jsou vzájemně závislé co do vzniku a zániku s tím, že závislost zaniká splněním směnné smlouvy, tedy provedením vkladu práv sjednaných touto směnnou smlouvou do katastru nemovitostí katastrálním úřadem, a zaplacením částky sjednané v Dohodě o narovnání. Smluvní strany se dohodly, že poté, co PGC zaplatí HMP částku sjednanou v této smlouvě, bude podán návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to způsobem a postupem uvedeným v čl. VI odst. 3 této smlouvy.

III.

1. Souhrnná cena Pozemků HMP včetně zpevněných ploch parkoviště a ploch chodníků na nich se nacházejících je stanovena na základě Znaleckého posudku č. 020372/2026 ze dne 30. 3. 2026 zpracovaného [REDAKCE], ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s. se sídlem Dlouhá 16, 110 00 Praha 1 ve výši 58 960 000 Kč včetně daně z přidané hodnoty (slovy: padesát osm milionů devět set šedesát tisíc korun českých).

Souhrnná cena Pozemků HMP a staveb podle tohoto odstavce zahrnuje daň z přidané hodnoty v zákonné výši 21 % vypočtenou ze základu daně ve výši 48 727 272,73 Kč v celkové výši 10 232 727,27 Kč v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a je cena konečná, tedy včetně daně z přidané hodnoty.

2. Souhrnná cena Pozemků PGC včetně zpevněných ploch parkoviště a ploch chodníků je stanovena na základě Znaleckého posudku č. 020372/2026 ze dne 30. 3. 2026

zpracovaného

ve spolupráci s B.T.R.T. GROUP, a.s. se sídlem Dlouhá 16, 110 00 Praha 1 ve výši 44 663 000 Kč jako cena konečná včetně daně (slovy: čtyřicet čtyři milióny šest set šedesát tři tisíce korun českých). Vzhledem k tomu, že PGC není plátcem daně z přidané hodnoty, nebude daň z přidané hodnoty odvádět.

3. Na základě celkové ceny pozemků HMP uvedené v odst. 1 tohoto článku a celkové ceny pozemků PGC uvedené v odst. 2 tohoto článku se smluvní strany dohodly na tom, že PGC je povinno zaplatit HMP částku rozdílu v cenách směřovaných pozemků ve výši 14 297 000 Kč (slovy: čtrnáct miliónů dvě stě devadesát sedm tisíc korun českých), a to na bankovní účet HMP vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, číslo účtu: 149024-0005157998/600, konstantní symbol: , variabilní symbol: , a to do 30 kalendářních dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy uveřejněním v registru smluv podle čl. IX odst. 6 této smlouvy, přičemž za den zaplacení částky se považuje den připsání částky na účet HMP.
4. V případě prodlení se zaplacením částky dle odst. 3 tohoto článku se PGC zavazuje uhradit ve prospěch HMP smluvní úrok z prodlení ve výši 1,5 % z dlužné částky za každý i započatý týden prodlení. Smluvní strany výslovně vylučují užití § 1971 občanského zákoníku; HMP tak má nárok na náhradu škody vzniklé prodlením se zaplacením částky uvedené v odst. 3 tohoto článku, i pokud je kryta smluvním úrokem z prodlení dle tohoto odstavce. Při prodlení PGC se zaplacením částky uvedené v odst. 3 tohoto článku delším než 10 kalendářních dnů ode dne splatnosti částky je HMP oprávněno od této smlouvy jednostranně odstoupit. Právní účinky odstoupení vzniknou dnem, kdy oznámení HMP o odstoupení od této smlouvy bude doručeno PGC.

IV.

Služebnost A

1. PGC prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2336/221 v k.ú. Chodov, obec Praha zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 10672 pro k.ú. Chodov, obec Praha (dále jen „**Služebný pozemek A**“).
2. HMP prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2336/1 v k.ú. Chodov, obec Praha zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 1678 pro k.ú. Chodov, obec Praha (dále jen „**Panující pozemek A**“).
3. PGC zřizuje touto smlouvou k tíži Služebného pozemku A ve prospěch Panujícího pozemku A dle ustanovení § 1257 a násl. občanského zákoníku, v rozsahu dle geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 4696-7/2026 vyhotoveného MHMP, Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, ověřeného dne 3. 3. 2026 , autorizovaným zeměměřičským inženýrem č. 1878 pod č. 8/2026, potvrzeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha dne 4. 3. 2026 pod č. PGP-922/2026-101 (dále jen jako „**geometrický plán 3**“), který je jako příloha č. 3 nedílnou součástí této smlouvy:
 - a) služebnost stezky spočívající v právu vlastníka Panujícího pozemku A chodit po Služebném pozemku A nebo se po něm dopravovat lidskou silou a v právu, aby po Služebném pozemku A jiní přicházeli na Panující pozemek A a z tohoto po něm odcházeli nebo se lidskou silou dopravovali, kterému odpovídá povinnost vlastníka Služebného pozemku A výkon této služebnosti trpět, a

- b) služebnost cesty spočívající v právu vlastníka Panujícího pozemku A jezdit přes Služebný pozemek A jakýmkoli vozidly a v právu, aby po Služebném pozemku A jini přijížděli na Panující pozemek A a z tohoto po něm odjížděli, kterému odpovídá povinnost vlastníka Služebného pozemku A výkon této služebnosti trpět,

(dále společně jen jako „**Služebnosti A**“).

4. Smluvní strany se dohodly, že práva vyplývající ze Služebností A budou zahrnovat i práva jiných osob zejména zaměstnanců, dodavatelů, zákazníků, návštěvníků, obchodních partnerů, nájemců a osob jinak oprávněných užívat Panující pozemek A, a to v rozsahu odpovídajícím potřebám Panujícího pozemku A zejména v souvislosti s užíváním, údržbou a správou Panujícího pozemku A a staveb, které jsou nebo budou jeho součástí, a to dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dní v týdnu.
5. V případě sporu o rozsah určení míry Služebností A rozhoduje potřeba Panujícího pozemku A. Služebnosti A se nemění změnou Panujícího pozemku A, ani změnou hospodaření na Panujícím pozemku A.
6. Práva a povinnosti ze Služebností A přecházejí na každého dalšího vlastníka Služebného pozemku A a Panujícího pozemku A.
7. Služebnosti A se zřizují na dobu časově neomezenou.
8. Služebnosti A se zřizují bezúplatně.
9. Ke vzniku Služebností A dojde jejich vkladem do katastru nemovitostí, a to s právními účinky okamžiku podání návrhu na vklad Služebností A do katastru nemovitostí katastrálnímu úřadu.
10. HMP práva odpovídající Služebnostem A, jak jsou uvedeny výše, přijímá. PGC se zavazuje tato práva trpět a umožnit HMP výkon jeho práv.
11. HMP se zavazuje při výkonu svých práv odpovídajících Služebnostem A šetřit práva PGC.
12. V případě vzniku škody na Služebném pozemku A při činnosti HMP v rámci výkonu jeho práv odpovídajících Služebnostem A, jakož i jiných osob oprávněných užívat Panující pozemek A je HMP povinno nahradit PGC škodu dle obecně závazných právních předpisů účinných v době vzniku škody.

V. Služebnost B

1. PGC prohlašuje, že se na základě této smlouvy stane výlučným vlastníkem nově vzniklého pozemku parc. č. 2014/715 v k.ú. Chodov, obec Praha (dále jen „**Služebný pozemek B**“).
2. HMP prohlašuje, že se na základě této smlouvy stane výlučným vlastníkem nově vzniklého pozemku parc. č. 2014/490 v k.ú. Chodov, obec Praha (dále jen „**Panující pozemek B**“).
3. PGC zřizuje touto smlouvou k tíži Služebného pozemku B ve prospěch Panujícího pozemku B dle ustanovení § 1257 a násl. občanského zákoníku, v rozsahu dle geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 4690-5/2026 vyhotoveného MHMP, Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, ověřeného dne 2. 3. 2026 [REDACTED], autorizovaným zeměměřičským inženýrem č. 1917 pod

č. 5/2026, potvrzeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha dne 4. 3. 2026 pod č. PGP-892/2026-101 (dále jen jako „**geometrický plán 4**“), který je jako příloha č. 4 nedílnou součástí této smlouvy služebnost stezky spočívající v právu vlastníka Panujícího pozemku B chodit po Služebném pozemku nebo se po něm dopravovat lidskou silou a v právu, aby po Služebném pozemku B jiní přicházeli na Panující pozemek B a z tohoto po něm odcházeli nebo se lidskou silou dopravovali, kterému odpovídá povinnost vlastníka Služebného pozemku B výkon této služebnosti trpět (dále jen jako „**Služebnost B**“).

4. Smluvní strany se dohodly, že práva vyplývající ze Služebnosti B budou zahrnovat i práva jiných osob zejména zaměstnanců, dodavatelů, zákazníků, návštěvníků, obchodních partnerů, nájemců a osob jinak oprávněných užívat Panující pozemek B, a to v rozsahu odpovídajícím potřebám Panujícího pozemku B zejména v souvislosti s užíváním, údržbou a správou Panujícího pozemku B a staveb, které jsou nebo budou jeho součástí, a to dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dní v týdnu.
5. V případě sporu o rozsah určení míry Služebnosti B rozhoduje potřeba Panujícího pozemku B. Služebnost B se nemění změnou Panujícího pozemku B, ani změnou způsobu užívání Panujícího pozemku B.
6. Práva a povinnosti ze Služebnosti B přecházejí na každého dalšího vlastníka Služebného pozemku B a Panujícího pozemku B.
7. Služebnost B se zřizuje na dobu časově omezenou, a to do doby provedení vkladu práv odpovídajících služebnosti stezky a služebnosti cesty do katastru nemovitostí k tíži služebných pozemků ve výlučném vlastnictví HMP ve prospěch panujících pozemků ve výlučném vlastnictví PGC zřízených podle čl. VII odst. 4 této smlouvy. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost při výmazu Služebnosti B z katastru nemovitostí.
8. Služebnost B se zřizuje bezúplatně.
9. Ke vzniku Služebnosti B dojde jejím vkladem do katastru nemovitostí, a to s právními účinky okamžiku podání návrhu na vklad Služebnosti B do katastru nemovitostí katastrálnímu úřadu.
10. HMP práva odpovídající Služebnosti B, jak jsou uvedena výše, přijímá. PGC se zavazuje tato práva trpět a umožnit HMP výkon jeho práv.
11. HMP se zavazuje při výkonu svých práv odpovídajících Služebnosti B šetřit práva PGC.
12. V případě vzniku škody na Služebném pozemku B při činnosti HMP v rámci výkonu jeho práv odpovídajících Služebnosti B, jakož i jiných osob oprávněných užívat Panující pozemek B je HMP povinno nahradit PGC škodu dle obecně závazných právních předpisů účinných v době vzniku škody.

VI.

1. Vlastnické právo ke směřovaným pozemkům podle této smlouvy nabude HMP a PGC jejich vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen jako „**katastrální úřad**“), a to s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

katastrálnímu úřadu. Tímto okamžikem přechází na HMP nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu Pozemků PGC a na PGC přechází nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu Pozemků HMP. Smluvní strany se dohodly, že o předání a převzetí Pozemků PGC a Pozemků HMP bude sepsán protokol, a to do 45 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

2. Smluvní strany souhlasí, aby katastrální úřad rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva k Pozemkům HMP pro PGC do katastru nemovitostí, o povolení vkladu vlastnického práva k Pozemkům PGC pro HMP do katastru nemovitostí a o povolení vkladu Služebnosti A dle čl. IV této smlouvy a Služebnosti B dle čl. V této smlouvy, a aby vše bylo zapsáno na příslušných listech vlastnictví HMP a na listech vlastnictví PGC pro k.ú. Chodov, obec Praha.
3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Pozemkům HMP pro PGC, vlastnického práva k Pozemkům PGC pro HMP, Služebností A dle čl. IV této smlouvy a Služebnosti B dle čl. V této smlouvy do katastru nemovitostí podá katastrálnímu úřadu HMP ve lhůtě 10 kalendářních dnů ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů a současně ode dne zaplacení částky dle čl. III odst. 3 této smlouvy podle toho, která z těchto skutečností nastane nejpozději. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy ponese HMP.
4. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnických práv a/nebo Služebností A a Služebnosti B dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou směnnou smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jenž splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.
6. Smluvní strany se dohodly, že žádná ze stran není oprávněna odstoupit od této smlouvy, a to ani částečně, od okamžiku pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí.
7. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li kdykoliv v budoucnu ke zrušení této smlouvy, nebo bude-li tato smlouva prohlášena za neplatnou, a mělo by dojít k vypořádání vzájemných práv a nároků vyplývajících z této smlouvy, vrátí si smluvní strany vzájemně plnění, které na základě této smlouvy nabyly.

VII.

1. PGC bere ve věci **nájemního vztahu 1** na vědomí, že ke dni provedení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí katastrálním úřadem vstupuje v rozsahu části jím směnnou dle této smlouvy nabytého vlastnického práva k pozemku parc. č. 2014/715 a pozemku parc. č. 2014/716, vše v k.ú. Chodov do práv a povinností nájemního vztahu 1 specifikovaného v čl. II odst. 3 písm. b) bod i) této smlouvy.
2. HMP bere ve věci **nájemního vztahu 2** na vědomí, že ke dni provedení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí katastrálním úřadem vstupuje do práv a povinností nájemního vztahu 2 specifikovaného v čl. II odst. 5 písm. b) bod i) této smlouvy.

3. PGC ve věci **nájemního vztahu 3** specifikovaného v čl. II odst. 5 písm. b) bod ii) této smlouvy prohlašuje a potvrzuje, že uzavřel jakožto pronajímatel před podpisem této smlouvy se společností B-CAR, s.r.o. jakožto nájemcem dohodu o skončení nájmu, na základě které ke dni provedení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí katastrálním úřadem nájemní vztah 3 zaniká.
4. PGC bere na vědomí, že na směřovaných pozemcích, které budou po směně podle této smlouvy ve výlučném vlastnictví HMP, má HMP v úmyslu realizovat projekt stavby parkovacího domu. HMP bere na vědomí, že na směřovaných pozemcích, které budou po směně podle této smlouvy ve výlučném vlastnictví PGC, má PGC v úmyslu realizovat projekt stavby provozovny rychlého občerstvení. Smluvní strany konstatují, že v souvislosti s realizací staveb podle předchozí věty, jakož i vzhledem k rozumnému hospodářskému využití pozemků ve výlučném vlastnictví PGC vyvstane potřeba realizace příjezdové komunikace společné pro parkovací dům a pro provozovnu rychlého občerstvení na pozemku ve výlučném vlastnictví HMP v předpokládaném rozsahu dle nákresu, který tvoří přílohu č. 5 této smlouvy. Proto se smluvní strany dohodly, že HMP zřídí služebnost stezky a služebnost cesty k tíži svých služebných pozemků ve prospěch panujících pozemků ve výlučném vlastnictví PGC v rozsahu odsouhlaseném mezi HMP a PGC. Tato služebnost bude zřízena za podmínek obdobných jako Služebnosti A zřizované ve prospěch HMP v čl. IV této smlouvy.
5. Smluvní strany budou po nabytí účinnosti této smlouvy postupovat při jakékoliv dispozici a výkonu vlastnických práv se směřovanými pozemky, které nabydou podle této smlouvy, plně v souladu s platnými a účinnými právními předpisy včetně nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), opatřeními obecné povahy, dalšími závaznými právními normami, technickými normami a veřejnoprávními rozhodnutími vztahujícími se ke směřovaným pozemkům.

VIII.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu HMP nebo PGC uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo do datové schránky příslušné smluvní strany. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některé ze smluvních stran této smlouvy, je povinna tato smluvní strana neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

IX.

1. Smluvní strany výslovně sjednávají, že výměry směřovaných pozemků uvedené v čl. I odst. 3 a odst. 4 této smlouvy odpovídají ke dni uzavření této smlouvy výměrám uvedeným v geometrických plánech uvedených v této smlouvě. Smluvní strany pro případ, že skutečné výměry Pozemků HMP nebo Pozemků PGC neodpovídají výměrám uvedeným v geometrických plánech uvedených v této smlouvě, a tudíž výměrám uvedeným v čl. I odst. 3 a odst. 4 této smlouvy, se výslovně zavazují, že v budoucnu neuplatní vůči druhé smluvní straně z tohoto důvodu právo dle § 2129 odst. 1 občanského zákoníku na přiměřenou slevu z částky uvedené v čl. III odst. 1 nebo čl. III odst. 2 této smlouvy.
2. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.

3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
4. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené HMP, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí HMP, a to do 10 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I – čl. IX této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
8. HMP zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Bližší informace o zpracování osobních údajů jsou uvedeny na webových stránkách <https://praha.eu/gdpr>.
9. Tato směnná smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných stejnopisech, jeden obdrží PGC a šest HMP, z nichž jeden je určen pro katastrální úřad za účelem provedení vkladu práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí dle čl. VI odst. 3 této smlouvy.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle odst. 6 tohoto článku.
11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto její přílohy:
 - Příloha č. 1 - Geometrický plán 1 (geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 4605-19/2025)
 - Příloha č. 2 - Geometrický plán 2 (geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 4606-20/2025)
 - Příloha č. 3 - Geometrický plán 3 (geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 4696-7/2026)
 - Příloha č. 4 - Geometrický plán 4 (geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 4690-5/2026)
 - Příloha č. 5 – Náskres předpokládaného rozsahu služebnosti stezky a cesty
12. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné

způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

za HMP:

za PGC:

Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru majetkových agend
Magistrátu hl. m. Prahy

[redacted]
jednatel
PGC reality spol. s r.o.

[redacted]
jednatel
PGC reality spol. s r.o.

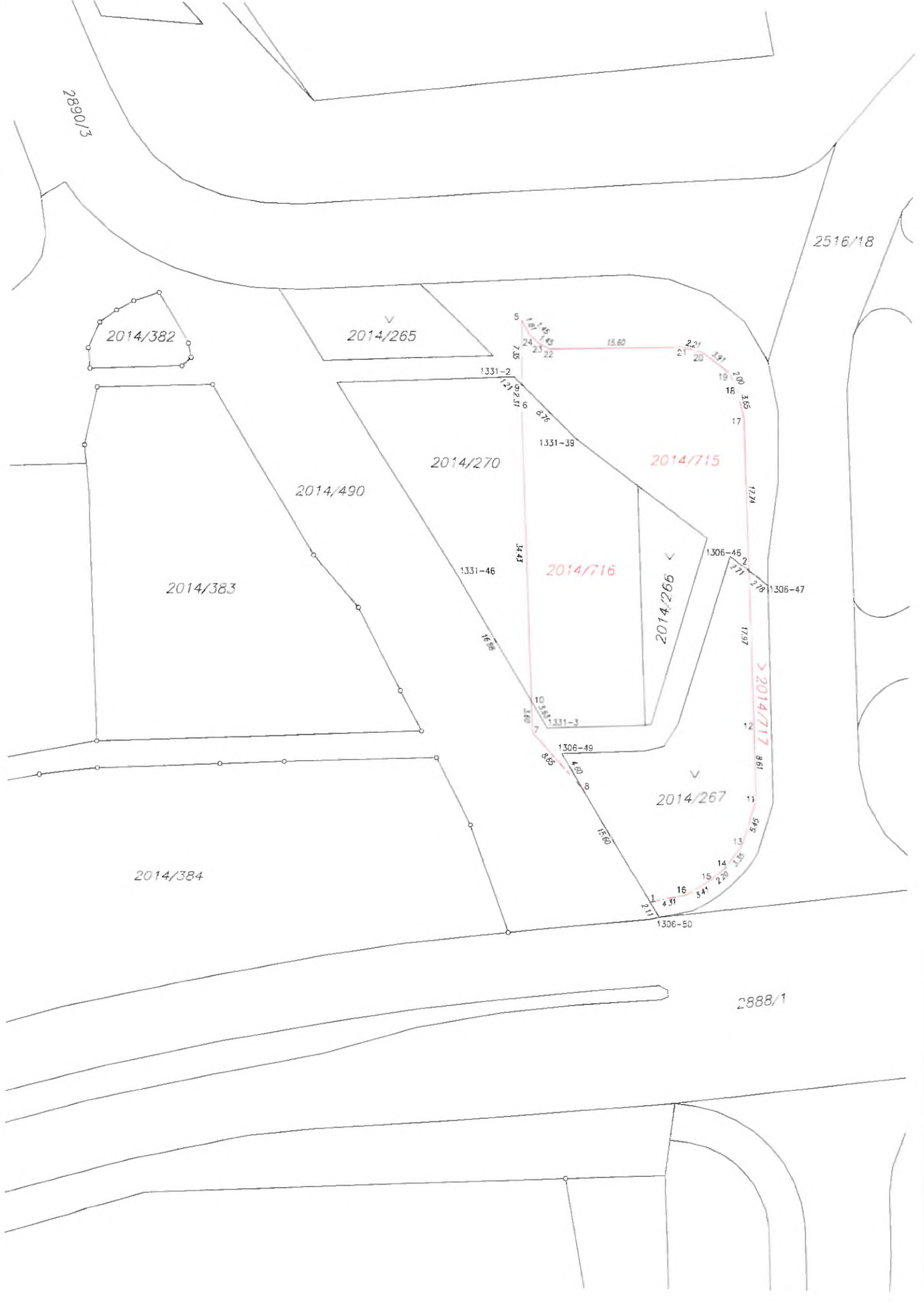
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Číslo pozemku přec. čísel	Výměra parcely		Druh pozemku Zařazení výměr	Číslo pozemku přec. čísel	Výměra parcely		Druh pozemku Zařazení výměr	Typ stavby Zařazení výměr	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívejší poz. evidenci	Číslo stavu vlastnictví	Výměra dílu
	ha	m ²		ha	m ²						ha	m ²	
2014/267	5	00	ostatní pl. zelen	2014/267	4	06	ostatní pl. zelen		2				
				2014/717		93	ostatní pl. zelen		2				
2014/270	8	37	ostatní pl. zelen, komunikace	2014/270	3	97	ostatní, komunikace ostatní pl.		2				
				2014/716	4	40	ostatní, komunikace ostatní pl.		2				
2014/490	1	63	ostatní pl. jiná plocha	2014/490	1	58	ostatní pl. jiná plocha		2				
				2014/715	5	05	ostatní pl. jiná plocha		2				
				*) (1 76 63)									
										K.Ú.: Chodov			
										2014/267		1678	5 00 cold
										2014/270		1678	8 37 cold
										2014/490		1678	1 63 27 cold
													*) 1 76 64
	1	76 64			1	76 63							

*) Rozdíl vznikl zaokrouhlením dle bodu 14.6.a) Příl. Vyhlášky 357/2013 Sb.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr	Ověřil ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr
	Umístění, příjmení: [redacted]	Umístění, příjmení: [redacted]
	Číslo přílohy seznamu a listů souvisejích zeměměřických inženýrů	Číslo přílohy seznamu a listů souvisejích zeměměřických inženýrů
	Dne: 2.9.2025 Datum: 19.2025	Dne: Datum:
Vyhotovitel: Geome s.r.o. IČ: 03112680 Mláčova 2583/4 I Praha 5 Pod Mezi 170/5 I Ústí nad www.geome.cz	Katastrální úřad ověřil a potvrdil plán	Tento plán je ověřen podle geometrického plánu a elektronické podoby účinnosti v dokumentu katastru a v síti
		Uvěstí se, napadá geometrický plán a jeho obsah
Číslo plánu: 4605-19/2025	Katastrální úřad pro hlavní město Prahu Katastrální pracoviště Praha PGP-3685/2025 -101 2025.09.04 13:03:42 +02'00'	
Okres:		
Obec: Praha		
Kat. území: Chodov		
Výpočet: Praha 4-5/13		
Posledním vyznačením pozemků byla poskytnuta možnost sázet se u každého z pozemků souvisejících s ním, podle které byly zanechány předpisem a přímým		
dočasné barvy		

Seznam souřadnic (S-JTSK)

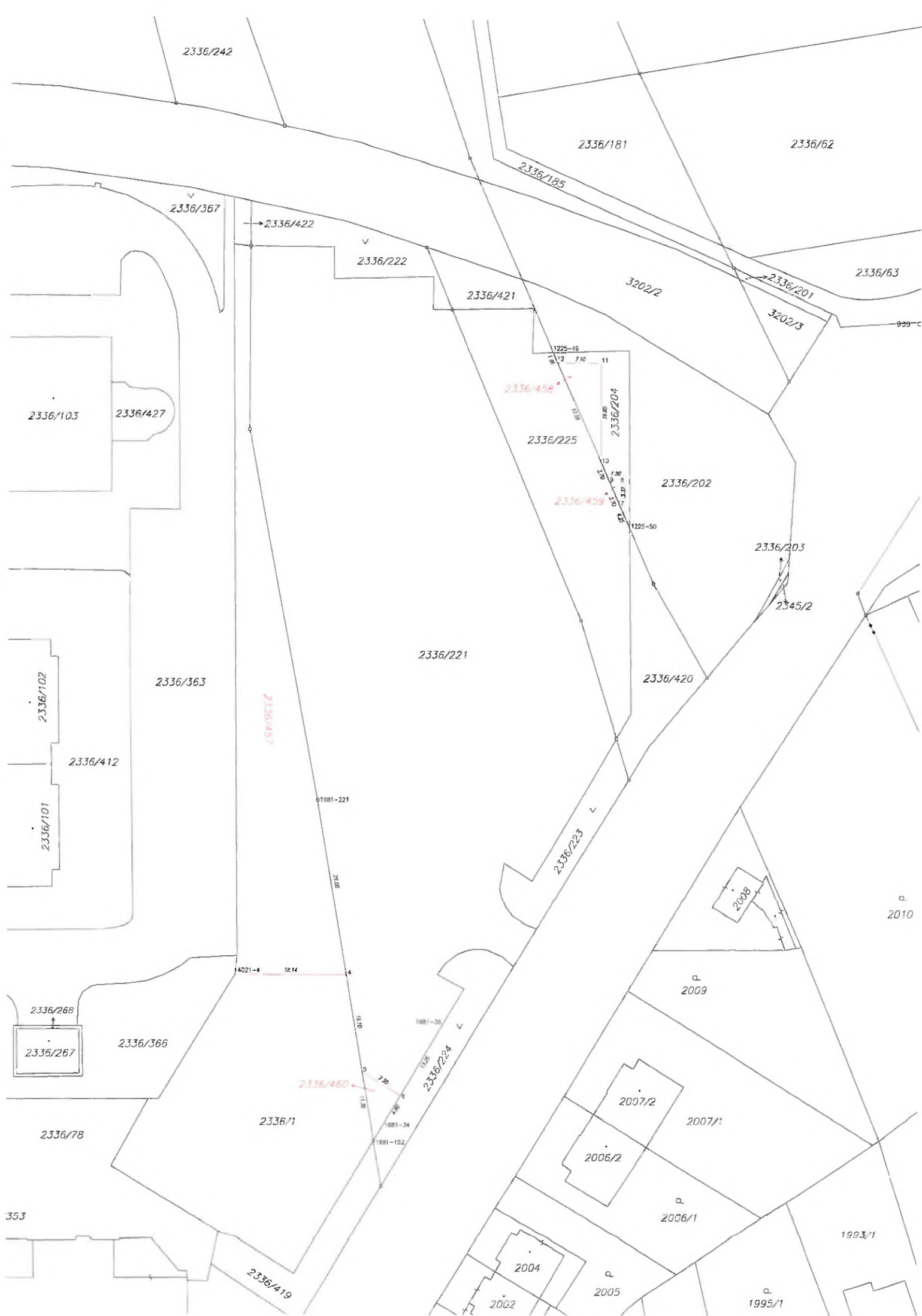
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	kód kv.	
1306-46	737143.44	1050730.52	3	
1306-47	737139.04	1050733.82	3	
1306-49	737162.87	1050753.56	3	
1306-50	737151.38	1050772.68	3	
1331-2	737168.79	1050709.96	3	
1331-3	737164.63	1050750.64	3	
1331-39	737161.61	1050716.88	3	
1331-46	737175.20	1050733.06	3	
1	737152.47	1050770.87	3	
2	737141.26	1050732.15	3	
5	737167.95	1050703.43	3	
6	737167.91	1050713.13	3	
7	737166.35	1050751.14	3	
8	737160.51	1050757.50	3	
9	737167.92	1050710.80	3	
10	737166.50	1050747.53	3	
11	737140.24	1050758.73	3	
12	737140.54	1050750.11	3	
13	737141.78	1050763.94	3	
14	737143.72	1050766.65	3	
15	737145.32	1050768.15	3	
16	737148.23	1050769.97	3	
17	737141.97	1050714.42	3	
18	737142.83	1050710.86	3	
19	737143.82	1050709.15	3	
20	737146.98	1050706.83	3	
21	737149.16	1050706.35	3	
22	737164.74	1050706.69	3	
23	737166.04	1050706.02	3	
24	737167.12	1050705.04	3	



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav					Nový stav								
Označení pozemku přísl. částem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. listem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	Způsob využití		Způsob využití		Způsob využití	Výměra	Dle předchozí z pozemní evidence v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra stavu		Označení dlu	
	ha	m ²					ha	m ²		ha	m ²		
2336/1	23	00	ostatní pl. ostatní komunikace	2336/1	15	08	ostatní pl. ostatní komunikace	2					
				2336/457	6	92	ostatní pl. ostatní komunikace	2	2336/1		1679	9	52
2336/204	1	79	ostatní pl. jiná plocha	2336/204	1	19	ostatní pl. jiná plocha	2					
				2336/456	5	1	ostatní pl. jiná plocha	2	2336/204		1678		57
				2336/459		3	ostatní pl. jiná plocha	2	2336/204		1678		3
2336/221	49	11	ostatní pl. ostatní komunikace	2336/221	49	19	ostatní pl. ostatní komunikace	2					
				2336/460		31	ostatní pl. ostatní komunikace	2	2336/221		10572		31
4)	73	90			73	89							

Číslo budy	Y	X	kód kv.	Poznamku
1225-49	737235.00	1049098.89	3	
1225-50	737275.44	1049127.29	3	
1681-34	737264.89	1043223.52	3	
1681-35	737255.56	1049208.40	3	
1681-152	737266.83	1049227.15	3	
1681-221	737276.14	1049171.58	3	
4021-4	737289.46	1049200.17	3	
4	737271.35	1049200.17	3	
5	737268.69	1049216.02	3	
6	737262.43	1049219.79	3	
7	737227.15	1049123.40	3	
8	737277.16	1049120.02	3	
9	737228.66	1049120.02	3	
10	737235.16	1049116.67	3	
11	737235.16	1049100.56	3	
12	737237.26	1049100.56	3	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro <i>rozdělení pozemků</i>	Geometrický plán vznikl autorizující zeměměřičský úřad	Státní úřad zeměměřičský úřad
	Území, státní úřad: [redacted]	Území, státní úřad: [redacted]
	Číslo pozemků ve kterých je zobrazených zeměměřičských úřadů: 2056	Číslo pozemků ve kterých je zobrazených zeměměřičských úřadů: [redacted]
	Dne: 4.3.2025 čas: 20/2025	Dne: [redacted] čas: [redacted]
	Podpisatel a státní úřad odpovědi pro výměru pozemků:	Podpisatel a státní úřad odpovědi pro výměru pozemků:
Vytvořil: Geome s.p.a. IČ: 02112580 Maslova 2888/4 Praha 6 Poštovní 170/5 Ústí nad www.geome.cz	Katastrální úřad odpovědi pro výměru pozemků:	Úřad státní zeměměřičský úřad
Číslo plánu: 4606-20/2025	[redacted]	Úřad státní zeměměřičský úřad
Okres:	Katastrální úřad pro hlavní město Prahu	
Město: Praha	Katastrální pracoviště Praha	
Kat. území: Chodov	PGP-3734/2025 -101	
Mapový list: Praha 4-4,31	2025.09.08 14:21:21 +02'00'	
Osvědčení o právu na pozemky bylo poskytnuto současně s tímto plánem a přílohou k němuž byl přiložen k němuž byl přiložen		
dočasné barvy		



Průběhka č. 3

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
			Způsob využití				Způsob využití			Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
	ha	m ²			ha	m ²							ha	m ²
2336/221											2336/221		10672	

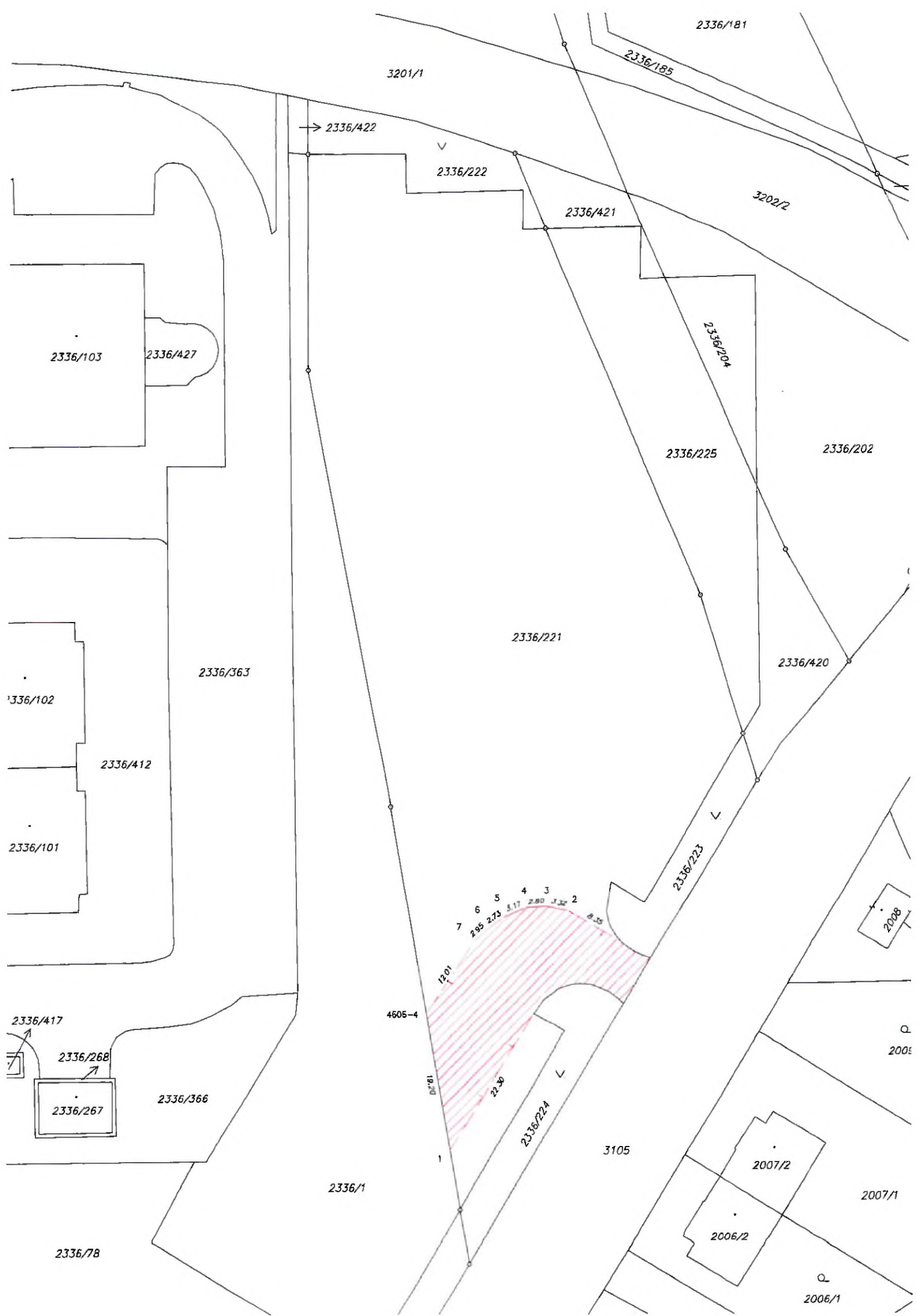
Oprávněný : dle listin

Druh věcného břemene : dle listin

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN				
Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
4606-4	737271.35	1049200.17	3	
1	737268.18	1049219.07	3	
2	737251.41	1049186.00	3	
3	737254.64	1049185.32	3	
4	737257.40	1049185.53	3	
5	737260.30	1049186.74	3	
6	737262.53	1049188.28	3	
7	737264.68	1049190.25	3	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřen autorizovaným zeměměřičským inženýrem	Seznam ověřen autorizovaným zeměměřičským inženýrem
	Jméno, příjmení: [redacted]	Jméno, příjmení: [redacted]
	Číslo osvědčení rejstříkem autorizovaných zeměměřičských inženýrů: 1878	Číslo osvědčení rejstříkem autorizovaných zeměměřičských inženýrů: 1878
	Dne 3. března 2026 číslo 8/2026	Dne 4.3.2026 číslo 13/2026
Nědělníkem a glesnecí odpovídá právní předpisům		Takto stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu
Vyhotovitel: MHP Mariánské nám. 2/2 110 00 PRAHA 1	Katastrální úřad pro hlavní město Prahu Katastrální pracoviště Praha PGP -822/2026-101 2026.03.04 15:08:44 +01'00'	Ověřitel stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě [redacted] [redacted] [redacted]
Číslo plánu: 4596-7/2026		
Okres:		
Obec: Praha		
Kat., území: Čadov		
Mapový list: Praha 4-4/J1		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se s terénem a průběhem navržených nových kroke, které byly označeny příslušnými značkami.		



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ										
Dosavadní stav			Nový stav							
Označení pozemku parc. listem	Výměra parcely ha m ²	Druh pozemku	Označení pozemku parc. listem	Výměra parcely ha m ²	Druh pozemku	Typ stavby	Účel určen	Porovnání se stavem evidence právnické vztahů		
		Způsob využití			Způsob využití	Způsob využití	výměr	DI přechází z pozemku katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Označení d. u.
2014/490								2014/490	1618	

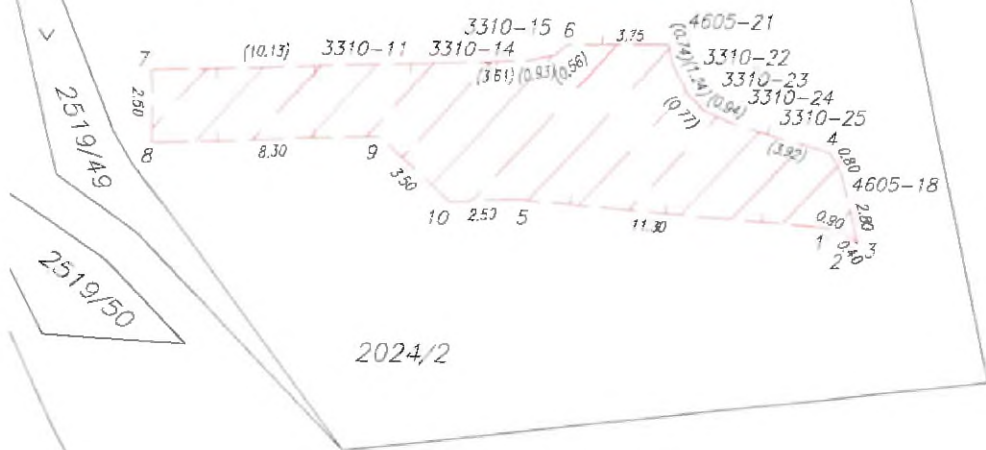
Oprávněný : dle listiny
Druh věcného břemene : dle listiny

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN			
Č. bodu	Y	X	kód kv.
3310-11	737157.61	1050707.09	3
3310-14	737154.20	1050706.95	3
3310-15	737153.26	1050706.77	3
3310-22	737148.95	1050707.07	3
3310-23	737148.40	1050708.17	3
3310-24	737147.84	1050708.70	3
3310-25	737146.98	1050705.07	3
4605-7	737166.35	1050751.14	3
4605-17	737147.81	1050714.62	3
4605-18	737147.81	1050710.80	3
4605-21	737149.10	1050705.35	3
1	737143.30	1050712.55	3
2	737142.44	1050713.24	3
3	737142.19	1050713.50	3
4	737143.22	1050710.19	3
5	737154.50	1050712.01	3
6	737152.65	1050706.43	3
7	737167.53	1050707.46	3
8	737167.52	1050710.03	3
9	737159.62	1050706.70	3
10	737157.07	1050712.10	3
11	737166.37	1050750.68	3
12	737164.22	1050753.46	3
13	737141.57	1050724.51	3

GEOMETRICKÝ PLÁN pro v mezezi rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán pro autostavbu zastřešených inženýrských sítí Jméno příjemce: [REDACTED]		Stavební návrh autostavby zeměměřičských inženýrských sítí Jméno příjemce: [REDACTED]	
	Číslo pokutky ze zákona o autostavbách zeměměřičských inženýrských sítí: 1917		Číslo pokutky ze zákona o autostavbách zeměměřičských inženýrských sítí: 1917	
	Dne: 2. března 2026 Jelo: 5/2025		Dne: Číslo	
	Na základě této přílohy se stanoví podmínky pro předání		Tento plán je součástí dokumentace pro vydání stavebního povolení a součástí katastrálního úřadu	
	Kancelář inženýrského úřadu s odpovídajícím podpisem		Ověření stavebního geodetického plánu v listinné podobě	
Vytvořitel: MHMP Mariánská náb. 2/2 Praha 1	Katastrální úřad pro hlavní město Prahu Katastrální pracoviště Praha PGP-892/2026-101 2026.03.04 13:12:20 +01'00'			
Číslo plánu: 4690-1/2026				
Okres:				
Obec: Praha				
Knt. území: Čpřadov				
Mapový list: Praha 4-5/13				
Součástí tohoto výkazu je i seznam pozemků, na kterých bylo provedeno měření a jejich výměry a obsahy, a seznam pozemků, na kterých bylo provedeno měření a jejich výměry a obsahy.				

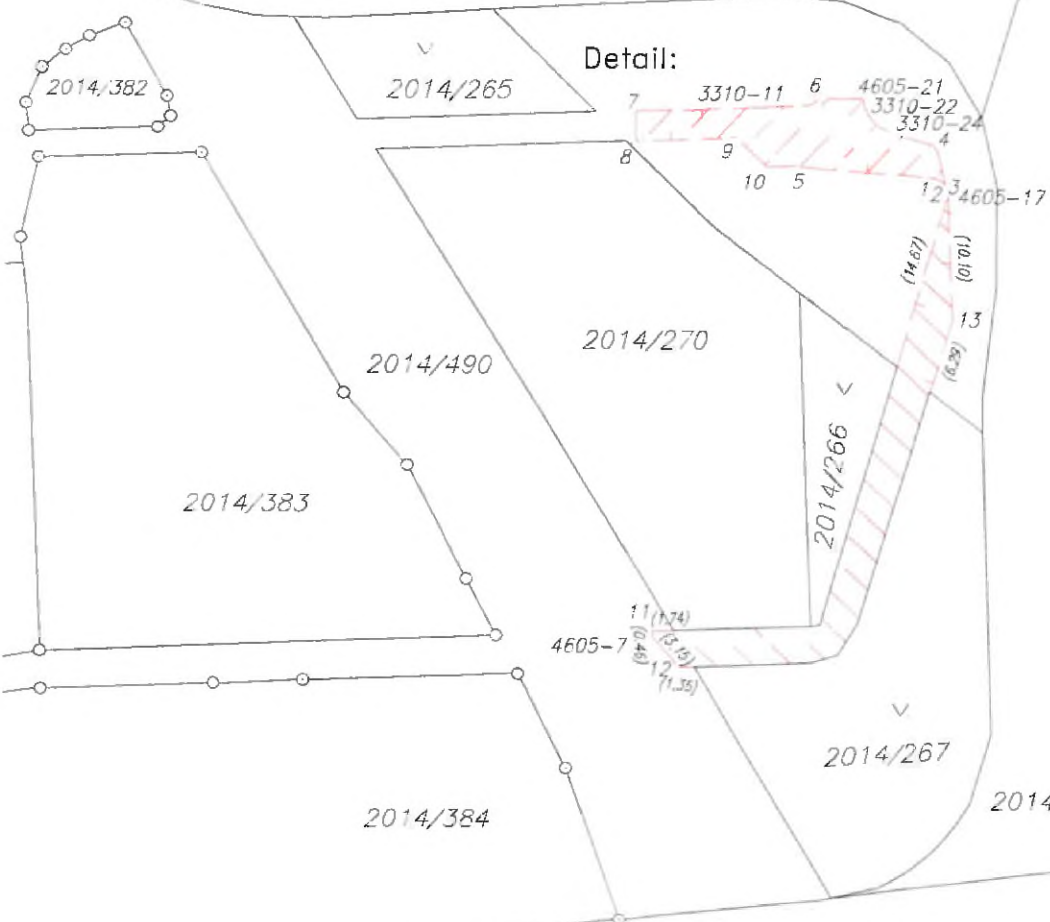
Detail:



2519/1

2890/3

Detail:



2884

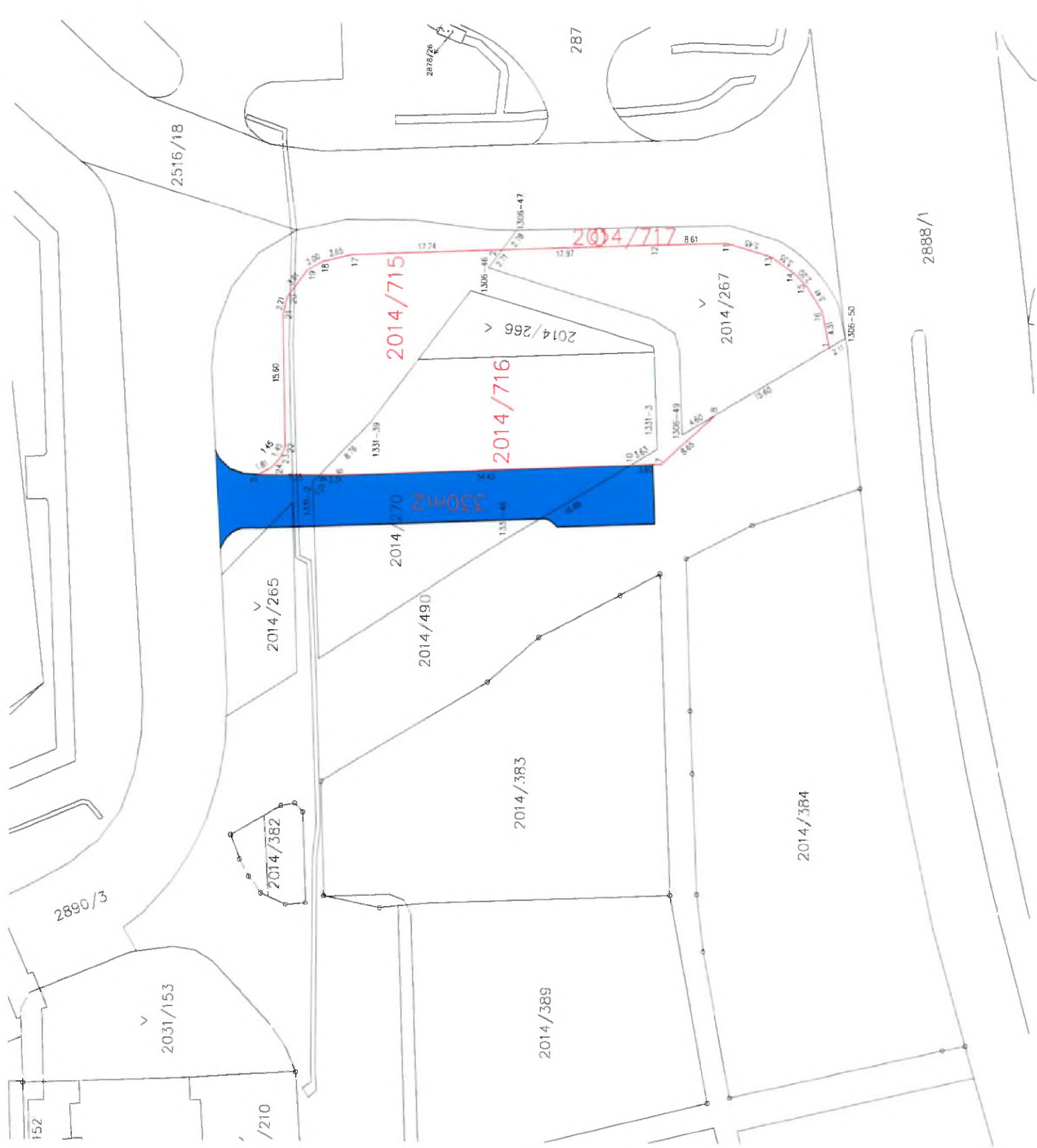
2878/26

2876

2877

2888/1

Priloha č. 5



Stejnopis č....

DOHODA O NAROVNÁNÍ **Smlouva č. INO/.../...../2026**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
dle § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen jako „**občanský zákoník**“)
(dále jen jako „**dohoda**“)

mezi

hlavní město Praha

se sídlem: Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupené: Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu
hl. m. Prahy

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

(dále jen jako „**žalovaná**“) na straně jedné

a

PGC reality spol. s r.o.

se sídlem: Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 30584

zastoupená: panem ***** , jednatelem a panem ***** ,
jednatelem

IČO: 61499781

DIČ: CZ61499781, není plátce DPH

(dále jen jako „**žalobkyně**“) na straně druhé

(žalovaná a žalobkyně dále společně jen jako „**účastníci této dohody**“)

takto:

Článek 1 **Úvodní ustanovení**

1.1 Mezi účastníky této dohody jsou u Obvodního soudu pro Prahu 1 na návrh žalobkyně vedena tato řízení:

- (i) řízení o zaplacení částky 1 468 166 Kč s příslušenstvím pod sp. zn. 14 C 208/2015, v němž se žalobkyně domáhá po žalované vydání **bezdůvodného obohacení ve výši 1 468 166 Kč** za užívání pozemku parc. č. 2336/221 v k. ú. Chodov žalovanou bez právního titulu v období od 1. 9. 2013 do 31. 7. 2015 spolu se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 468 166 Kč od 23. 8. 2015 do zaplacení, který ke dni 31. 3. 2026 činí **1 253 433,65 Kč**, a náhrady nákladů řízení, která ke dni 31. 3. 2026 činí **266 438 Kč** (dále jen „**sporná pohledávka sp. zn. 14 C 208/2015**“),

- (ii) řízení o zaplacení částky 2 170 332,20 Kč s příslušenstvím pod sp. zn. 15 C 144/2018 v němž se žalobkyně domáhá po žalované vydání **bezdůvodného obohacení ve výši 367 322,40 Kč** za užívání pozemku parc. č. 2336/221 v k.ú. Chodov žalovanou bez právního titulu v období od 1. 8. 2015 do 31. 5. 2018 spolu se zákonným úrokem z prodlení z částky 367 322,40 Kč od 30. 6. 2018 do zaplacení, který ke dni 31. 3. 2026 činí **242 080,56 Kč**, a náhrady nákladů řízení, která ke dni 31. 3. 2026 činí **181 998 Kč** (dále jen „**sporná pohledávka sp. zn. 15 C 144/2018**“),
- (iii) řízení o zaplacení částky 5 568 750 Kč s příslušenstvím pod sp. zn. 30 C 379/2024, v němž se žalobkyně domáhá po žalované vydání **bezdůvodného obohacení ve výši 5 568 750 Kč** za užívání pozemku parc. č. 2336/221 v k. ú. Chodov žalovanou bez právního titulu v období od 1. 1. 2022 do 31. 3. 2024 spolu se zákonným úrokem z prodlení z částky 5 568 750 Kč od 6. 4. 2024 do zaplacení, který ke dni 31. 3. 2026 činí **1 629 869,20 Kč**, a náhrady nákladů řízení, která ke dni 31. 3. 2026 činí **428 048 Kč** (dále jen „**sporná pohledávka sp. zn. 30 C 379/2024**“), a
- (iv) řízení o zaplacení částky 1 307 807 Kč s příslušenstvím pod sp. zn. 20 C 184/2024, v němž se žalobkyně domáhá po žalované vydání **bezdůvodného obohacení ve výši 1 307 807 Kč** za užívání pozemku parc. č. 2014/383 v k. ú. Chodov žalovanou bez právního titulu v období od 1. 6. 2021 do 31. 3. 2024 spolu se zákonným úrokem z prodlení z částky 1 307 807 Kč od 18. 4. 2024 do zaplacení, který ke dni 31. 3. 2026 činí **376 446,06 Kč**, a náhrady nákladů řízení, která ke dni 31. 3. 2026 činí **132 377 Kč** (dále jen „**sporná pohledávka sp. zn. 20 C 184/2024**“),

dále společně jen jako „**soudní řízení**“.

1.2 Žalobkyně dále za žalovanou eviduje dosud nežalované pohledávky, a to:

- (i) pohledávku z titulu **bezdůvodného obohacení ve výši 4 950 000 Kč** za užívání pozemku parc. č. 2336/221 v k. ú. Chodov žalovanou bez právního titulu v období od 1. 4. 2024 do 31. 3. 2026 (dále jen „**nežalovaná sporná pohledávka I**“), a
- (ii) pohledávku z titulu **bezdůvodného obohacení ve výši 1 093 616,40 Kč** za užívání pozemku parc. č. 2014/383 v k. ú. Chodov žalovanou bez právního titulu v období od 1. 4. 2024 do 31. 3. 2026 (dále jen „**nežalovaná sporná pohledávka II**“),

dále společně jen jako „**dosud nežalované pohledávky**“.

- 1.3 Žalovaná považuje žaloby ve shora uvedených soudních řízeních, jakož i dosud nežalované pohledávky za nedůvodné a nároky uplatňované žalobkyní neuznává, resp. je považuje za sporné, pochybné či nesprávné. Žalobkyně trvá na tom, že její nároky uplatněné v soudních řízeních, jakož i dosud nežalované pohledávky jsou po právu.
- 1.4 Účastníci této dohody mají zájem řešit vzájemná sporná práva a povinnosti uvedené v článku 1.1, 1.2 a 1.3 této dohody smírnou cestou.
- 1.5 Účastníci této dohody shodně prohlašují, že současně s touto dohodou uzavírají mezi sebou směnnou smlouvu se zřízením věcného břemene – služebnosti č. **SME/.../.../2026**, na základě které vzájemně směňují pozemky v k.ú. Chodov, obec Praha (dále jen jako „**směnná smlouva**“). Účastníci této dohody sjednávají, že tato

dohoda a směnná smlouva jsou vzájemně závislé co do vzniku a zániku s tím, že závislost zaniká splněním směnné smlouvy, tedy provedením vkladu práv sjednaných směnnou smlouvou do katastru nemovitostí katastrálním úřadem a zaplacením částky sjednané čl. 2.1 této dohody.

Článek 2

Předmět dohody – narovnání

2.1 Účastníci této dohody se dohodli, že svá dosavadní sporná práva a povinnosti uvedené v článku 1.1, 1.2 a 1.3 této dohody, tj. všechny sporné nároky, které jsou předmětem soudních řízení a dosud nezažalované pohledávky, vzájemným ujednáním **narovnávají a nahrazují závazkem novým tak, že žalovaná se zavazuje zaplatit žalobkyni:**

- a) na jistinu sporné pohledávky sp. zn. 14 C 208/2015 částku ve výši 1 128 588,16 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 23. 8. 2015 do 31. 3. 2026 ve výši 964 019,91 Kč, tj. celkem **částku ve výši 2 092 608,07 Kč;**
- b) na jistinu sporné pohledávky sp. zn. 15 C 144/2018 částku ve výši 1 671 085,49 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 30. 6. 2018 do 31. 3. 2026 ve výši 1 101 703,17 Kč, tj. celkem **částku ve výši 2 772 788,66 Kč;**
- c) na jistinu sporné pohledávky sp. zn. 30 C 379/2024 částku ve výši 1 272 695,88 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 6. 4. 2024 do 31. 3. 2026 ve výši 372 359,43 Kč, tj. celkem **částku ve výši 1 645 055,31 Kč;**
- d) na jistinu sporné pohledávky sp. zn. 20 C 184/2024 částku ve výši 353 443,54 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 18. 4. 2024 do 31. 3. 2026 ve výši 101 694,90 Kč, tj. celkem **částku ve výši 455 138,44 Kč;**
- e) na jistinu nežalované sporné pohledávky I **částku ve výši 1 262 765,57 Kč; a**
- f) na jistinu nežalované sporné pohledávky II **částku ve výši 263 259,43 Kč;**

tj. celkem částku 8 491 615,48 Kč na bankovní účet č. 2106510323/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pod VS 00064581, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy bude proveden vklad směny pozemků dle směnné smlouvy do katastru nemovitostí.

Dnem platby se rozumí den, kdy byla částka připsána ve prospěch bankovního účtu žalobkyně. Při prodlení žalované se zaplacením částky dle tohoto odstavce delším než 10 kalendářních dnů, je žalobkyně oprávněna od této dohody jednostranně odstoupit. Právní účinky odstoupení vzniknou dnem, kdy oznámení o odstoupení žalobkyní bude doručeno žalované.

2.2 Účastníci této dohody se zavazují ode dne uzavření této dohody nepokračovat v probíhajících soudních řízeních uvedených v článku 1.1 této dohody a ve lhůtě do 10 kalendářních dnů ode dne účinnosti této dohody se účastníci této dohody zavazují podat ve všech soudních řízeních uvedených v článku 1.1 této dohody návrh na schválení této dohody ve formě soudního smíru dle ustanovení § 99 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, přičemž žádnému z účastníků této dohody nevznikne právo na náhradu nákladů řízení. Obsah smírů bude

odpovídat této dohodě v rozsahu příslušné sporné pohledávky. Plnění poskytnuté žalovanou na základě příslušných soudních smírů se považuje za splnění povinnosti žalované dle článku 2.1 této dohody v odpovídajícím rozsahu, splněním povinnosti dle příslušného soudního smíru zaniká v témže rozsahu povinnost dle této dohody a naopak, úhrada dle článku 2.1 této dohody se považuje za splnění povinnosti dle soudních smírů. Žalobkyně se dále zavazuje ode dne uzavření této dohody neuplatnit dosud nežalované pohledávky uvedené v článku 1.2 této dohody vůči žalované u příslušného soudu za předpokladu splnění povinnosti uvedené v článku 2.1 této dohody.

2.3 Žalobkyně prohlašuje, že:

- a) žádný sporný závazek, který je předmětem narovnání dle této dohody, nepostoupila, nezatížila ani s ním jinak nenakládala, a to ani z části,
- b) ohledně žádného sporného závazku, který je předmětem narovnání dle této dohody, nezahájila žádné řízení vyjma soudních sporů dle čl. 1.1 této dohody, ani nepodala podnět k zahájení řízení, které by se týkalo jakéhokoli sporného závazku, přičemž jí není známo, že by takové jiné řízení probíhalo.

Článek 3 Prohlášení účastníků této dohody

- 3.1 Účastníci této dohody prohlašují, že uzavřením této dohody budou mezi účastníky této dohody narovnány veškeré pohledávky, závazky, nároky a požadavky majetkového i nemajetkového charakteru, povahy nebo podstaty vyplývající z jejich sporných vztahů uvedených v článku 1.1, 1.2 a 1.3 této dohody, za předpokladu splnění povinnosti uvedené v článku 2.1 této dohody.
- 3.2 Účastníci této dohody se zavazují poskytnout si navzájem součinnost a případné další potřebné informace a podklady nezbytné ke splnění této dohody.
- 3.3 Žalobkyně prohlašuje, že vyjma sporných nároků dle článku 1.1 a 1.2 této dohody, které jsou řešeny narovnáním dle této dohody, neuplatňuje vůči žalované žádné další nároky za období až do dne uzavření této dohody a pro případ, že by se toto prohlášení ukázalo nesprávným či neúplným, se těchto nároků vzniklých do dne uzavření této dohody výslovně vzdává.

Článek 4 Závěrečná ustanovení

- 4.1 Tato dohoda může být změněna nebo doplněna pouze písemnou dohodou účastníků této dohody. Žádný z účastníků této dohody není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu druhého účastníka této dohody postoupit ani jinak převést (ať už smluvně, ze zákona či jinak) jakákoli práva a povinnosti vyplývající z této dohody, a není oprávněn zastavit ani jinak zatížit svá práva a nároky z této dohody, a to zcela ani z části.
- 4.2 Účastníci této dohody se dohodli, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku a vylučují na své smluvní vztahy založené touto dohodou uplatnění ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku. Na smluvní vztah založený na základě této dohody se rovněž vylučuje uplatnění ustanovení § 1971 a § 2050 občanského zákoníku.

- 4.3 Účastníci této dohody prohlašují, že práva a povinnosti sjednané v této dohodě nejsou v rozporu s dobrými mravy, s veřejným pořádkem, s právem na ochranu osobnosti ani neporušují právo, které se vztahuje k postavení osob.
- 4.4 Účastníci této dohody prohlašují, že žádný z účastníků této dohody neutrpěl uzavřením této dohody nedůvodnou újmu a práva a povinnosti smluvních stran založená touto dohodou jsou v souladu s obchodními zvyklostmi a zásadou poctivého obchodního styku. Skutečnosti v této dohodě blíže neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 4.5 Tato dohoda představuje úplnou dohodu účastníků této dohody a nahrazuje veškerou korespondenci a dohody účastníků této dohody v jakékoli formě, které se týkají předmětu této dohody.
- 4.6 Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu žalobkyně nebo žalované uvedenou v záhlaví této dohody nebo do datové schránky příslušného účastníka této dohody. Pokud v průběhu plnění této dohody dojde ke změně adresy některého z účastníků této dohody, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníku tuto změnu. Účastníci této dohody sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.
- 4.7 Jestliže některé ustanovené této dohody je nebo se stane neplatným nebo se stane ve vztahu účastníků této dohody jinak neúčinným, neznamená neplatnost ani neúčinnost takového ustanovení neplatnost nebo neúčinnost této dohody jako celku ani jednotlivých jejích jiných ustanovení, pokud lze takové neplatné či neúčinné ustanovení oddělit v souladu se zákonem od ostatního obsahu této dohody. Účastníci této dohody se zavazují, že bez zbytečného odkladu poté, co důvod takové neplatnosti či neúčinnosti zjistí, nahradí na základě vzájemných jednání zahájených kterýmkoliv z nich takové neplatné nebo neúčinné ustanovení jiným platným a účinným ustanovením, které bude nejvěrněji odpovídat podstatě smyslu původního neplatného či neúčinného jednání.
- 4.8 Jakékoliv spory mezi účastníky této dohody vyplývající z této dohody nebo vzniklé v souvislosti s ní budou řešeny nejprve smírně, nepodaří-li se smíru dosáhnout do jednoho měsíce ode dne, kdy některý z účastníků dohody druhému účastníku této dohody oznámí své přesvědčení o existenci sporu nebo svůj návrh na jeho řešení, bude spor rozhodnut na návrh kteréhokoliv účastníka této dohody obecným soudem.
- 4.9 Tato dohoda nepředstavuje uznání dluhu či přiznání jakékoliv odpovědnosti žádným z účastníků této dohody. Pokud bude tato dohoda jakýmkoliv způsobem ukončena nebo prohlášena za neplatnou, účastníci této dohody se zavazují, že se tuto dohodu nepokusí využít, ani neumožní třetí osobě, aby se tuto dohodu pokusila využít v rámci jakéhokoliv řízení před soudem nebo jiném řízení jako důkazní prostředek.
- 4.10 Tato dohoda je vyhotovena v šesti stejnopisech s platností originálu, přičemž žalovaná obdrží pět stejnopisů a žalobkyně jeden stejnopis.
- 4.11 Tato dohoda nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky této dohody a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění zajistí žalovaná, a to do 5 kalendářních dnů ode podpisu této dohody. Žalovaná se zavazuje bez zbytečného odkladu písemně informovat žalobkyni o nabytí účinnosti této dohody.

- 4.12 Žalobkyně prohlašuje, že souhlasí s tím, aby tato dohoda byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené žalovanou, která je veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o účastnících této dohody, číselné označení této dohody, datum jejího podpisu a text této dohody. Žalobkyně bere na vědomí, že žalovaná je podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, povinna poskytnout třetí osobě informace, a souhlasí s tím, aby veškeré informace obsažené v této dohodě byly bez výjimky poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají. Účastníci této dohody prohlašují, že skutečnosti uvedené v této dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 4.13 V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto žalovaná potvrzuje, že uzavření této dohody bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy, a to **usnesením č. _____ ze dne _____**.
- 4.14 Účastníci této dohody prohlašují, že si tuto dohodu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle a vážně, nikoli v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a že obsah této dohody považují za určitý a srozumitelný a že jsou jim známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této dohody rozhodující.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

za žalovanou:

za žalobkyni:

Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru majetkových agend
Magistrátu hl. m. Prahy

jednatel
PGC reality spol. s r.o.

jednatel
PGC reality spol. s r.o.

Důvodová zpráva

(Společná zpráva pro usnesení Rady hl. m. Prahy a Zastupitelstva hl. m. Prahy)

Historie a popis případu:

Na základě žádosti společnosti PGC reality spol. s r.o., IČO: 614 99 781, se sídlem Dobronická 1257, 148 00 Praha 4, (dále jen „PGC“) ze dne 23.4.2025 je předkládáno níže uvedené majetkoprávní vypořádání s hl.m. Prahou.

PGC je vlastníkem mj. pozemků parc. č. 2014/383, jiná plocha, o výměře 1 085 m², parc. č. 2014/384, jiná plocha, o výměře 1 629 m² a parc. č. 2014/389, jiná plocha, o výměře 971 m² v katastrálním území Chodov.

Usnesením Rady hlavního města Prahy č. 2741 ze dne 2. 12. 2024, bylo Magistrátu hlavního města Prahy, odboru hospodaření s majetkem (nyní odboru majetkových agend), uloženo zahájit jednání s majiteli pozemků potřebných pro vybudování parkovacího domu na parkovišti v Šalounově ulici, tj. PGC, za účelem majetkoprávního vypořádání umožňujícího hlavnímu městu Praze vybudování tohoto parkovacího domu a učinit i další nezbytné kroky vedoucí k tomuto účelu. Jak vyplývá z objemové studie Parkovací dům Šalounova z 04/2021, která tvoří přílohu výše uvedeného usnesení, jsou těmito pozemky potřebnými pro vybudování dotčeného parkovacího domu mj. právě pozemky ve vlastnictví PGC.

Jak dále vyplývá z přílohy č. 1 uváděného usnesení, je PGC ochotna přistoupit na směnu pozemků za pozemky ve vlastnictví hlavního města Prahy tak, aby vybudování uvedeného parkovacího domu v ulici Šalounova bylo umožněno, nicméně tuto směnu podmiňuje též vypořádáním vlastnických vztahů k pozemku parc. č. 2336/221 v katastrálním území Chodov v ulici Mírového hnutí a pozemku parc. č. 2014/383 v katastrálním území Chodov v ulici Šalounova, o jejichž užívání dlouhodobě vede s hlavním městem Prahou soudní spory, a dále vypořádáním nároků z titulu bezdůvodného obohacení za užívání pozemků parc. č. 2336/221 a parc. č. 2014/383 v katastrálním území Chodov, které jsou v jejím vlastnictví a jsou užívány hlavním městem Prahou bez právního titulu. Toto vypořádání bude předmětem současně uzavírané dohody o narovnání. Vzhledem k tomu, že hl. m. Praha, v této věci zastoupené advokátní kanceláří Chrenek, Toman, Kotrba advokátní kancelář spol. s r. o., již několik soudních sporů s PGC prohrálo a určené částky na základě příslušných rozsudků uhradilo, je pro hl. m. Prahu toto řešení akceptovatelné.

Níže je uveden přehled nároků v celkové výši 18 918 875,06 Kč, které PGC za hlavním městem Prahou z tohoto titulu ke dni 28. 2. 2026 eviduje a které doposud nebyly hlavním městem Prahou PGC uhrazeny, a to v částkách, jak požaduje PGC.

období	jistina v Kč	úroky z prodlení k 30.4.2025 v Kč	náklady řízení v Kč	celkem v Kč	sp. zn.	stav řízení	za užívání pozemku
1.9.2013 - 31.7.2015	1 468 166,00	1 244 367,22	266 438,00	2 978 971,22	14 C 208/2015	přerušeno podle § 110 o. s. ř. do dne 6.10.2026	parc. č. 2336/221
1.8.2015 - 31.5.2018	367 322,40	239 599,87	181 998,00	788 920,27	15 C 144/2018	přerušeno podle § 110 o. s. ř. do dne 24.11.2026	parc. č. 2336/221
1.1.2022 - 31.3.2024	5 568 750,00	1 561 767,38	428 048,00	7 558 565,38	30 C 379/2024	přerušeno podle § 110 o. s. ř. do dne 2.4.2026	parc. č. 2336/221

1.6.2021 - 31.3.2024	1 307 807,00	360 435,19	132 377,00	1 800 619,19	20 C 184/2024	přerušeno podle § 110 o. s. ř. do dne 2.4.2026	parc. č. 2014/383
1.4.2024 - 30.4.2025	4 743 750,00					dosud nežalováno	parc. č. 2336/221
1.4.2024 - 30.4.2025	1 048 049,00					dosud nežalováno	parc. č. 2014/383
Celkem	14 503 844,40	3 406 169,66	1 008 861,00	18 918 875,06			

Výše uvedená soudní řízení jsou přerušena podle ustanovení § 110 Občanského soudního řádu (o.s.ř.) za účelem dosažení smírného vypořádání předmětných nároků.

V rámci uzavírané dohody o narovnání se hl. m. Praha a PGC dohodly na vypořádání nároků uplatněných PGC dle přehledu následovně:

Pozemek parc. č. 2336/221											
období od	do	dní	zažalováno				úrok od:		do	úrok počet dní	úrok celkem
01.09. 2013	31.12. 2013	122	14 C 208/2015	MF	120	196 978,19 Kč	23.08. 2015	8,05%	31.03. 2026	3873	168 255,26 Kč
01.01. 2014	31.12. 2014	365	14 C 208/2015	MF	120	589 320,00 Kč	23.08. 2015	8,05%	31.03. 2026	3873	503 386,65 Kč
01.01. 2015	31.07. 2015	212	14 C 208/2015	MF	120	342 289,97 Kč	23.08. 2015	8,05%	31.03. 2026	3873	292 378,00 Kč
01.08. 2015	31.12. 2015	153	15 C 144/2018	MF	120	247 030,03 Kč	30.06. 2018	8,50%	31.03. 2026	2831	162 860,47 Kč
01.01. 2016	31.12. 2016	366	15 C 144/2018	MF	120	590 934,58 Kč	30.06. 2018	8,50%	31.03. 2026	2831	389 587,79 Kč
01.01. 2017	31.12. 2017	365	15 C 144/2018	MF	120	589 320,00 Kč	30.06. 2018	8,50%	31.03. 2026	2831	388 523,34 Kč
01.01.20 18	31.05. 2018	151	15 C 144/2018	MF	120	243 800,88 Kč	30.06. 2018	8,50%	31.03. 2026	2831	160 731,57 Kč
období nežalováno											
01.01. 2022	31.12. 2022	365	30 C 379/2024	ZP	112,47	552 340,17 Kč	06.04. 2024	14,75 %	31.03. 2026	724	161 601,11 Kč
01.01. 2023	31.03. 2024	456	30 C 379/2024	ZP	117,41	720 355,71 Kč	06.04. 2024	14,75 %	31.03. 2026	724	210 758,32 Kč
01.04. 2024	31.05. 2024	61	nepromlčeno	ZP	117,41	96 363,37 Kč					
01.06. 2024	31.12. 2024	214	nepromlčeno	MF	147	423 260,93 Kč					
01.01. 2025	31.03. 2026	455	nepromlčeno	ZP	121,39	743 141,27 Kč					
Pozemek parc. č. 2014/383											
01.06. 2021	31.12. 2022	579	20 C 184/2024	ZP	113,21	194 849,92 Kč	18.04. 2024	14,75 %	31.03. 2026	712	56 063,39 Kč
01.01. 2023	31.12. 2023	365	20 C 184/2024	ZP	116,77	126 695,45 Kč	18.04. 2024	14,75 %	31.03. 2026	712	36 453,58 Kč
01.01. 2024	31.03. 2024	91	20 C 184/2024	ZP	117,92	31 898,17 Kč	18.04. 2024	14,75 %	31.03. 2026	712	9 177,93 Kč
01.04. 2024	30.11. 2024	244	nepromlčeno	ZP	117,92	85 529,15 Kč					
01.12. 2024	31.12. 2024	31	nepromlčeno	MF	147	13 546,15 Kč					
01.01. 2025	31.03. 2026	455	nepromlčeno	ZP	121,39	164 184,13 Kč					
Celkem						5 951 838,07 Kč					2 539 777,41 Kč
Celkem										8 491 615,48 Kč	

Kontrola a odsouhlasení uvedených částek proběhla ve spolupráci s advokátní kanceláří Chrenek, Toman, Kotrba advokátní kancelář spol. s r. o., *****.

Dohodnutá výše se odvíjí od znaleckých posudků zadaných hl. m. Prahou (č. 4074/034-2024, č. 4091/051-2024 a č. 4212/015-2026) a pro zjištění výše obvyklého nájemného pozemku parc. č. 2336/221 v katastrálním území Chodov v období od 1. 9. 2013 do 31. 5. 2018 nebyl s ohledem na skutečnost, že zároveň dochází k majetkoprávnímu vypořádání trvalou formou, pořizován znalecký posudek a výše finančního narovnání vychází z částky 120 Kč/m²/rok odpovídající limitu příslušného cenového výměru ministerstva financí ČR. PGC na jednání dne 1.4.2026 souhlasila s oboustranným vzdáním se náhrady nákladů řízení s tím, že požadují zákonný úrok z prodlení z částek bezdůvodného obohacení a oproti původnímu návrhu (zpětvzetí a zastavení soudních řízení) navrhl, aby v soudních řízeních byly soudem schváleny soudní smíry, a to zejména z důvodu vrácení části soudních poplatků žalující straně. Výše uvedený návrh, tj. celková úhrada ve výši 8 491 615,48 Kč ve prospěch PGC, je pro obě strany akceptovatelný.

PGC nechala zpracovat geometrické plány č. 4605-19/2025 a č. 4606-20/2025 pro rozdělení pozemků, na jejichž základě navrhuje realizovat směnu pozemků. Dne 29.12.2025 bylo oborem výstavby úřadu městské části Praha 11 vydáno rozhodnutí o dělení pozemků dle uvedených geometrických plánů, právní moci nabylo 22.1.2026.

Rozsah směřovaných pozemků a staveb se v průběhu projednávání měnil a v tabulkách níže uvedených je uveden finální rozsah směřovaných pozemků a staveb, tak jak tento výčet odpovídá aktualizované žádosti PGC ze dne 2.3.2026, dále tato žádost obsahuje požadavek PGC na budoucí zřízení služebnosti stezky a cesty v rozsahu přiloženého nákresu, umožňující užívání směřovaných pozemků, jakož i vybudování parkovacího domu v Šalounově ulici.

Lokalita Šalounova:

Pozemky PGC	Výměra m ²	Pozemky a stavby hl.m. Prahy	Výměra m ²
2014/382	74	2014/266	117
2014/383	1085	část pozemku parc.č. 2014/267 (ostatní plocha, zeleň), dle GP č. 4605-19/2025 oddělenou a nově označenou jako parc.č. 2014/267	406
2014/384	1629	část pozemku parc.č. 2014/270 (ostatní plocha, ost. komunikace), dle GP č. 4605-19/2025 oddělenou a nově označenou jako parc.č. 2014/716, vč. zpevněné plochy parkoviště	440
2014/389, vč. zpevněné plochy parkoviště a vč. jeho vybavení (oplocení, závora, rozvod elektro) a chodník podél západní strany parkoviště	971	část pozemku parc.č. 2014/490 (ostatní plocha, jiná plocha), dle GP č. 4605-19/2025 oddělenou a nově označenou jako parc.č. 2014/715, vč. zpevněné plochy parkoviště	506
	3759		1469

Lokalita Ke Stáčírně:

Pozemky PGC	Výměra m ²	Pozemky a stavby hl.m. Prahy	Výměra m ²
x		část pozemku parc. č. 2336/1, dle GP č. 4606-20/2025 oddělená a nově označenou jako parc.č. 2336/457, vč. zpevněné plochy parkoviště	992
		pozemek parc. č. 2336/204, vč. zpevněné plochy parkoviště	179
		pozemek parc. č. 2336/225, vč. zpevněné plochy parkoviště	738

	pozemek parc. č. 2336/422	21
		1930
	samostatná zpevněná plocha parkoviště o výměře 4911 m ² nacházející se na pozemku parc.č. 2336/221	

Souhrnně jde o návrh směny pozemků a staveb, a to v rozsahu:

pozemku parc. č. 2014/382 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 74 m²

pozemku parc. č. 2014/383 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 1085 m²

pozemku parc. č. 2014/384 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 1629 m²

pozemku parc. č. 2014/389 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 971 m², **vč. zpevněné plochy parkoviště a vč. jeho vybavení (oplocení, závora, rozvod elektro) a chodník podél západní strany parkoviště**, vše v katastrálním území Chodov, zapsaných v KN na LV 10672, ve vlastnictví společnosti PGC reality spol. s r.o., IČO: 61499781, se sídlem Dobronická 1257, 148 00 Praha – Kunratice

za

pozemek parc. č. 2014/266 (ostatní plocha, zeleň) o výměře 117 m²

část pozemku parc. č. 2014/267 (ostatní plocha, zeleň), dle GP č. 4605-19/2025 oddělenou a nově označenou jako parc.č. 2014/267 o výměře 406 m²

část pozemku parc. č. 2014/270 (ostatní plocha, ost. komunikace), dle GP č. 4605-19/2025 oddělenou a nově označenou jako parc.č. 2014/716 o výměře 440 m², **vč. zpevněné plochy parkoviště**

část pozemku parc. č. 2014/490 (ostatní plocha, jiná plocha), dle GP č. 4605-19/2025 oddělenou a nově označenou jako parc.č. 2014/715 o výměře 506 m², **vč. zpevněné plochy parkoviště a chodníků**

část pozemku parc. č. 2336/1 (ostatní plocha, ost. komunikace), dle GP č. 4606-20/2025 oddělenou a nově označenou jako parc.č. 2336/457 o výměře 992 m², **vč. zpevněné plochy parkoviště**

pozemek parc. č. 2336/204 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 179 m², **vč. zpevněné plochy parkoviště**

pozemek parc. č. 2336/225 (ostatní plocha, ost. komunikace) o výměře 738 m², **vč. zpevněné plochy parkoviště**

pozemek parc. č. 2336/422 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 21 m², vše v katastrálním území Chodov, zapsaných v KN na LV 1678 ve vlastnictví hl.m. Prahy a

zpevněné plochy parkoviště o výměře 4911 m² ve vlastnictví hl.m. Prahy nacházející se na nesměňovaném pozemku parc.č. 2336/221 v katastrálním území Chodov.

Ke stavbě zpevněné plochy parkoviště ve vlastnictví PGC nacházející se na pozemku parc.č. 2014/389 dodala PGC rozhodnutí o dodatečném povolení stavby ze dne 27.9.2021, právní moci nabylo dne 26.10.2021.

Současně se směnou je zřizována bezúplatně:

- **služebnost cesty a stezky** zajišťující hl.m. Praze přístup na nesměňovanou část pozemku parc.č. 2336/1 v katastrálním území Chodov, dle geometrického plánu č. 4606-20/2025 oddělenou a nově označenou jako parc. č. 2336/1 o zmenšené výměře.
- **služebnost stezky** zajišťující hl. m. Praze průchod po chodnících umístěných na části pozemku parc. č. 2014/490 v katastrálním území Chodov, dle geometrického plánu č. 4690-5/2026 oddělené a nově označeného jako parc. č. 2014/715.

Popis pozemků v katastrálním území Chodov:

Požadované pozemky:

Pozemek parc. č. 2014/266 a části pozemků parc. č. 2014/267, parc.č. 2014/270 a parc. č. 2014/490 jsou situovány ve východní části stavebního bloku vymezeného ulicemi Opatovskou, Křejského a Šalounovou, a nachází se na nich nezpevněné vegetační plochy i zpevněné plochy – chodníky a východní část veřejného parkoviště Šalounova.

Pozemky parc. č. 2336/204, parc.č. 2336/225, parc.č. 2336/422 a část pozemku parc. č. 2336/1 jsou tvořeny zpevněnými plochami jihozápadní a severovýchodní části parkoviště situovaného ve stavebním bloku vymezeném ulicemi Mírového hnutí, Ke Stáčírně a Majerského.

Nabízené pozemky:

Pozemky parc. č. 2014/382, parc. č. 2014/383, parc. č. 2014/384 a parc. č. 2014/389 jsou situovány mezi Opatovskou a Šalounovou ulicí a nachází se na nich nezpevněné vegetační plochy i zpevněné plochy – západní část veřejného parkoviště Šalounova.

Funkční využití pozemků dle ÚP:

viz stanovisko UZR MHMP.

Cena:

Dle cenové mapy 2026:

pozemky parc. č. 2336/1, parc. č. 2336/204 a parc. č. 2336/225 – 5 940 Kč Kč/m²

ostatní pozemky - N (neoceněno)

Znalecký posudek č. 020372/2026 na určení ceny obvyklé zpracoval *****, se sídlem Trojská 79/14, Praha 8, IČO: 49506030 ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s., IČO: 25781006, jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí, podle stavu ke dni 17.3.2026.

Obvyklá cena nemovitostí byla odhadnuta znaleckým posudkem takto:

a) ve vlastnictví společnosti PGC:

pozemek parc. č. 2014/382	ve výši	171 680 Kč, tj. 2 320 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2014/383	ve výši	17 913 350 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2014/384	ve výši	9 865 980 Kč, tj. cca 6 056 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2014/389	ve výši	16 031 210 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²

věcné břemeno – rozvodné tepelné zařízení na pozemcích parc. č. 2014/382, parc. č. 2014/383 a parc. č. 2014/389 (V-10200/2021-101)

ve výši – 10 000 Kč

Cena za pozemky

ve výši 43 972 220 Kč

Cena za pozemky po zaokrouhlení

ve výši 43 972 000 Kč, vč. DPH

stavby na pozemku parc. č. 2014/389

zpevněné plochy parkoviště – asfalt	ve výši	277 610 Kč, tj. 710 Kč/m ²
zpevněné plochy parkoviště – betonová zatr. dlažba	ve výši	205 920 Kč, tj. 2 860 Kč/m ²
zpevněné plochy chodníku – asfalt	ve výši	66 740 Kč, tj. 710 Kč/m ²
oplocení parkoviště – drátěné poplast. pletivo na sloupky	ve výši	141 120 Kč, tj. 1 470 Kč/m ²

cena za stavby

ve výši 691 390 Kč

cena za stavby po zaokrouhlení

ve výši 691 000 Kč, vč. DPH

Převáděná závora a elektrorozvody nacházející se na pozemku parc. č. 2014/389 nebyly znaleckým posudkem oceněny, společnost PGC reality spol. s r.o. je hl. m. Praze darují.

Celková cena staveb a pozemků ve vlastnictví společnosti PGC je stanovena znaleckým posudkem ve výši 44 663 000,00 Kč jako cena konečná, tzn. jedná se o cenu s DPH. Ve smyslu zákona o DPH, se jedná o dodání stavebních pozemků, které při dodání podléhají DPH. Vzhledem k tomu, že PGC není plátcem DPH, cena stanovená znaleckým posudkem byla o částku odpovídající DPH, tj. 7 751 429,75 Kč ponížena a v tomto znění bylo vyhotoveno Prohlášení o souhlasu s cenou. Cena

staveb a pozemků ve vlastnictví společnosti PGC reality spol. s r.o. byla proto stanovena ve výši 36 911 570,25 Kč bez DPH.

b) ve vlastnictví hl. m. Prahy:

pozemek parc. č. 2014/266	ve výši	1 931 670 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2014/267	ve výši	4 385 145 Kč, tj. cca 10 801 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2014/716	ve výši	7 264 400 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2014/715	ve výši	8 354 060 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2336/457	ve výši	16 377 920 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2336/204	ve výši	2 955 290 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2336/225	ve výši	12 184 380 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2336/422	ve výši	346 710 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²

věcné břemeno – stavba tepelného napaječe na pozemku parc. č. 2336/204

(V-23149/2007-101) ve výši - 10 000 Kč

věcné břemeno – kabelové vedení NN na pozemku parc.č. 2336/422 (V-959/2011-101)

ve výši - 10 000 Kč

věcné břemeno – podzemní komunikační vedení na pozemku parc. č. 2014/490

(V-51699/2020-101) ve výši - 10 000 Kč

věcné břemeno – kolektor K04 (V-16728/2026) ve výši - 10 000 Kč

věcné břemeno – veřejné osvětlení na pozemku parc. č. 2014/267 (V-16733/2026-101)

ve výši - 10 000 Kč

cena za pozemky

ve výši 53 572 591 Kč

cena za pozemky po zaokrouhlení

ve výši 53 573 000 Kč

stavby na pozemku parc.č. 2014/716

zpevněná plocha parkoviště – asfalt

ve výši 139 160 Kč, tj. 710 Kč/m²

zpevněná plocha parkoviště – betonová zatr. dlažba

ve výši 173 240 Kč, tj. 710 Kč/m²

stavby na pozemku parc.č. 2014/715

zpevněná plocha parkoviště – asfalt

ve výši 32 660 Kč, tj. 710 Kč/m²

zpevněná plocha parkoviště – betonová zatr. dlažba

ve výši 28 400 Kč, tj. 710 Kč/m²

zpevněná plocha parkoviště – chodník

ve výši 171 820 Kč, tj. 710 Kč/m²

stavba na pozemku parc.č. 2014/457

zpevněná plocha parkoviště – asfalt

ve výši 704 320 Kč, tj. 710 Kč/m²

stavba na pozemku parc.č. 2014/204

zpevněná plocha parkoviště – asfalt

ve výši 127 090 Kč, tj. 710 Kč/m²

stavba na pozemku parc.č. 2014/225

zpevněná plocha parkoviště – asfalt

ve výši 523 980 Kč, tj. 710 Kč/m²

stavba na pozemku parc.č. 2336/221

zpevněná plocha parkoviště – asfalt

ve výši 3 486 810 Kč, tj. 710 Kč/m²

cena za stavby

ve výši 5 387 480 Kč

cena za stavby po zaokrouhlení

ve výši 5 387 000 Kč

Celková cena staveb a pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy je stanovena znaleckým posudkem ve výši 58 960 000,00 Kč, vč. DPH.

Vzhledem k tomu, že předmětné pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy sloužily k ekonomické činnosti (pronájem parkovišť), hl. m. Praha z nich mělo příjem, jedná se o obchodní majetek, který bude při prodeji předmětem DPH.

Konkrétně se jedná o stavební pozemky ve smyslu § 55a odst. 2 písm. a) zákona o DPH podléhající sazbě 21 %. Při určení, zda se jedná o stavební pozemky, je vycházeno nejen z určení

zastavitelného území v územním plánu, ale i z písemností předložených společností PGC reality, spol. s r.o. Ty sice neobsahují rozhodnutí rozhodných orgánů pro umístění konkrétních staveb, ale lze z nich stanovit záměr společnosti provést na těchto pozemcích výstavbu.

Konečná cena staveb a pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy je proto stanovena ve výši 58 960 000,00 Kč, vč. DPH, tj. 48 727 272,73 Kč + DPH ve výši 21%, tj. 10 232 727,27 Kč.

Rozdíl v ceně směřovaných pozemků a staveb by činil 22 048 429,75 Kč ve prospěch hl. m. Prahy.

PGC bylo předáno k odsouhlasení Prohlášení o souhlasu s cenou směřovaných pozemků dle výše uvedeného, tj. směna byla navržena s doplatkem ve výši 22 048 429,75 Kč ve prospěch hl. m. Prahy. S navrženým doplatkem projevila PGC písemný nesouhlas s odůvodněním, že dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty (dále jen „zákon o DPH“) nesplňuje PGC zákonné parametry kladené na osobu povinnou k dani. Proto PGC není plátcem DPH a nemá povinnost z ceny DPH odvést. **Celkovou cenu pozemků a staveb PGC ve výši 44 663 000,00 Kč považuje za cenu konečnou**, která má být zahrnuta do finanční bilance. K tomuto vyjádření bylo vyžádáno stanovisko odboru daní, poplatků a cen Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „DPC MHMP“), dle kterého v zákoně o DPH neexistuje ustanovení, které by neplátcí DPH nařizovalo použít postup navržený hl. m. Prahou, příp. ho doporučovalo. Dále ve svém stanovisku DPC MHMP upozorňuje, že pokud se v průběhu 12 měsíců PGC zaregistruje jako plátec DPH, bude mít navíc nárok na odpočet DPH z daňového dokladu vystaveného hl. m. Prahou v rámci navržené směny na celkovou částku 58 960 000 Kč.

Použije-li se pro výpočet rozdílu směřovaných pozemků a staveb ze strany PGC cena ve výši 44 663 000,00 Kč, jako cena konečná, odpovídá této ceně **doplatek ze strany PGC ve výši 14 297 000,00 Kč, s jehož úhradou PGC souhlasí,**

Zpracovatel znaleckého posudku byl vybrán z portfolia znalců, se kterými odbor OMA MHMP spolupracuje, a to v souladu s platnými předpisy (zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších úprav) a „Pravidly pro zadávání veřejných zakázek v podmínkách hl.m. Prahy“, schválenými usnesením RHMP č. 301 ze dne 22.2.2021, resp. jsou tohoto usnesení přílohou.

Cena znaleckého posudku činí 114.950,00 Kč, vč. DPH.

Úhrada částky vycházející z dohody o narovnání ve výši 8 491 615,48 Kč bude uhrazena z běžných výdajů odboru OMA v kap. 08 – ORJ 0883, ORG 0098380, ODPa 3639, POL. 5164.

Stanoviska:

EVM MHMP – bez připomínek, u pozemků parc. č. 2014/270, parc. č. 2336/1, parc. č. 2336/204 a parc. č. 2336/255 za souhlasu TSK HMP a.s. (splněno); u pozemků parc. č. 2014/266 a parc. č. 2014/267 je uzavřena smlouva SOB/83/12/005143/2012*

OCP MHMP – nemá námitek

ODO MHMP – nemá námitek, za předpokladu souhlasu silničního správního úřadu

INV MHMP – nemá z hlediska svých zájmů námítky

UZR MHMP – popisuje funkční využití pozemků, bere jejich směnu na vědomí s upozorněním, že parkovací dům je ploše IZ nepřípustným využitím

Pozemky PGC:

2014/382	Zastavitelné rozvojové území – plocha s využitím SV-D – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy „D“; Stávající tepelný napaječ.
2014/383	Zastavitelné rozvojové území – plocha s využitím SV-D – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy „D“.
2014/384	Z větší části nezastavitelné území – plocha s využitím IZ – izolační zeleň a z menší části zastavitelné rozvojové území - plocha s využitím SV-D – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy „D“.
2014/389	Zastavitelné stabilizované území – plocha s využitím OV – všeobecně obytné s pevnou značkou pro umístění podměrečné plochy s využitím SP – sportu; Území se zvýšenou ochranou zeleně (informativní prvek).

Pozemky hl.m. Prahy:

2014/266	Zastavitelné rozvojové území – plocha s využitím SV-D – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy „D“.
2014/267 část nově označená dle GP jako pozemek 2014/267 o zmenšené výměře	Z části nezastavitelné území – plocha s využitím IZ – izolační zeleň a z části zastavitelné rozvojové území - plocha s využitím SV-D – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy „D“.
2014/270 část nově označená dle GP jako pozemek 2014/716	Zastavitelné rozvojové území - plocha s využitím SV-D – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy „D“.
2014/490 část nově označená dle GP jako pozemek 2014/715	Zastavitelné rozvojové území - plocha s využitím SV-D – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy „D“.
2336/1 část nově označená dle GP jako pozemek 2336/457	Zastavitelné stabilizované území – plocha s využitím OV – všeobecně obytné; Území se zvýšenou ochranou zeleně (informativní prvek); Stávající tepelný napaječ; Stávající optický kabel úložný nebo uložený v kolektoru 3. řádu.
2336/204 2336/225 2336/422	Zastavitelné stabilizované území – plocha s využitím OV – všeobecně obytné; Území se zvýšenou ochranou zeleně (informativní prvek); Stávající tepelný napaječ; Stávající optický kabel úložný nebo uložený v kolektoru 3. řádu.

- předmětných pozemků a částí pozemků se netýká žádná pořizovaná územní studie.
- předmětné pozemky a části pozemků parc. č. 2014/383, 2014/384, 2014/389, 2014/266, 2014/267, 2014/270, 2014/490 v katastrální území Chodov jsou součástí řešeného území pořizované individuální změny platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 2798/14, jejímž předmětem je přivedení tramvaje na území MČ Praha 11 a v návaznosti na to vymezení nového funkčního využití území a veřejně prospěšné stavby.

Dle zpracovaného návrhu této změny, projednaného a veřejně vystaveného v rámci společného jednání v roce 2017, je navrženo rozšíření plochy s využitím S4 - ostatní dopravně významné komunikace namísto části přiléhající stávající plochy IZ a zároveň je zde navržena plocha veřejně prospěšné stavby tramvajové trati (pozemky parc. č. 2014/267 a parc. č. 2014/384 v katastrálním území Chodov).

Na základě výsledku společného jednání v roce 2017 jsou zpracovány pokyny pro opakované společné jednání, které jsou připraveny k projednání v orgánech hlavního města Prahy. Změna územního plánu je ve fázi neukončeného procesu projednávání návrhu.

- souboru předmětných pozemků a částí pozemků, nacházejících se v ploše s využitím SV-D, se týká pořizovaná individuální změna platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3452/25, nazvaná Parkoviště Šalounova.

V roce 2020 bylo usnesením Zastupitelstva HMP schváleno pořízení této změny územního plánu zkráceným postupem. Změna územního plánu má řešit návrh plochy SV-E namísto stávající plochy SV-D, tj. navýšení míry využití plochy SV.

Změna územního plánu je ve fázi neukončeného procesu projednávání návrhu.

Obsah pořizovaných změn platného ÚP SÚ hl. m. Prahy se může v probíhajícím procesu jejich pořizování ještě měnit, a to na základě připomínek uplatněných příslušnými subjekty v rámci fáze projednávání.

Do doby schválení pořizovaných změn platného ÚP SÚ hl. m. Prahy Zastupitelstvem hl. m. Prahy nelze předjímat jejich konečnou podobu. Schválené změny platného územního plánu se vydávají formou opatření obecné povahy a stávají se závaznými dnem nabytí jejich účinnosti.

IPR HMP

- souhlasí s podmínkou kladného projednání všech konkrétních záměrů (parkovacího domu i záměrů společnosti PGC) s IPR Praha a doložení souhlasných vyjádření IPR Praha se záměry, a to již ve fázi objemové/urbanistické/zastavovací/architektonické studie.
- konstatuje, že v žádosti uvažovanou výstavbu samostatně stojícího objektu „Fast foodu“ na pozemcích hl. m. Prahy, směřovaných do vlastnictví společnosti PGC, považuje v daném místě s ohledem na potenciál lokality za nevhodný záměr. Provoz restaurace rychlého občerstvení je vhodné integrovat např. do objemu parkovacího domu či jiné stavby. Doporučuje tuto variantu před projednáním s IPR Praha prověřit. Nezbytná je rovněž důsledná koordinace dopravního řešení, a to např. i v souvislosti s budoucí tramvajovou tratí uvažovanou v Opatovské ulici.

Požadované pozemky a části pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy:

Pozemek parc. č. 2014/266 a části pozemků parc. č. 2014/267, parc. č. 2014/270, parc. č. 2014/490 jsou situovány ve východní části stavebního bloku vymezeného ulicemi Opatovskou, Křejského a Šalounovou, a nachází se na nich nepevněné vegetační plochy i zpevněné plochy – chodníky a východní část veřejného parkoviště.

Z hlediska platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚP“) jsou tyto pozemky situovány převážně v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití **SV-D** (všeobecně smíšené, rozvojové s kódem míry využití území D), jižní část pozemku

parc. č. 2014/267 je situována v nezastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití **IZ** (izolační zeleň).

Pozemky jsou zároveň dotčeny pořizovanými změnami platného ÚP Z 2798 („Přivedení tramvaje na území MČ Praha 11“) a Z 3452 („Parkoviště Šalounova“). Dle návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání dle § 53 zákona č. 183/2006 Sb. (dále jen „MPP“) jsou tyto pozemky součástí stavebního bloku a situovány v plochách výškové regulace s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu 6 RNP (regulovaných nadzemních podlaží) v rámci zastavitelné obytné stabilizované lokality 553 / Sídliště Jižní Město I. jih s modernistickou strukturou zástavby. Jižní část pozemku parc. č. 2014/267 je dotčena koridorem dopravní infrastruktury 622/-/20 Tramvajová trať Spořilov – Chodovec – Opatov – Háje – Jižní město — návrh a odpovídající veřejně prospěšnou stavbou pro veřejnou dopravu 910-622/-/20.

Pozemky parc. č. 2336/204, parc. č. 2336/225, parc. č. 2336/422 a část pozemku parc. č. 2336/1 jsou tvořeny zpevněnými plochami jihozápadní a severovýchodní části parkoviště situovaného ve stavebním bloku vymezeném ulicemi Mírového hnutí, Ke Stáčírně a Majerského. Vyjádření z hlediska platného ÚP jsou tyto pozemky situovány v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití **OV** (všeobecně obytné, stabilizované).

Dle návrhu MPP jsou tyto pozemky součástí stavebního bloku a situovány v plochách výškové regulace s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu 2 RNP a 4 RNP a v ploše výškové regulace s rozmezím podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbou 15 RNP v rámci zastavitelné obytné stabilizované lokality 553/Sídliště Jižní Město I. jih s modernistickou strukturou zástavby.

Nabízené pozemky a části pozemků ve vlastnictví PGC:

Nabízené pozemky tvoří uskupení pozemků a jsou situovány mezi Opatovskou a Šalounovou ulicí a nachází se na nich nezpevněné vegetační plochy i zpevněné plochy – západní část veřejného parkoviště. Z hlediska platného ÚP jsou předmětné pozemky situovány převážně v zastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití **SV-D** (všeobecně smíšené, rozvojové s kódem míry využití území D) a **OV** (všeobecně obytné, stabilizované) s vymezenou pevnou značkou pro plochu s rozdílným způsobem využití SP (sportu), jižní část pozemku parc. č. 2014/348 je situována v nezastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití **IZ** (izolační zeleň). Pozemek parc. č. 2014/384 je z menší části situován v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití **SV-D** (všeobecně smíšené, rozvojové s kódem míry využití území D) a z větší části v nezastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití **IZ** (izolační zeleň). Pozemky jsou zároveň dotčeny pořizovanými změnami platného ÚP Z 2798 („Přivedení tramvaje na území MČ Praha 11“) a Z 3452 („Parkoviště Šalounova“). Dle návrhu MPP jsou tyto pozemky součástí stavebního bloku a situovány v plochách výškové regulace s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu 6 RNP (regulovaných nadzemních podlaží) v rámci zastavitelné obytné stabilizované lokality 553/Sídliště Jižní Město I. jih s modernistickou strukturou zástavby. Jižní část pozemku parc. č. 2014/384 je dotčena koridorem dopravní infrastruktury 622/-/20 Tramvajová trať Spořilov – Chodovec – Opatov – Háje – Jižní město — návrh a odpovídající veřejně prospěšnou stavbou pro veřejnou dopravu 910-622/-/20.

TSK HMP a.s. – nemá námitek

MČ Praha 11 – souhlasí

Silniční správní úřad MČ Praha 11 (dále jen „SSÚ“)

- bere záměr směny pozemků parc.č. 2014/270, parc.č. 2336/1 a parc.č. 2336/225 na vědomí
- upozorňuje na následující:

Na pozemcích (dle SSÚ dostupných podkladů) se nacházejí veřejně přístupné místní komunikace III. třídy (parkoviště), a některé s částečným mezením veřejnosti (oplocené). V souladu se zákonem č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů může vlastnit místní komunikace pouze stát (obec), nikoliv fyzická či právnická osoba – je třeba požádat o vyřazení pozemních komunikací**. Na pozemních komunikacích nacházejících se na pozemcích platí obecná úprava provozu na pozemních komunikacích, v souladu s ust.

§ 19 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, kterou lze omezit pouze s řádným zdůvodněním a změna vlastnických práv nezakládá nárok na omezení obecného užívání (nový vlastník musí zachovat statut přístupu na pozemních komunikacích). V případě, že by nový vlastník požadoval zrušení veřejných či poloveřejných parkovacích ploch dojde k velkému zásahu do dopravy v klidu ve smyslu zhoršení dostupnosti parkovacích míst pro obyvatele MČ Praha 11. Je obecným zvykem, že pokud dojde k využití parkovacích stání k soukromým účelům, je požadována v situaci, kdy již dnes je v oblasti MČ Praha 11 velký deficit parkovacích stání, plná náhrada zrušených parkovacích stání, a to plně veřejné***.

Navržená směna se týká pozemků, kdy pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy jsou z většiny využívány jako zpevněné plochy (parkoviště, pěší komunikace), za pozemky, které jsou sice v katastru nemovitostí označeny jako „ostatní plocha“, kdy fyzicky na části z nich je pouze zeleň, a to na pozemcích parc. č. 2014/382 a parc.č. 2014/384 v katastrálním území Chodov, a na pozemku parc. č. 2014/389 v katastrálním území Chodov je nepovolené parkoviště včetně technického vybavení (závory, elektrorozvody).

SSÚ na základě místní znalosti a zkušeností získaných při požadavcích „nových vlastníků“ po získání pozemků s existující pozemní komunikací, kdy tento často požaduje zrušení či omezení přístupu na komunikaci jen z důvodu nového vlastníka, což není v souladu s platnou právní úpravou. Vzhledem ke skutečnosti, že na pozemcích se nacházejí veřejně přístupné účelové komunikace, které by měly být v souladu s právní úpravou zařazeny při soukromém vlastnictví jako veřejně přístupné účelové, jejich právní status je závazný i pro budoucí vlastníky pozemků****. Dále není podstatné, jak je příslušný pozemek, na němž se pozemní komunikace nachází, veden v katastru nemovitostí, či jak byl evidován v minulosti.

Po dělení/scelování uvedených pozemků, musí být zachována případně existující nutná komunikační potřeba pro pozemky se záměrem souvisejících*****.

*) vzhledem k tomu, že ke zřízení služebnosti do současné doby nedošlo a smlouva č. SOB/83/12/005143/2012 je uzavřena s dnes již zaniklým subjektem ke dni 31.12.2022, považuje danou informaci za irelevantní

**) již bylo zažádáno

***) celá směna je vyvolána potřeby zajištění pozemků pro hl. m. Prahu, na kterých bude vybudován parkovací dům, proto by v lokalitě nemělo k úbytku parkovacích míst dojít. Současné parkovací plochy budou do doby jeho výstavby využívány dále jako parkoviště.

****) umístění/zachování chodníků na převáděné části pozemku parc. č. 2014/490 v katastrálním území Chodov ve vlastnictví hl.m. Prahy bylo ošetřeno zřízením služebnosti

*****) přístup na nesměňovanou část pozemku parc. č. 2336/1 v katastrálním území Chodov je zajištěn zřízením služebnosti

Nájemní smlouvy:

1) Mezi PGC a společností BigBoard Praha, a.s., IČO: 25117599, se sídlem Na Strži 2097/63, 140 00 Praha 4 je uzavřena Smlouva o pronájmu plochy ze dne 30. 5. 2008 a její Dodatek č. 1 ze dne 20. 6. 2011, Dodatek č. 2 ze dne 7. 12. 2012, Dodatek č. 3 ze dne 30. 11. 2023 a Dodatek č. 4 ze dne 12.3.2026 za účelem instalace reklamního zařízení a provozování venkovní reklamy na pozemku parc. č. 2014/384. Smlouva je uzavřena na dobu určitou do 31.12.2028 a je automaticky prodlužována vždy o další jeden rok, pokud ani jedna strana neoznámí, že trvá na ukončení této smlouvy. Jde o roční nájemné 72 000 Kč, přičemž od 1.1.2025 je pronajímatel oprávněn nájemné zvyšovat o inflaci. V případě realizace směnné smlouvy vstoupí hl. m. Praha do právního postavení pronajímatele.

2) Mezi hl.m. Prahou, zastoupenou společností Technická správa komunikací hl. m. Prahy a společností B-CAR, s.r.o., IČO: 27259234, se sídlem Dobronická 1257, 148 00 Praha (dále B-CAR) je uzavřena nájemní smlouva č. 1/10/360/0325 ze dne 30.12.2010 za účelem provozování placeného veřejného hlídaného parkoviště pro osobní vozidla a autobusy nacházející se na pozemcích parc. č. 2014/383, parc. č. 2014/490 a parc. č. 2014/270 v katastrálním území Chodov. Jde o pronájem části pozemní komunikace Šalounova o výměře 2388 m², z toho 1100 m² parkovací plochy a 1288 m² manipulační plochy. Šlo o pronájem na dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou tři měsíce. Dne 28.2.2018 byla uzavřena Dohoda o změně nájemní smlouvy č. 1/10/360/0325 ve smyslu úpravy doby pronájmu takto:

„Nájem se sjednává na dobu určitou do 31.8.2018. V případě, že nejpozději 20 (dvacet) dní před uplynutím konce nájmu pronajímatel nebo nájemce písemně neoznámí druhé smluvní straně, že nájem k uvedenému datu končí, Nájemní smlouva se automaticky prodloužuje vždy o jeden kalendářní měsíc. V případě takového automatického prodloužení se pro ukončení nájmu použije postup dle předcházející věty tohoto odstavce, to znamená, že v případě zájmu jedné nebo druhé smluvní strany ukončit nájem, pronajímatel nebo nájemce ve lhůtě nejpozději 20 (dvacet) dní před uplynutím konce automaticky prodlouženého nájmu písemně oznámí druhé smluvní straně, že nájem končí k poslednímu dni kalendářního měsíce, o který byla doba nájmu prodloužena.“

V případě realizace směny vstoupí PGC do postavení pronajímatele, a to v rozsahu převáděných částí pozemků.

3) Mezi PGC a společností B-CAR, s.r.o. je uzavřena nájemní smlouva ze dne 29.12.2024 za účelem provozování placeného parkoviště nacházející se na pozemku parc. č. 2014/389 v katastrálním území Chodov. Jde o pronájem na dobu určitou od 1.1.2025 do 31.12.2026, s výpovědní lhůtou dohodou. Mezi stranami byla následně uzavřena dohoda o skončení nájmu ze dne 27.3.2026, jejíž předmětem je sjednání závazku, že ke dni provedení vkladu práv dle směnné smlouvy do katastru nemovitostí bude nájem ukončen.

Vynětí ze sítě místních komunikací:

V rámci projednávání návrhu směny pozemků bylo odborem majetkových agend Magistrátu hl. m. Prahy požádáno o vydání rozhodnutí o vynětí převáděných komunikací, resp. částí parkovišť Šalounova a Ke Stáčírně ze sítě místních komunikací. Vydáním tohoto rozhodnutí je podmíněno uzavření smluvní dokumentace.

Vyjmutí z majetku spravovaného společností Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.:

Vzhledem ke skutečnosti, že pozemky parc. č. 2014/270, parc. č. 2336/1, parc. č. 2336/204 a parc. č. 2336/22 v k. ú. Chodov, jsou svěřené do správy Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s. na základě Smlouvy o zajištění správy majetku a výkonu dalších činností, uzavřené mezi hl. m. Prahou a Technickou správou komunikací hl. m. Prahy, a.s. dne 12.1.2017, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „smlouva“), je nutné směřované části uvedených pozemků vyjmout z majetku spravovaného Technickou správou komunikací hl. m. Prahy, a.s. v souladu s čl. IV. této smlouvy, tj. prostřednictvím Protokolu o přírůstku a úbytku spravovaného majetku podepsaného ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu hl. m. Prahy (ve znění dle přílohy č. 4 smlouvy).

Věcná břemena:

K pozemku parc. č. 2014/267 je zřízeno věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru - veřejné osvětlení (V-16733/2026-101).

K pozemku parc. č. 2014/267 je zřízeno věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru - kolektor K04 (V-16728/2026).

Dále je pozemku parc. č. 2014/490 zřízeno věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru stavba chodníku (V-16730/2026). Zápis tohoto věcného břemene je nyní odstraňován pod č. řízení V-22218/2026.

K pozemku parc. č. 2336/204 je zapsáno věcné břemeno právo užívání části pozemku pro stavbu tepelného napaječe (V-23149/2007-101), oprávnění pro Pražská teplárenská a. s.

K pozemku parc. č. 2336/422 je zapsáno věcné břemeno užívání části pozemku pro umístění stavby inž. sítí (V-959/2011-101), oprávnění pro Pražská teplárenská a. s.

K pozemku parc. č. 2014/490 je zapsáno věcné břemeno zřizování a provozování vedení (V-51699/2020-101), oprávnění pro CETIN a. s.

K pozemkům parc. č. 2014/382, parc. č. 2014/383 a parc. č. 2014/389 je zapsáno věcné břemeno zřizování a provozování vedení rozvodného tepelného zařízení (V-10200/2021-101), oprávnění pro Pražská teplárenská a. s.

Výmaz zápisu o zřízení služebnosti V-16730/2026:

Podmínkou uzavření směnné smlouvy je realizace výmazu zápisu o zřízení služebnosti V-16730/2026 u pozemku parc. č. 2014/490 v katastrálním území Chodov.

Budoucí správa pozemků:

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a. s. - pozemky parc. č. 2014/382, parc. č. 2014/383 a parc. č. 2014/389

URBIA s. r. o. - pozemek parc. č. 2014/384

Návrh směnné smlouvy a návrh dohody o narovnání:

Směnná smlouva a dohoda o narovnání jsou vzájemně závislými smlouvami, jejich zveřejnění v registru smluv zajistí hl. m. Praha.

Právní služby poskytované v souvislosti s předkládaným návrhem, vč. návrhu smluvní dokumentace zajišťoval Mgr. Karel Fischer, advokát, IČO: 66255767, se sídlem Kaprova 42/14, 110 00 Praha 1 na základě objednávky č. OBJ/35/05/022926/2025 ze dne 10.3.2025 a jejího dodatku č. 1 ze dne 24.11.2025 za celkovou cenu ve výši 159.720,00 Kč, vč. DPH.

Výbor pro správu majetku Zastupitelstva hl. m. Prahy:

Návrh na předkládané majetkoprávní vypořádání (T-VSM-0919) byl Výborem pro správu majetku Zastupitelstva hl. m. Prahy schválen dne 19.3.2026 usnesením č. U-VSM-0441. Zápis nebyl v době zpracování TISKU k dispozici, později bude k nahlédnutí u zpracovatele materiálu.

Záměr:

Záměr na směnu pozemků a staveb byl zveřejněn na úřední desce MHMP pod č.j. MHMP 241052/2026 v době od 23.3.2026 po dobu zákonné lhůty. Na zveřejněný záměr nereagovala žádná fyzická ani právnická osoba.

Přílohy:

1. usnesení Rady hl. m. Prahy ze dne 2.12.2024, vč. přílohy č. 1
2. snímky mapy KN
3. ortofotomapy
4. územní plán
5. cenová mapa
6. žádost PGC o směnu pozemků a další majetkoprávní vyrovnání ze dne 23.4.2025

7. doplnění (tabulka + situační výkresy) návrhu vypořádání ze dne 1.8.2025
8. aktualizovaná žádost PGC ze dne 2.3.2026, pouze s přílohou č. 3
9. dodatečné povolené stavby parkoviště PGC ze dne 27.9.2021
10. rozhodnutí odboru výstavby UMČ Praha 11 o dělení pozemků ze dne 29.1.2025, vč. nabytí právní moci
11. výpisy z KN
12. geometrický plán č. 4690-5/2026
13. geometrický plán č. 4696-7/2026
14. stanovisko EVM MHMP ze dne 8.12.2025
15. stanovisko OCP MHMP ze dne 25.11.2025
16. stanovisko ODO MHMP ze dne 21.11.2025
17. stanovisko INV MHMP ze dne 30.10.2025
18. stanovisko UZR MHMP ze dne 2.12.2025
19. stanovisko IPR HMP ze dne 11.3.2026
20. stanovisko TSK HMP a.s. ze dne 24.2.2026
21. stanovisko MČ Praha 11, starosta ze dne 3.12.2025
22. stanovisko MČ Praha 11, odbor dopravy ze dne 27.2.2025
23. nájemní smlouva č. 1/10/360/0325 ze dne 30.12.2010 a dohoda o změně nájemní smlouvy č. 1/10/360/0325 ze dne 28.2.2018
24. smlouva o pronájmu plochy ze dne 30. 5. 2008, vč. dodatků č.1-4
25. nájemní smlouva ze dne 29.12.2024 a dohoda o skončení nájmu ze dne 27.3.2026
26. znalecký posudek č. 082820/2025, bez příloh
27. znalecký posudek č. 4074/034-2024
28. znalecký posudek č. 4091/051-2024
29. znalecký posudek č. 4212/015-2026
30. návrh Prohlášení o souhlasu s cenou (neakceptované PGC)
31. sdělení PGC k návrhu směnné smlouvy se zřízením věcného břemene – služebnosti ze dne 9.4.2026
32. stanovisko DPC MHMP ze dne 10.4.2026
33. návrhy na schválení dohod o narovnání ve formě soudních smírů k soudním sporům vedeným pod sp. zn. 14 C 208/2015, 15 C 144/2018, 20 C 184/2024 a 30 C 379/2024

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 2741
ze dne 2.12.2024

ke stavu jednání vedených mezi majitelem dotčených pozemků a předsedou Pracovní skupiny
pro koordinaci dokončení a zprovoznění Hotelu Opatov a návrhu dalšího postupu

Rada hlavního města Prahy

I. bere na vědomí

Informaci Pracovní skupiny pro koordinaci dokončení a zprovoznění Hotelu Opatov uvedenou v příloze č. 1 tohoto usnesení

II. ukládá

1. MHMP - HOM MHMP

1. zahájit jednání s majiteli pozemků potřebných pro vybudování parkovacího domu na parkovišti v Šalounově ulici za účelem majetkoprávního vypořádání umožňujícího hl.m. Praze vybudování tohoto parkovacího domu a učinit i další nezbytné kroky vedoucí k tomuto účelu

Termín: 31.12.2024

2. prostřednictvím předsedy Výboru pro dopravu ZHMP informovat Radu HMP o plnění úkolu dle bodu II.1.1. tohoto usnesení

Termín: 31.1.2025

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hl.m. Prahy

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: Ing. Martin Sedeke, předseda Výboru pro dopravu ZHMP

Tisk: R-52614

Provede: MHMP - HOM MHMP

Na vědomí: odborům MHMP

Informace pro Radu HMP

I. Úvod

Rada hl. města ustavila dne 6. 11. 2023 svým usnesením číslo 2465 pracovní skupinu pro koordinaci dokončení a zprovoznění Hotelu Opatov, jejímž úkolem bylo navrhnout radě hl. města, jak dále postupovat ve věci způsobu obsazování objektu bývalého Hotelu Opatov a způsobu využití nebytových prostor nacházejících se v tomto objektu, a to konkrétně body: A) dokončení objektu Hotelu Opatov, B) vyřešit dopravu v klidu pro zprovoznění objektu Hotelu Opatov, C) vyřešit otázku obsazování objektu Hotelu Opatov. Pracovní skupina většinu úkolů splnila a dne 22. 1. 2024 předložila radě hl. města informační materiál R-50434 s doporučeními, jak dále postupovat ve věcech kterými se měla zabývat a v kterých měla připravit návrh dalšího postupu. Jedinou oblastí, která z pohledu pracovní skupiny zůstala otevřená, byla otázka dalšího postupu, pokud jde o zajištění parkování pro obyvatele objektu bývalého hotelu Opatov a případně i sousedního objektu ubytovny bývalé ubytovny Sandra v které je hl. městu k dispozici 75 ubytovacích jednotek. Touto problematikou se pracovní skupina zabývala na svých dalších jednáních, na kterých konstatovala, že otázka parkování je v daném lokalitě palčivým problémem. Navíc pokud hl. město chce, jak bylo deklarováno, v budoucnu změnit způsob užívání z ubytovny na bytový dům, je třeba zdůraznit, že zajištění potřebného počtu parkovacích míst je jednou z podmínek tohoto procesu. Jednou, a možná jedinou možností, jak tento problém řešit, je vybudování parkovacího domu na parkovišti, které se nachází v sousedství obou objektů, v Šalounově ulici. Pracovní skupina byla zástupci městské části Prahy 11, která řeší obdobný problém, pokud jde o zbývající část objektu bývalé ubytovny Sandra informována, že možností vybudovat parkovací dům na parkovišti v Šalounově ulici se zabývala i městská část. Bylo zjištěno, že hlavním problémem je vlastnictví pozemků, na kterých se parkoviště nachází. Tyto pozemky jsou částečně ve vlastnictví hl. města a částečně ve vlastnictví soukromého subjektu. Městská část vedla jednání s tímto subjektem a dospěla k dohodě, že pokud by šlo pozemky vlastněné městem a pozemky vlastněné soukromým subjektem vzájemně směnit tak, že by výsledkem takovéto směny bylo takové vzájemné uspořádání pozemků, které by umožňovalo na pozemcích vlastněných soukromým subjektem postavit objekt sloužící provozu rychlého občerstvení (Mc Donalds, KFC apod.) a pozemcích vlastněných městem postavit parkovací dům, bylo by to pro obě strany akceptovatelné řešení. Městská část proto nechala zpracovat studii, která tuto možnost prověřovala, a následně po jejím zpracování přijala usnesení č. 0009/24/Z/2021 ze dne 9. 12. 2021, a požádala o svěřeni těchto pozemků ze strany hl. města s odůvodněním, že je má zájem následně směnit způsobem navrženým ve zmíněné studii a následně vybudovat parkovací dům, který by sloužil pro parkování obyvatelů objektů bývalé ubytovny Sandra a bývalého hotelu Opatov, a také zároveň umožnil jejich rekolaudaci na byty. Tato žádost městské části nebyla ze strany hl. města dosud vypořádána.

Na základě těchto informací pověřila pracovní skupina svého předsedu jednáním s vlastníkem pozemků potřebných pro vybudování parkovacího domu v Šalounově ulici s cílem ověřit, zda a případně, za jakých podmínek je možné vzájemné vypořádání majetkových poměrů tak aby bylo možné vybudovat shora uvedený parkovací dům. Předseda následně informoval pracovní skupinu o proběhlém jednání s vlastníkem pozemků. Závěr těchto jednání byl takový, že vlastník pozemků je připraven jednat o majetkovém vypořádání vlastnických práv k pozemkům s cílem umožnit vybudování parkovacího domu. Tato jednání ale podmiňuje tím, že chce též vypořádat vlastnické vztahy k pozemkům v ulici Mírového hnutí o jejichž využívání vede s hl. městem spor a jednat i o urovnání těchto sporů.

Třetí jednání pracovní skupiny potvrdilo původní záměr s cílem zaměřit se na změnu způsobu užívání objektu Hotelu Opatov, tzv. rekolaudaci, z ubytovny na bytový dům, rekolaudace dle pražských stavebních předpisů vyžaduje vybudování parkovacích míst. Zápisy z 1., 2. a 3. jednání pracovní skupiny a jednání předsedy pracovní skupiny s vlastníkem pozemků jsou součástí tohoto materiálu.

II. Současná situace

V současnosti probíhá kolaudační řízení na objekt bývalé ubytovny Sandra, které by mělo být dokončeno do konce srpna letošního roku. Paralelně již běží uzavírání smluv s budoucími nájemci ubytovacích jednotek tohoto objektu. Dokončení rekonstrukce objektu bývalého hotelu Opatov se předpokládá v létě příštího roku a zahájení procesu jeho obydlování na podzim příštího roku. Je tedy zřejmé, že otázku řešení parkování pro nájemce těchto objektů je třeba začít řešit neprodleně. Její neřešení by znamenalo zhoršení již tak kritické situace v oblasti parkování v této lokalitě, a navíc by neumožnilo následnou rekolaudaci těchto objektů z ubytovacích zařízení (ubytoven) na bytové domy. Zde je třeba zdůraznit, že předmětem rekonstrukce obou objektů byla faktická přestavba bývalých ubytoven na bytové domy. Jejich rekolaudace (tedy změna statutu těchto objektů) by tuto přestavbu zhodnotila již pouhým administrativním rozhodnutím. Je totiž nepochybné, že cena bytu je vyšší než cena ubytovací jednotky, i když fakticky půjde o jednu a tu samou jednotku.

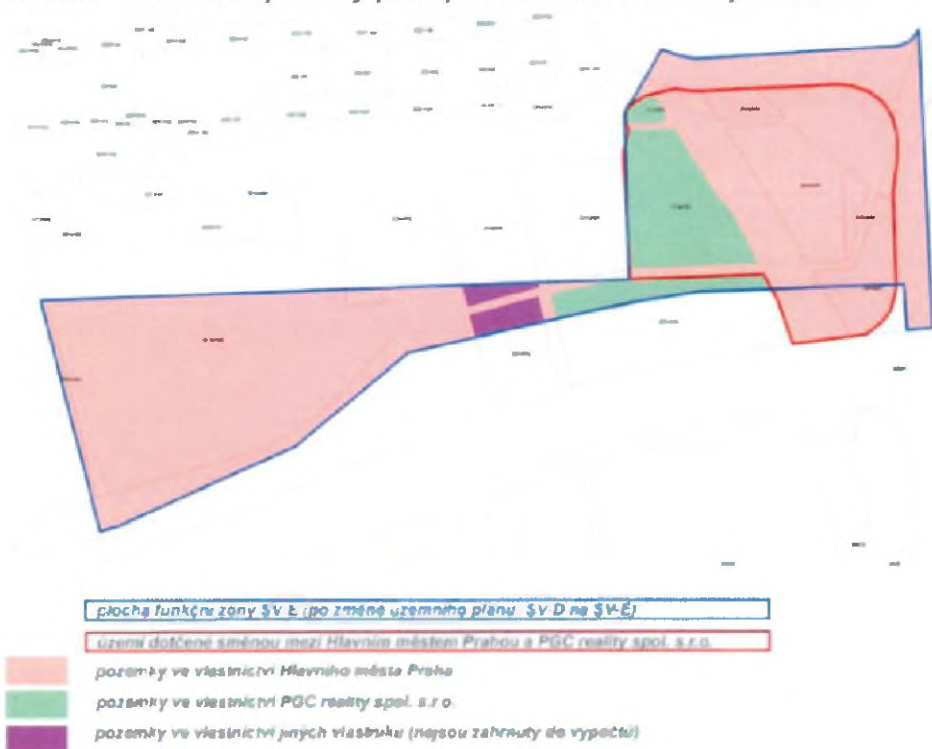
III. Závěr a doporučení

Předseda pracovní skupiny na základě proběhlých jednání a diskuse pracovní skupiny doporučuje:

Radě hl. města a odboru HOM, řešit otázku parkování potřebného pro potřeby obyvatel objektu bývalého hotelu Opatov a ubytovny Sandra, a zajištění splnění nutné podmínky pro následnou změnu způsobu užívání (rekolaudaci) tohoto objektu z ubytovny na bytový dům, vybudováním parkovacího domu na parkovišti v Šalounově ulici.

Alternativou k tomuto postupu je, svěřit právo hospodaření k pozemkům hl. města potřebným k vypořádání majetkových poměrů k pozemkům potřebným k vybudování parkovacího domu na parkovišti Šalounově ulici které vlastní soukromý subjekt, a o které již městská část Praha 11 požádala, s cílem nechat městskou část aby dojednala majetkové vypořádání pozemků potřebných pro vybudování parkovacího domu v Šalounově ulici vlastněných soukromým subjektem a následně i pověřit městskou část Praha 11, vybudováním tohoto parkovacího domu.

DOTCENÉ UZEMÍ - vlastnické poměry před plánovanou směnou pozemků



PARKOVACÍ DUM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

le
4

PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA

OBJEMOVÁ STUDIE

04/2021



PRŮVODNÍ ZPRÁVA

AKCE:

PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE O INVESTORovi

Investor: Městská část Praha 11
Adresa: Ocelíkova 672/1
149 41 Praha 4
IČO: 00231126
DIČ: CZ00231126

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE O ZPRACOVATELI STUDIE

Projektant: Len+K architekti s.r.o.
Sídlo: Vinohradská 6
120 00 Praha 2 - Vinohrady
IČO: 27414957
DIČ: CZ 27414957
Statutární zástupce: Ing. arch. Vladimíra Leníčková
Spojení: tel.: 224 227 272
fax: 224 227 264

Autor architektonického návrhu:



Spolupráce na architektonickém návrhu:

Len+K architekti s.r.o.



ZADÁNÍ

Umístění a údaje o pozemku:

MČ Praha 11, k. ú. Chodov, parc. č. 2014/490 (část), 2014/265, 2014/266, 2014/267, 2014/270 (ve vlastnictví hl. m. Prahy) a parc. č. 2014/382, 2014/383 (vlastnictví PGC reality spol. s r. o.)

V současné době se na ploše nachází parkoviště a v ostatní části plochy související zelení a komunikace pěší. Parkoviště slouží k parkování zejména obyvatel přílehlých bytových panelových domů.

Údaje o záměru:

Hlavním důvodem vypracování studie parkovacího domu je navýšení parkovací kapacity v lokalitě, jelikož současná situace je charakteristická výrazným deficitem parkovacích míst, což způsobuje nepohodlí místních obyvatel, při hledání možnosti zaparkovat své vozidlo.

Záměrem MČ Praha 11 je umístění parkovacího domu o kapacitě max. 499 parkovacích stání. Součástí záměru by měla být restaurace rychlého občerstvení s parkovacími stáními.

Parkovací dům bude svou výškou respektovat okolní zástavbu. Střecha objektu bude navržena jako zelená pobytová s možným občanských vyžitím (např. pétanque, lavičky apod.).

Objekt parkovacího domu bude funkčně i vizuálně propojen s restaurací rychlého občerstvení. Součástí restaurace bude i venkovní pobytový prostor pro hosty a dostatečný počet parkovacích stání. Restaurace rychlého občerstvení může mít i tzv. drive thru.

V souvislosti s výstavbou parkovacího domu iniciovala MČ Praha 11 změnu územního plánu s. ú. hl. m. Prahy č. 23452. Změna spočívá v rozdělení stávající plochy s rozdílným způsobem využití SV-D (všeobecné smíšené s kódem míry využití plochy D) na dvě plochy SV s hranicí uprostřed komunikace Křejského. V ploše, kde je umístěn supermarket BILLA, zůstane stávající kód míry využití plochy D a v nově oddělené ploše SV dojde k navýšení kódu míry využití plochy na E.

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Jelikož je území majetkově nejednotné, část pozemků je ve vlastnictví hl. m. Prahy a část ve vlastnictví PGC reality spol. s r. o., navrhne studie pozemkové a majetkové řešení území tak, aby byly pozemky sceleny do dvou pozemků podle následujícího klíče:

Cena za m² před změnou ÚPn: 6 840 Kč
Cena za m² po změně ÚPn: 7 600 Kč
Cenový rozdíl: + 760 Kč / m²
Ceny za m² vychází ze znaleckého posudku č. 3666/439/2020.

Celková plocha řešeného území: 4 955 m²
z toho:
Plocha v majetku PGC reality spol. s r. o. 1 159 m²
Plocha v majetku HMP 3 796 m²

Zhodnocení pozemků PGC reality spol. s r. o.:
1 159 m² × 6 840 Kč = 7 927 560 Kč
1 159 m² × 7 600 Kč = 8 808 400 Kč
Rozdíl: + 880 840 Kč / 7 600 Kč = 115,9 m²

Pozemky budou dle výše uvedeného výpočtu řešeny následovně:

- Pozemek pod parkovacím domem, parkovací dům a přílehlá oblast budou ve vlastnictví hl. m. Prahy, resp. po svěření do správy budou ve správě MČ Praha 11
 - celková výměra bude 3 911,9 m².
- Pozemek pod restaurací s rychlým občerstvením vč. budovy a přílehlá oblast budou ve vlastnictví PGC reality spol. s r. o.
 - celková výměra bude 1 043,1 m².

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Hlavním cílem bylo navrhnout objekt, který bude splňovat v maximální míře požadavky investora, regulativy územního plánu a zároveň bude vhodné doplňovat stávající strukturu městské zástavby. Přidanou hodnotou návrhu je komunitní střecha s hřištěm.

Objekt je navržen ve dvou variantách. V obou variantách je objekt umístěn do jihozápadního rohu, resp. kopíruje západní a jižní hranici, řešeného území. Tvarově jde vždy o jednoduchou hmotu založenou na čtvercovém či obdélníkovém půdorysu. Základním rozdílem mezi variantami je provozně-konstrukční řešení a rovněž provázanost se sousedním objektem fastfoodu. Dalším rozdílem u variant je napojení na stávající dopravní infrastrukturu.

První varianta je založena na klasickém systému s dvojicí ramp uprostřed dispozice a jednosměrným provozem, který zajistí přehlednost a bezpečné manévrování při parkování. Objekt svým umístěním plně respektuje vlastnické poměry, je však náročnější na plochu potřebnou pro vnitřní komunikace. V případě této varianty je nezbytné zřízení nového vjezdu z ulice Šalounova a to pro potřeby fastfoodu s drive thru a parkování dodávek.

Další varianta je řešena systémem půl pater s mezilehlými rampami, což je úspornější řešení, ale již nerespektuje plně vlastnické poměry v území, protože svou hmotou výrazně přesahuje na pozemek fastfoodu. Fastfood se tak staví v podstatě součástí hmoty parkovacího domu. Provoz uvnitř parkovacího domu je opět řešen jednosměrně. Výhodou této varianty je minimální zásah do stávající technické infrastruktury a není nutný další vjezd na pozemek.

Fasáda parkovacího domu by mohla být tvořena jednoduchými svislými lamelami přes jedno či více podlaží. Jednoduchým natočením lamel lze dosáhnout hravého vzhledu.

Konstrukčně je možné obě varianty navrhnout jako montovaný skelet, což urychlí výstavbu a sníží náklady. Střecha u obou variant je z části pochozí a bude nutné počítat s tlustší skladbou - střešní zahrada, hřiště apod.

LOKALITA A ÚZEMNÍ PLÁN

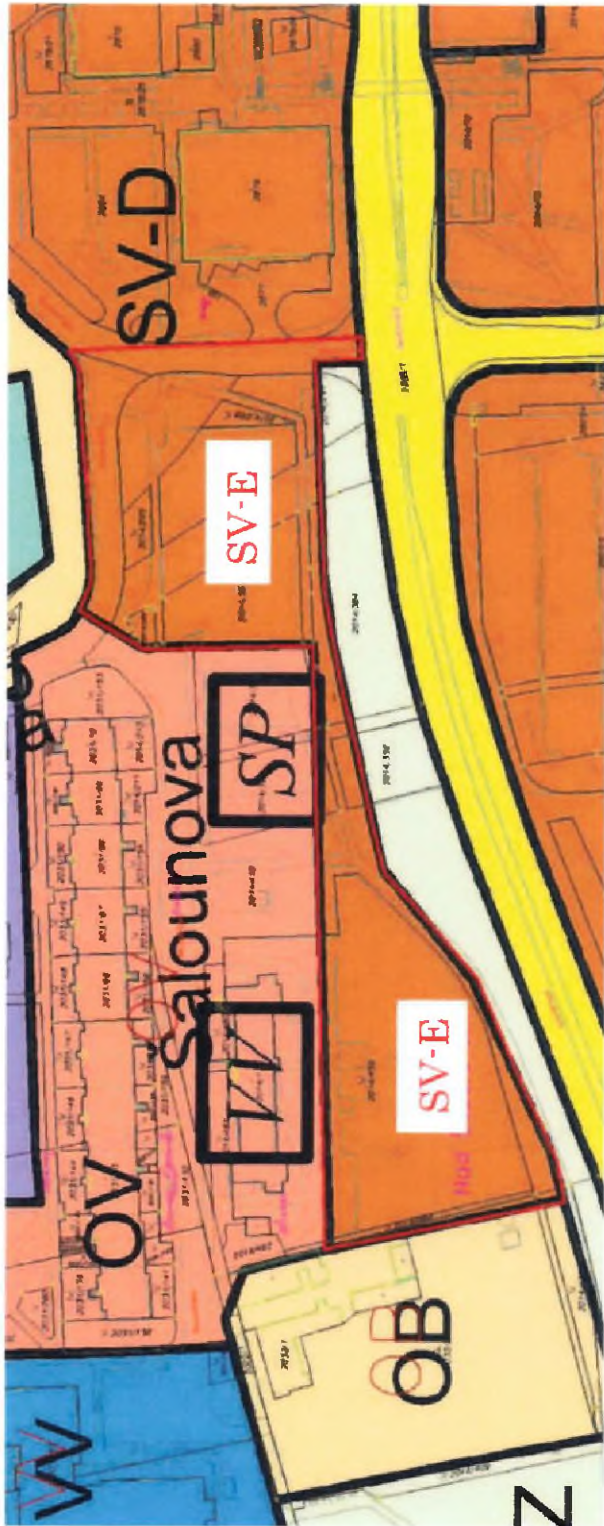
LOKALITA



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

ÚZEMNÍ PLÁN - navrhované změny (SV-D na SV-E)



KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPP nejvyšší podmíněně připustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
E	1.1	1.4	0.15	do 2	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu
			0.35	3	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu
			0.45	4	rozvolněná zástavba městského typu
			0.5	5 a více	rozvolněná zástavba městského typu

NÁVRH SMĚNY POZEMKU

[illegible]

území dotčené směnou mezi Hlavním městem Prahou a PGC reality spol. s r.o.

pozemky ve vlastnictví PGC reality spol. s.r.o.

pozemky ve vlastnictví jiných vlastníků (nejsou zahrnuty do výpočtů)

[illegible]

území dotčené směnou mezi Hlavním městem Prahou a PGC reality spol. s r.o.
- celková plocha pozemku HMP bude činit (3911,9m², z toho 3401m² v SV-E)

PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE



DOTČENÉ ÚZEMÍ - vlastnické poměry po plánované směně pozemků



plocha funkční zóny SV-E (po změně územního plánu: SV-D na SV-E)

území dotčené směnou mezi Hlavním městem Prahou a PGC reality spol. s r.o.

pozemky ve vlastnictví Hlavního města Praha

pozemky ve vlastnictví PGC reality spol. s r.o.

pozemky ve vlastnictví jiných vlastníků (nejdou zahrnuté do výpočtů)



DOTČENÉ ÚZEMÍ - pozemky ve vlastnictví HMP ve funkční zóně SV-E po provedené směně



pozemky v ploše dotčené směnou

$$2014/265 = 15.4m^2$$
$$2014/266 = 117m^2$$
$$201.4/267 = 268m^3 (500 - 231m^3 \text{ v } 1Z)$$
$$2014/270 = 837m^3$$
$$\text{Cast } 2014/490 = 1923\text{m}^3 \text{ (2188 - } 265\text{m}^3 \text{ v iz)}$$

ze směny s PGC + 102 m³ (~115 - 13 m³ mimo SV-E)

celkem ~ 3401 m³ v SV-E

ostatní pozemky v rámci funkční zóny

část 2014/459 = 4365m² (zahradá DDM)

čast 2014/464 = 97 m² (zahradá DDM)

Část 2014/490 = 1081m² (ostatní plocha)

časť 2516/18 = 663m² (časť ulice Křejskeho)

část 2890/3 = 890m² (část ulice U Chodovského hrbitova)

celkem ~ 7098 m³ v SV-E

CELKOVÁ PLOCHA POZEMKŮ = ~ 10499 m²

DOTČENÉ ÚZEMÍ - pozemky ve vlastnictví PGC reality spol. s r.o. ve funkční zóně SV-E po provedené směně



pozemky v ploše dotčené směnou
výměna za pozemek 2014/382+2014/383
celkem ~ 1043 m² v SV-E

ostatní pozemky v rámci funkční zóny
část 2014/384 = cca 339 m²
část 2014/389 = cca 2 m²
celkem ~ 341 m² v SV-E

CELKOVÁ PLOCHA POZEMKŮ = ~ 1384 m²

VÝŠKOVÉ POMĚRY A INFRASTRUKTURA

[illegible]

PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA

PRAHA

✓

150-1702



PRAHA
04/2021

PROVOZNĚ-KAPACITNÍ ŘEŠENÍ

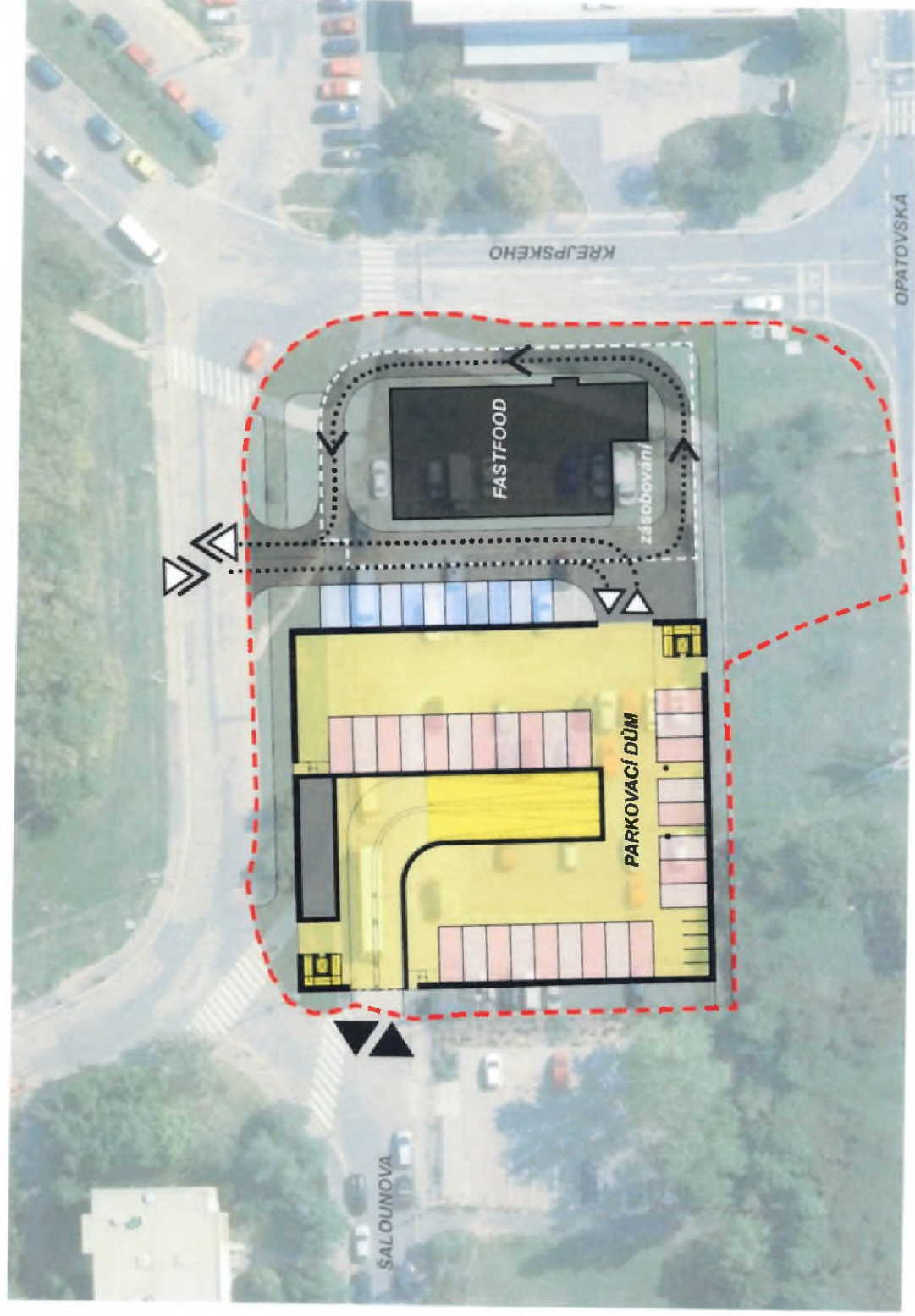
variante A



VARIANTA A - situace

1:500

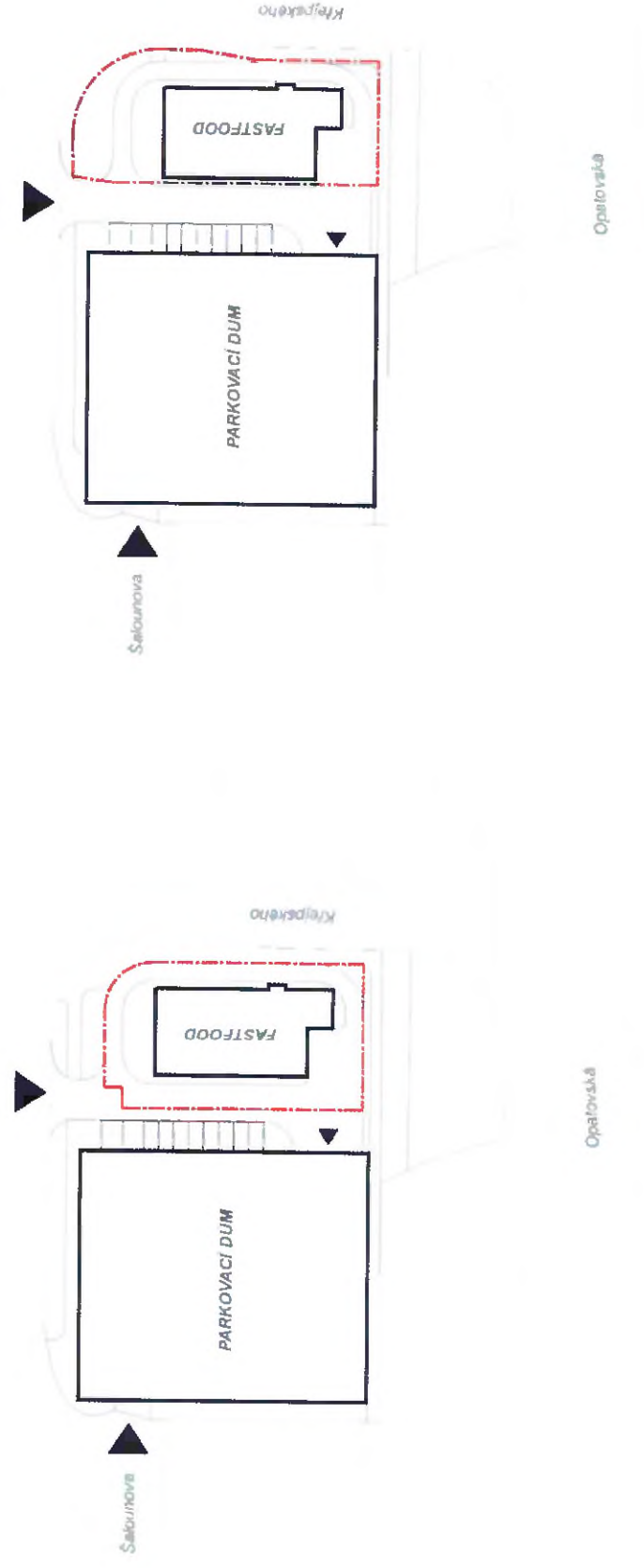
-  FASTFOOD
DRIVE THRU
-  VJEZD / VYJEZD
OSOBNÍ AUTA
-  VJEZD / VYJEZD
DODÁVKY
-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

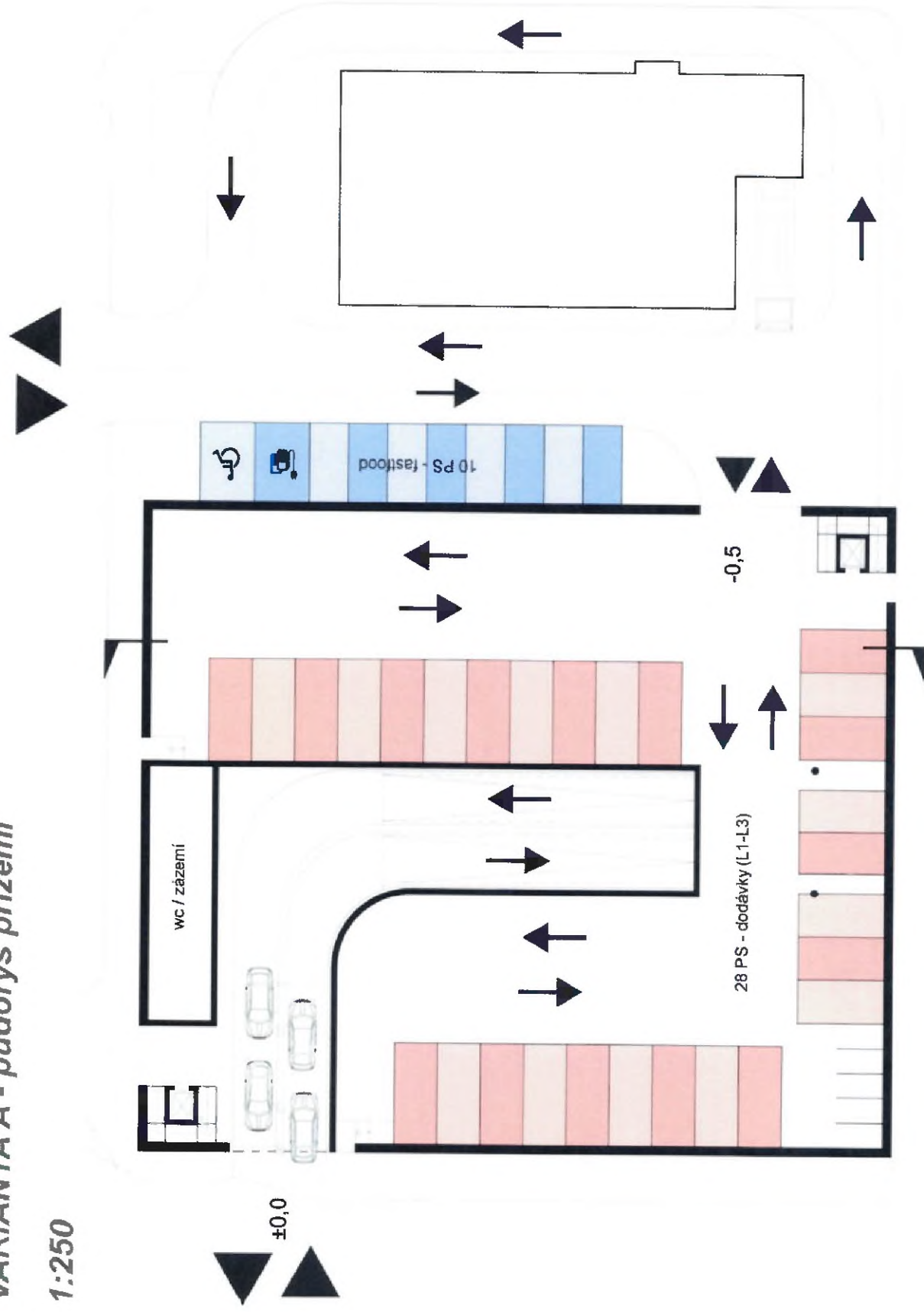
PRAHA
04/2021

VARIANTA A - alternativní pozice pozemku PGC reality spol. s r.o.



VARIANTA A - půdorys přízemí

1:250

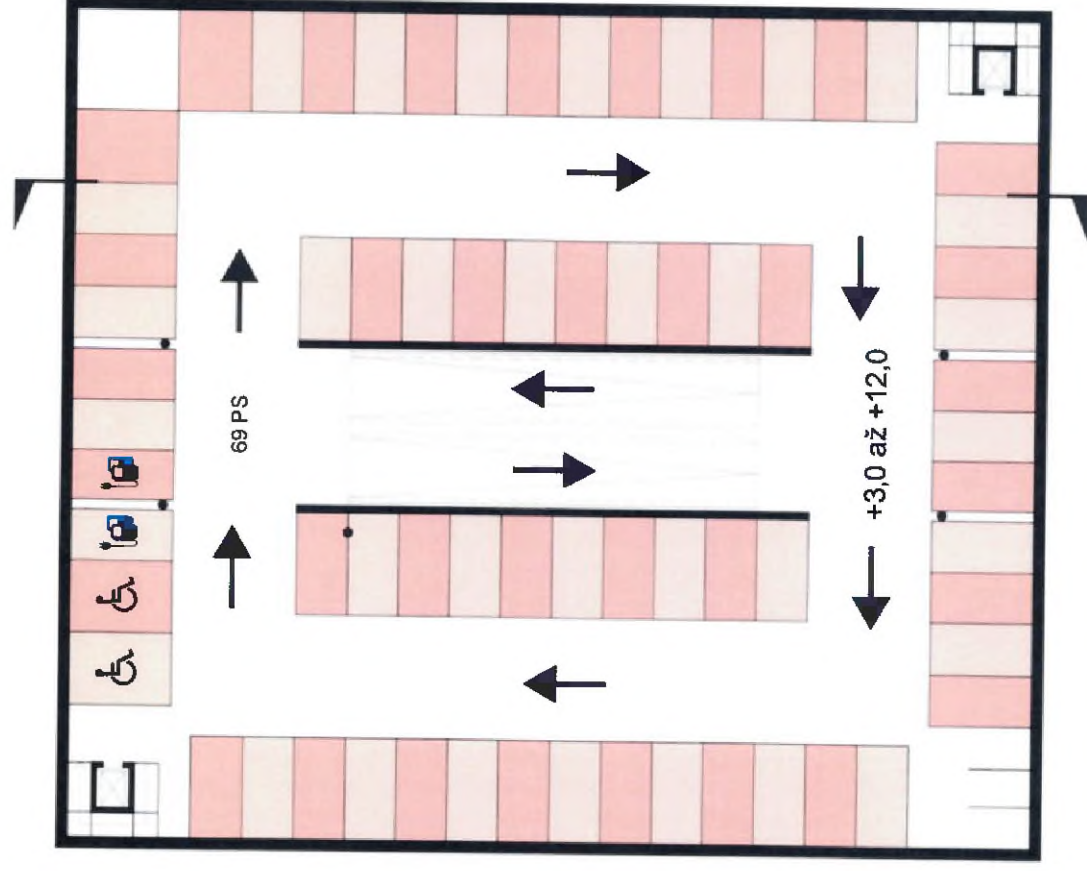


PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

VARIANTA A - půdorys typického patra

1:250

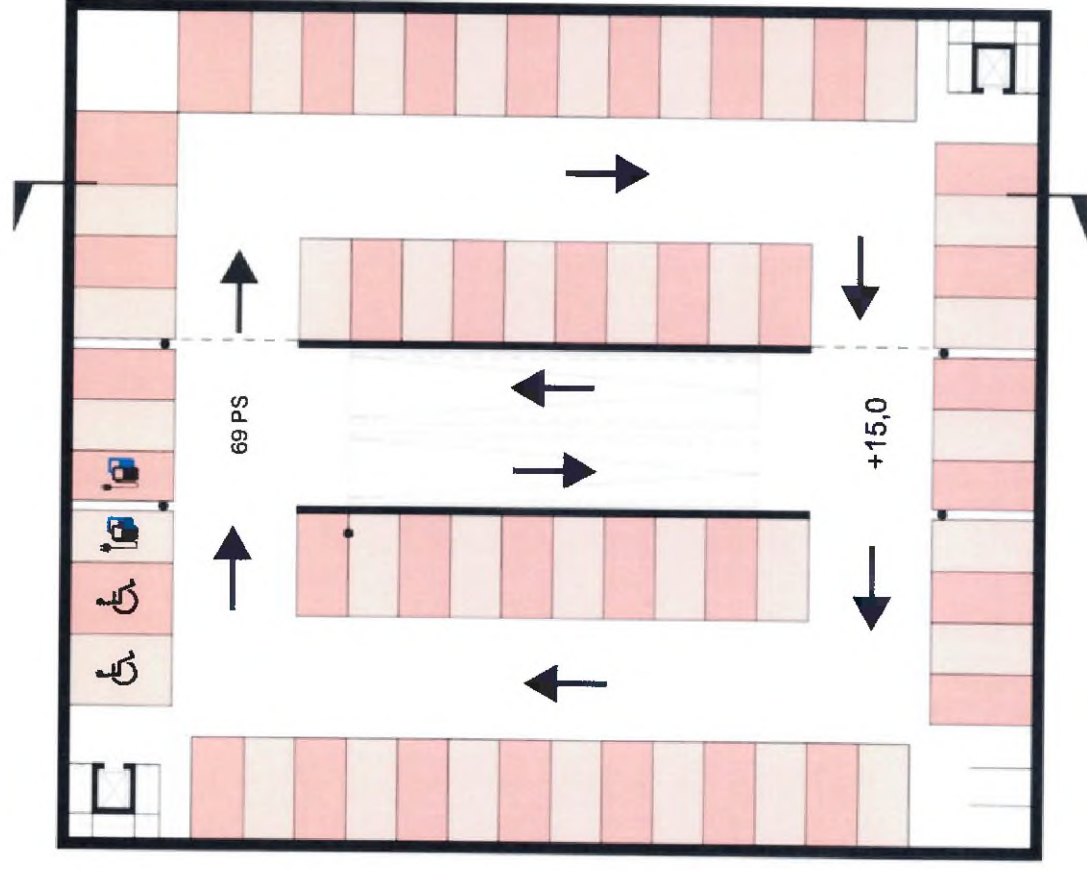


PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

VARIANTA A - půdorys posledního patra

1:250



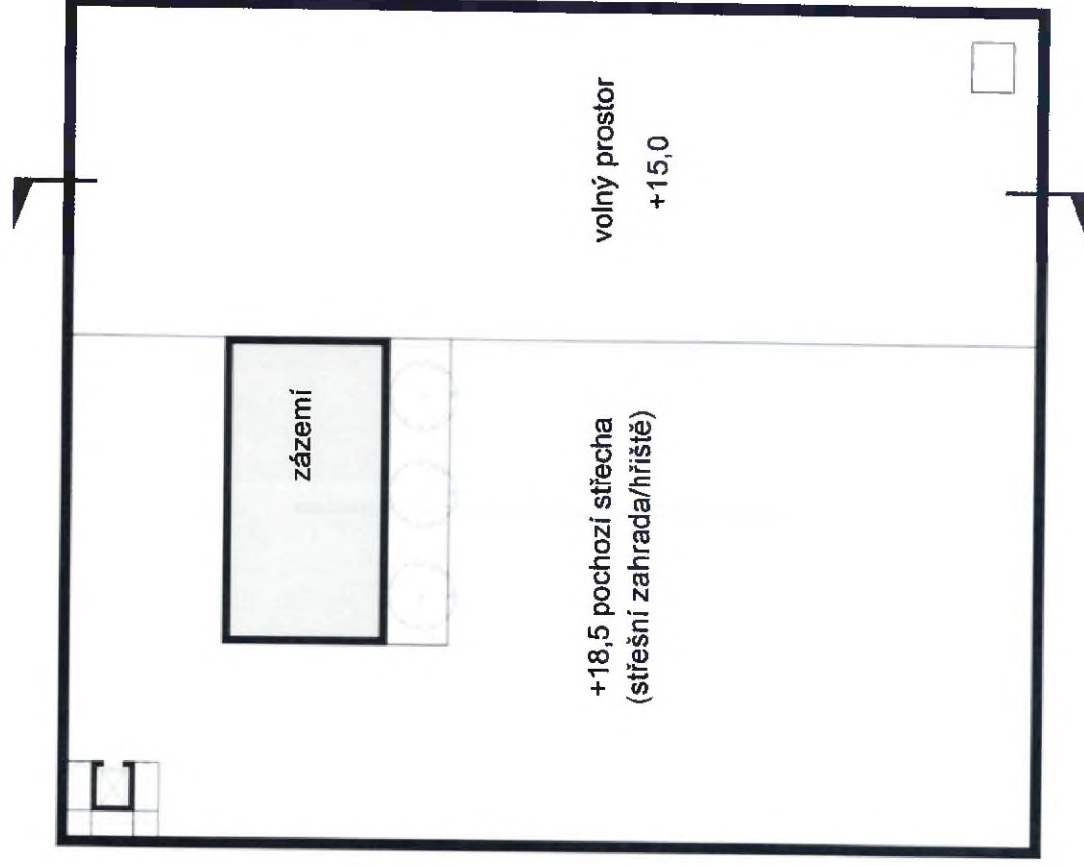
PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021



VARIANTA A - půdorys střechy

1:250



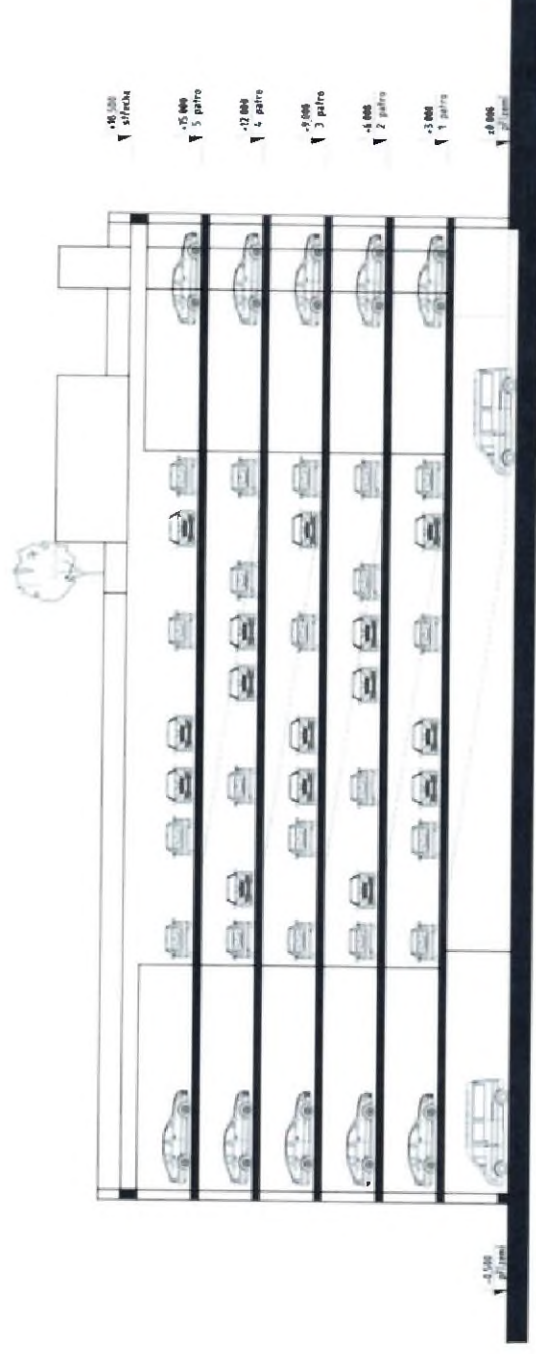
PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021



VARIANTA A - příčný řez

1:250



VARIANTA A - balance

celková výměra ve funkci zón SV-E dle zóny 2, 3a, 5, 6 SV-E *	12 246	m2
minimální plocha zeleně pro potoky SV-E *	863	m2
celková výměra ve funkci zón SV-E pro účely návrhu *	13183	m2
potokový POC Reality spol. s r.o. dle zóny 2	1043	m2
ostatní potokový POC Reality spol. s r.o. dle zóny 2	341	m2
celková výměra potokového POC Reality spol. s r.o. dle zóny 2	1384	m2
potokový HMP dle zóny 2	3401	m2
potokový HMP dle zóny 2 a zóny 3a, 5, 6 SV-E *	1096	m2
celková výměra potokového HMP v SV-E	10499	m2
KP, nevytlučený koeficient podlažních ploch	1,1	
maximální výš pro potokový POC Reality spol.	1523	m2
maximální výš pro potokový POC Reality spol.	11548	m2
celková kapacita parkovacích stání		
počet parkovacích stání - typ 1a, 1b	40	
počet parkovacích stání - typ 1a, 1b	40	
počet parkovacích stání - typ 1a, 1b	28	
počet parkovacích stání - typ 1a, 1b	10	
typ - typ 1a, 1b	1094	
typ - typ 1a, 1b	1200	
typ - typ 1a, 1b	120	
počet podlaží - typ 1a, 1b	5	
počet podlaží - typ 1a, 1b	1	
celková kapacita	11290	m2
celková kapacita	383	m2
K2 pro potokový POC REALITY SPOL.		
K2 - minimální kapacita zeleně při prům. podlažnosti do 2	0,15	
minimální plocha zeleně pro potokový POC Reality spol.	208	m2
průměrná plocha zeleně na rozlohu pozemku při prům. podlažnosti	13	m2
průměrná plocha zeleně na rozlohu pozemku při prům. podlažnosti	141	m2
celková plocha zeleně na rozlohu pozemku při prům. podlažnosti	354	m2
výpočet (bez započítání zeleně mimo rozlohu)	výpočet	
K2 pro potokový HMP - parkovací dům		
K2 - minimální kapacita zeleně při prům. podlažnosti nad 5	0,5	
minimální plocha zeleně pro potokový HMP	5249	m2
průměrná plocha zeleně na rozlohu pozemku při prům. podlažnosti	4084	m2
průměrná plocha zeleně na rozlohu pozemku při prům. podlažnosti	462	m2
celková plocha zeleně - ostatní na pozemcích HMP	5156	m2
celková plocha zeleně - ostatní na pozemcích HMP	99	m2
celková plocha zeleně	5255	m2
výpočet (bez započítání zeleně mimo rozlohu)	výpočet	

pozn. Výměry a počty se mění v závislosti na výšce staveb. Přesnost odpovídá velikosti studie.

- * výměra dle upraveného územního plánu z 16.4.2021
- * pozemky příslušející vlastníku náj. POC Reality spol. s r.o. a HMP
- * pozemky ve vlastnictví POC Reality spol. s r.o. a HMP z toho cca 1554m2 v rámci úk.
- * po uskutečnění územní studie pozemku
- * část pozemku 2014/384 a 2014/389
- * po směně pozemku - výměra dle KN, Lm, včetně části v rámci 2 a 3 DV
- * po uskutečnění územní studie pozemku

* 3 státní rezervace

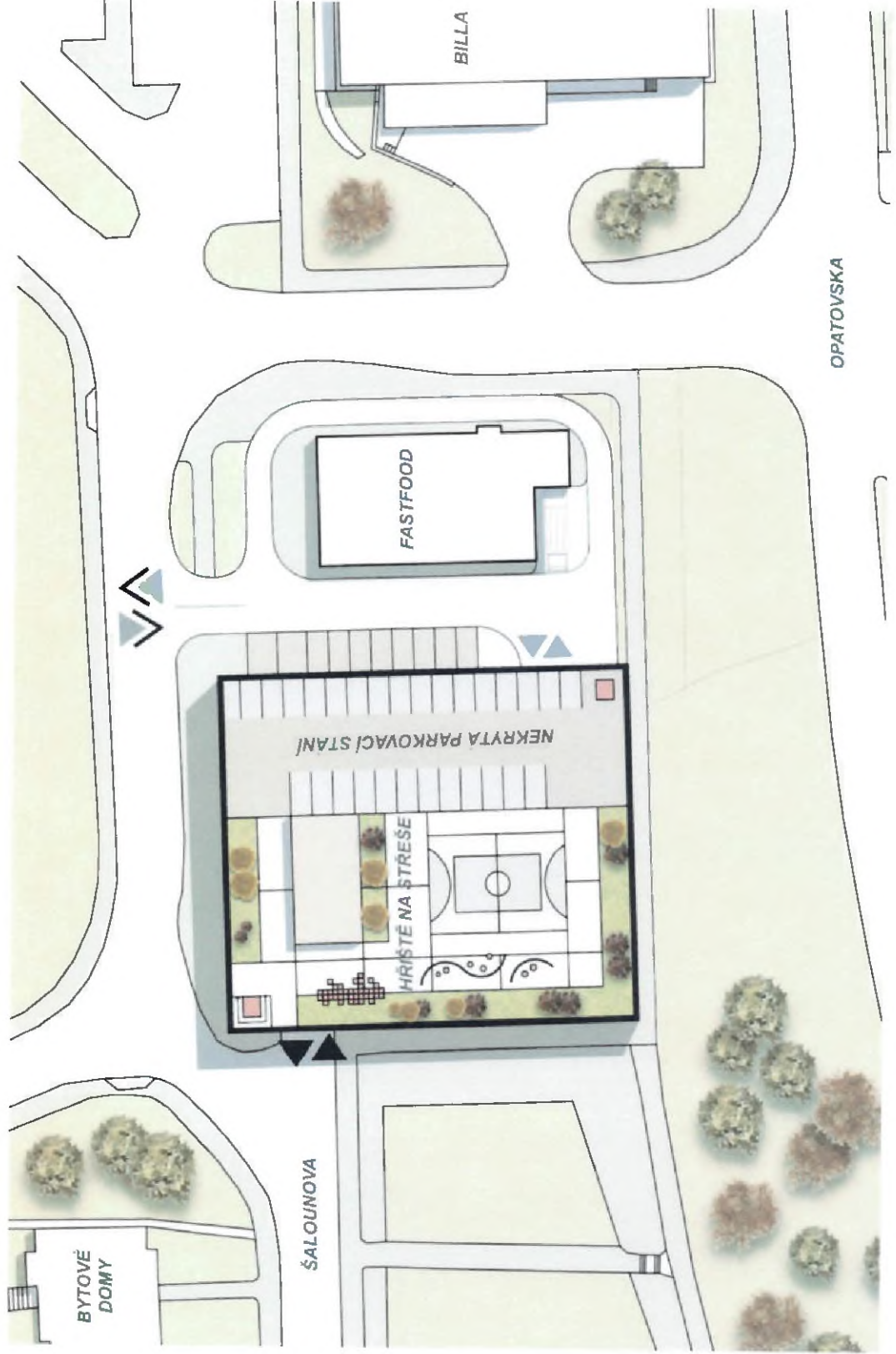
* pouze k výhledu dle plánovaného stavu v rámci nevytlučených

PARKOVACÍ DŮM - typ a počet parkovacích stání			
podlaží veš	typ stání	313	typická patra
z celk. počtu	pro ZTP	10	dle výškových 9, množství navýšení na 30
elektronicky	elektronicky	cca 10	cca 2 na patro, plus příprava
stodávky	1, 1, 1, 1	8	
stodávky	1, 1, 1, 1	20	
stodávky	1, 1, 1, 1	cca 20	elektronická stání
PARKOVACÍ DŮM - typ a počet parkovacích stání			
podlaží veš	typ stání	10 (pat. 13)	dle počtu cca 2 stání
z celk. počtu	pro ZTP	1	dle výškových 1
elektronicky	elektronicky	1	plus příprava



VARIANTA A - architektonická situace

1:500



FASTFOOD
DRIVE THRU

VJEZD / VÝJEZD
OSOBNÍ AUTA

VJEZD / VÝJEZD
DODÁVKY

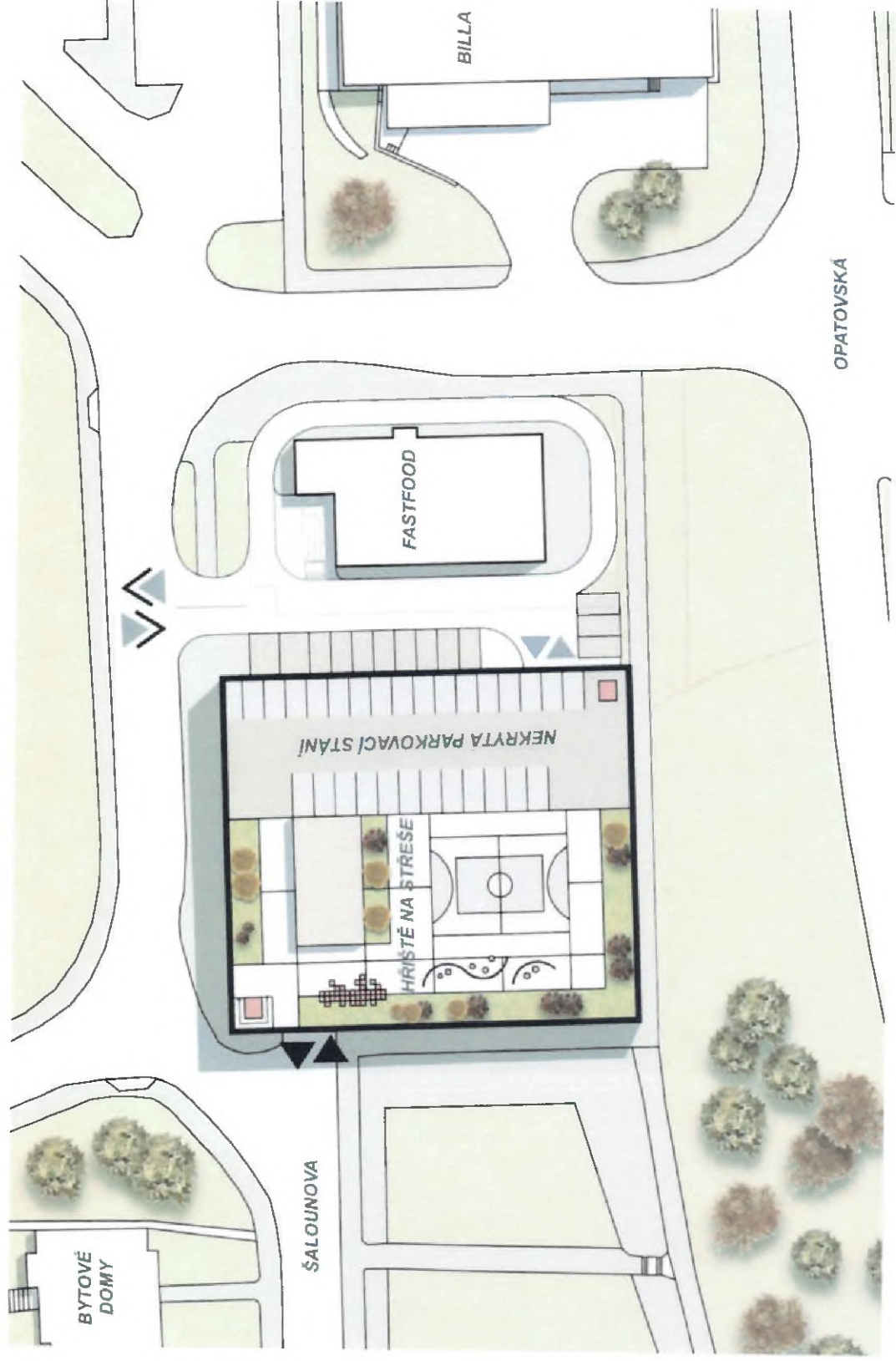
PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021



VARIANTA A - architektonická situace - alternativní umístění zásobování

1:500



FASTFOOD
DRIVE THRU

VJEZD / VÝJEZD
OSOBNÍ AUTA

VJEZD / VÝJEZD
DODÁVKY

PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021



VARIANTA A - rozvinutý řez ulicí Opatovská

1:1000



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

VARIANTA A - nadhled - JV



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

VARIANTA A - nadhľad - SZ



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

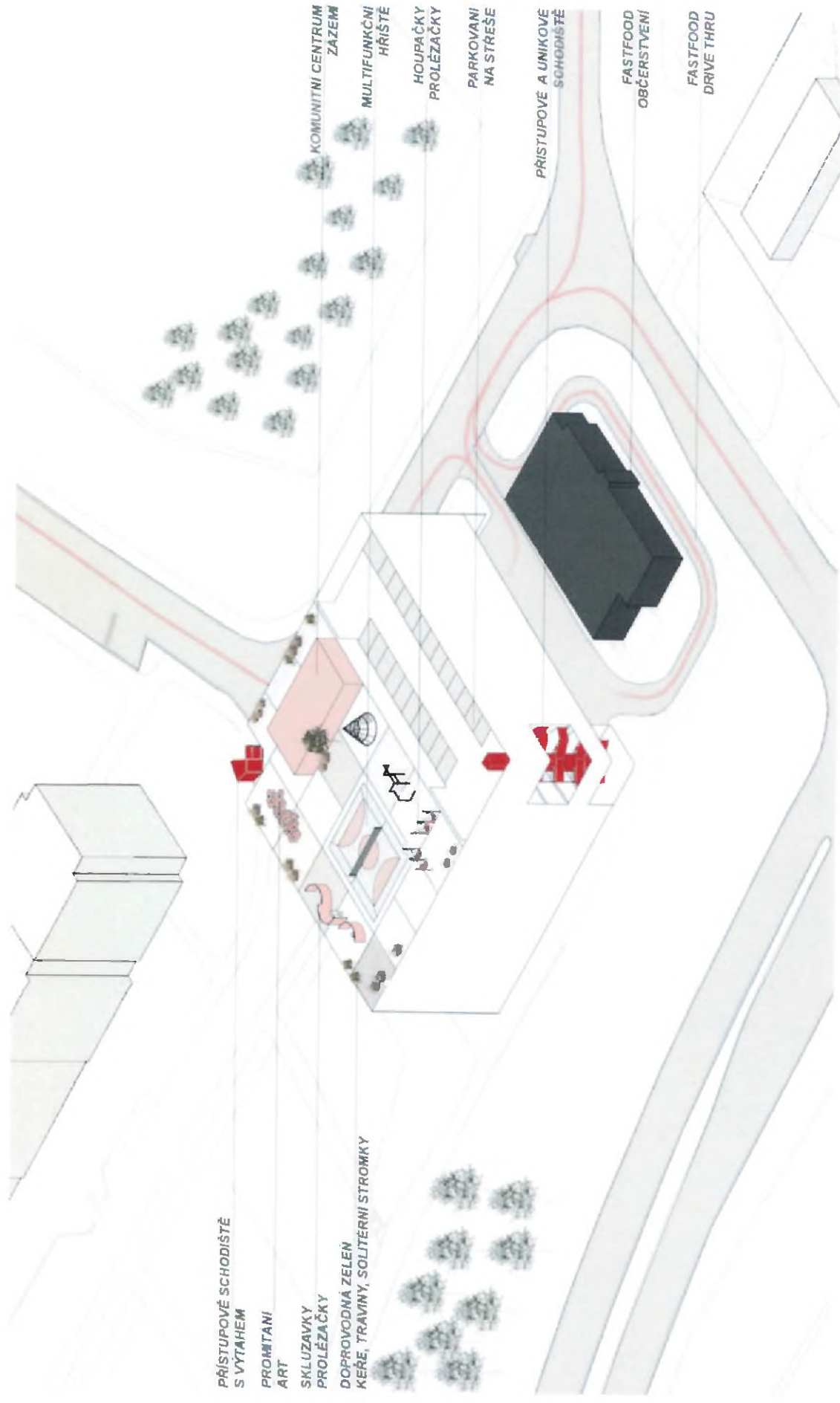
VARIANTA A - vizualizace z ulice Opatovská



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

VARIANTA A - schéma hřiště na střeše



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

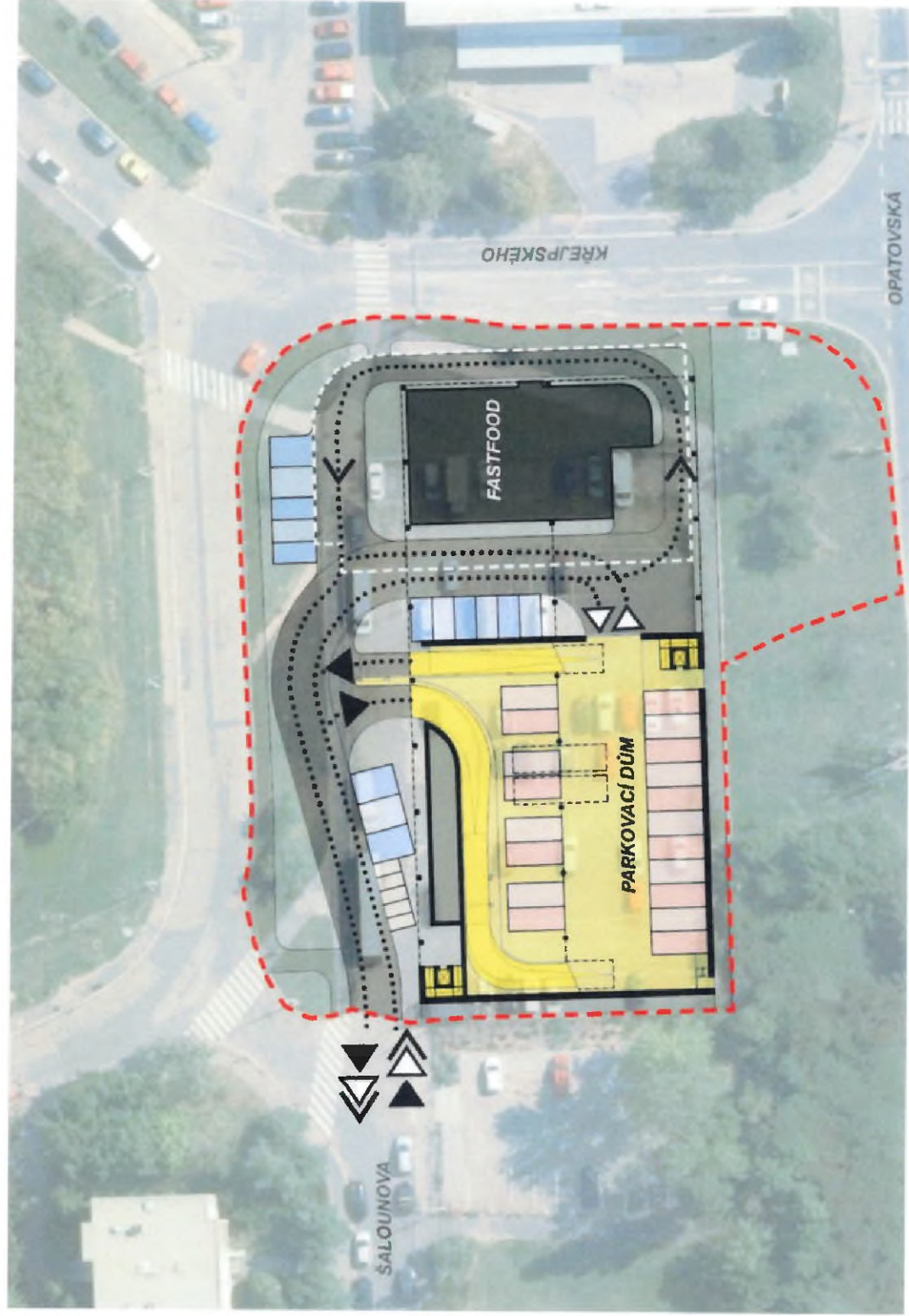
variante B

len + K

VARIANTA B - situace

1:500

-  FASTFOOD
DRIVE THRU
-  VJEZD / VYJEZD
OSOBNÍ AUTA
-  VJEZD / VYJEZD
DODAVKY
-  ŘEŠENÉ UZEMÍ



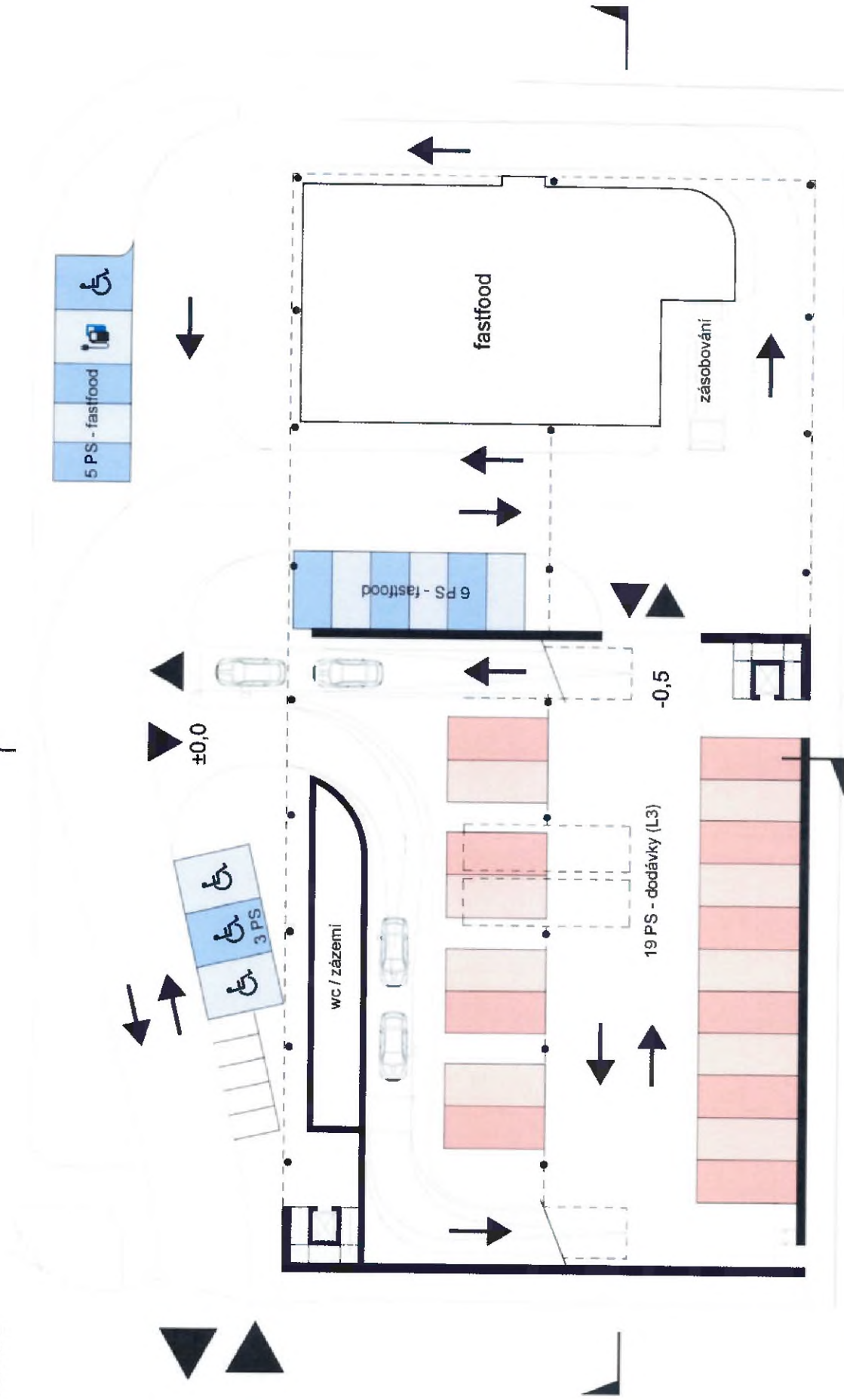
PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA

04/2021

VARIANTA B - půdorys přízemí

1:250



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA

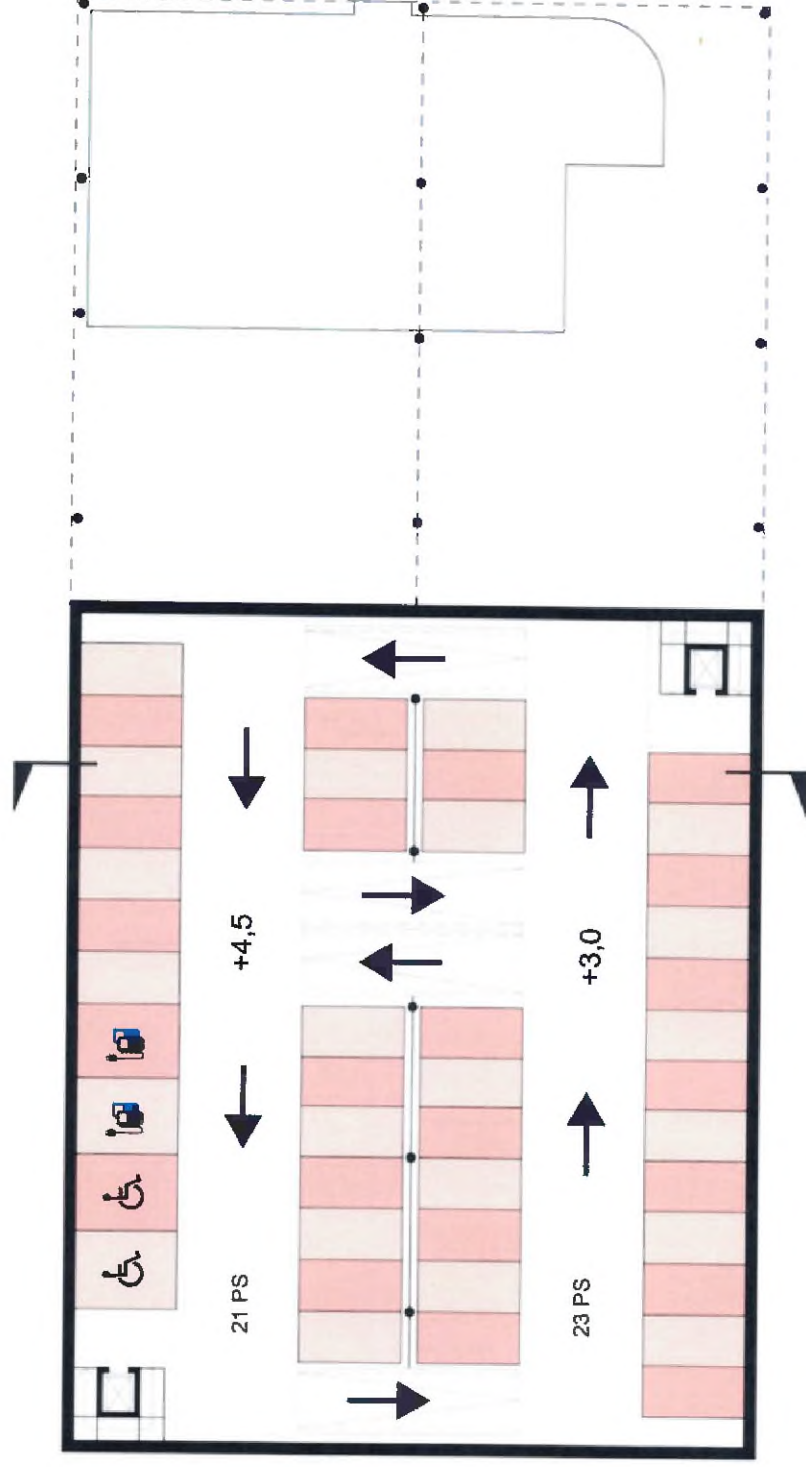
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA

04/2021

VARIANTA B - půdorys 1. patra

1:250

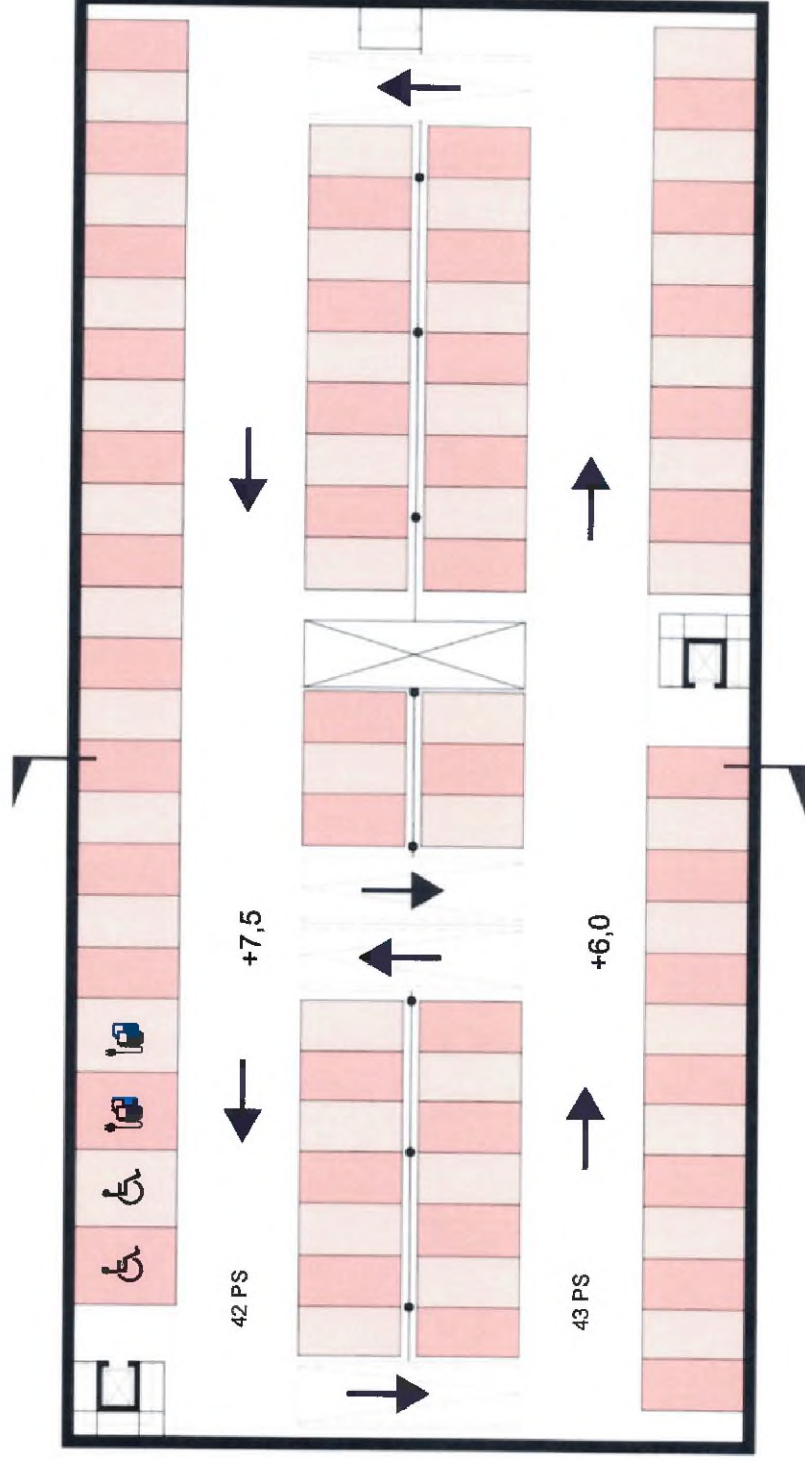


PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

VARIANTA B - půdorys 2. patra

1:250

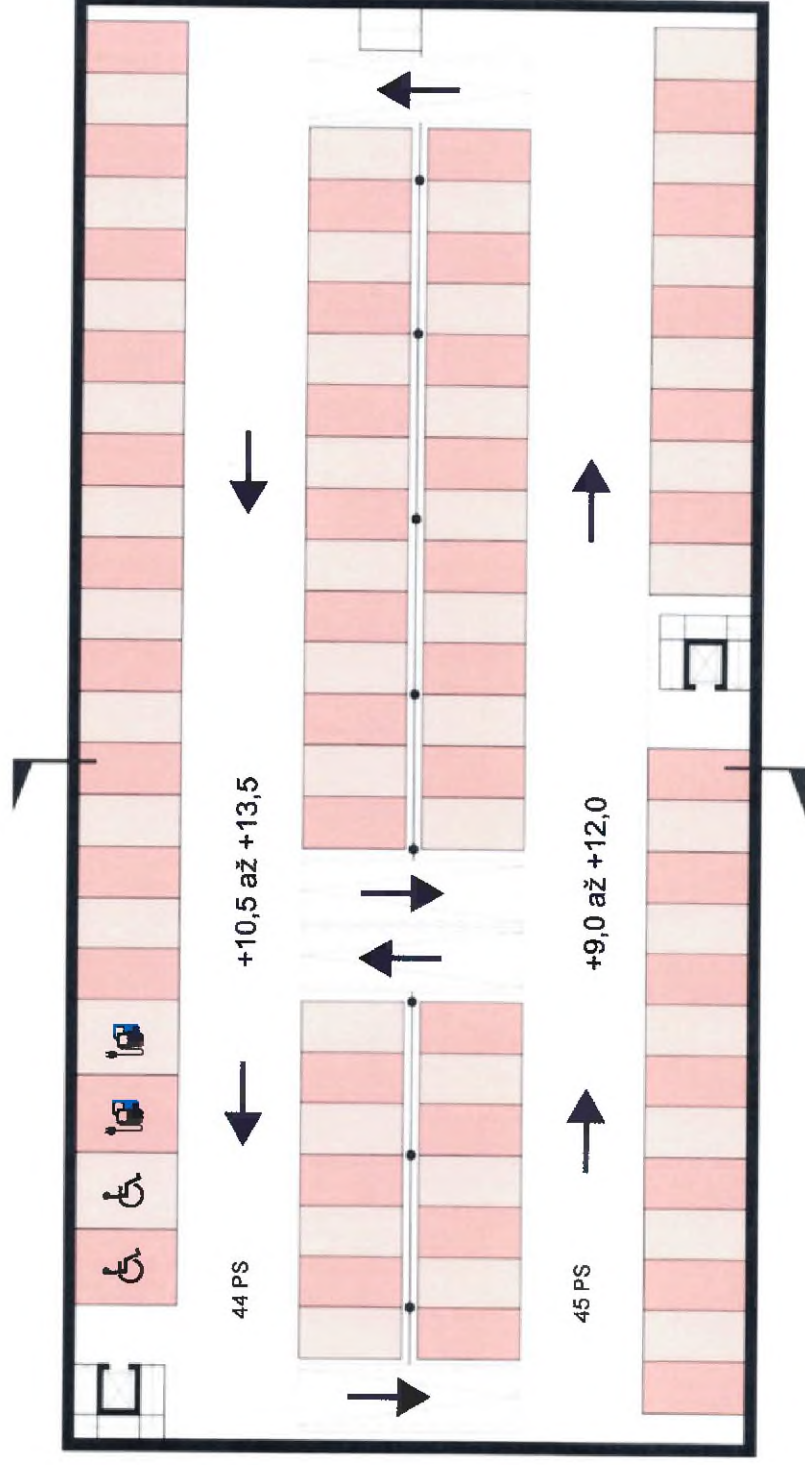


PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

VARIANTA B - půdorys 3.-4. patra

1:250

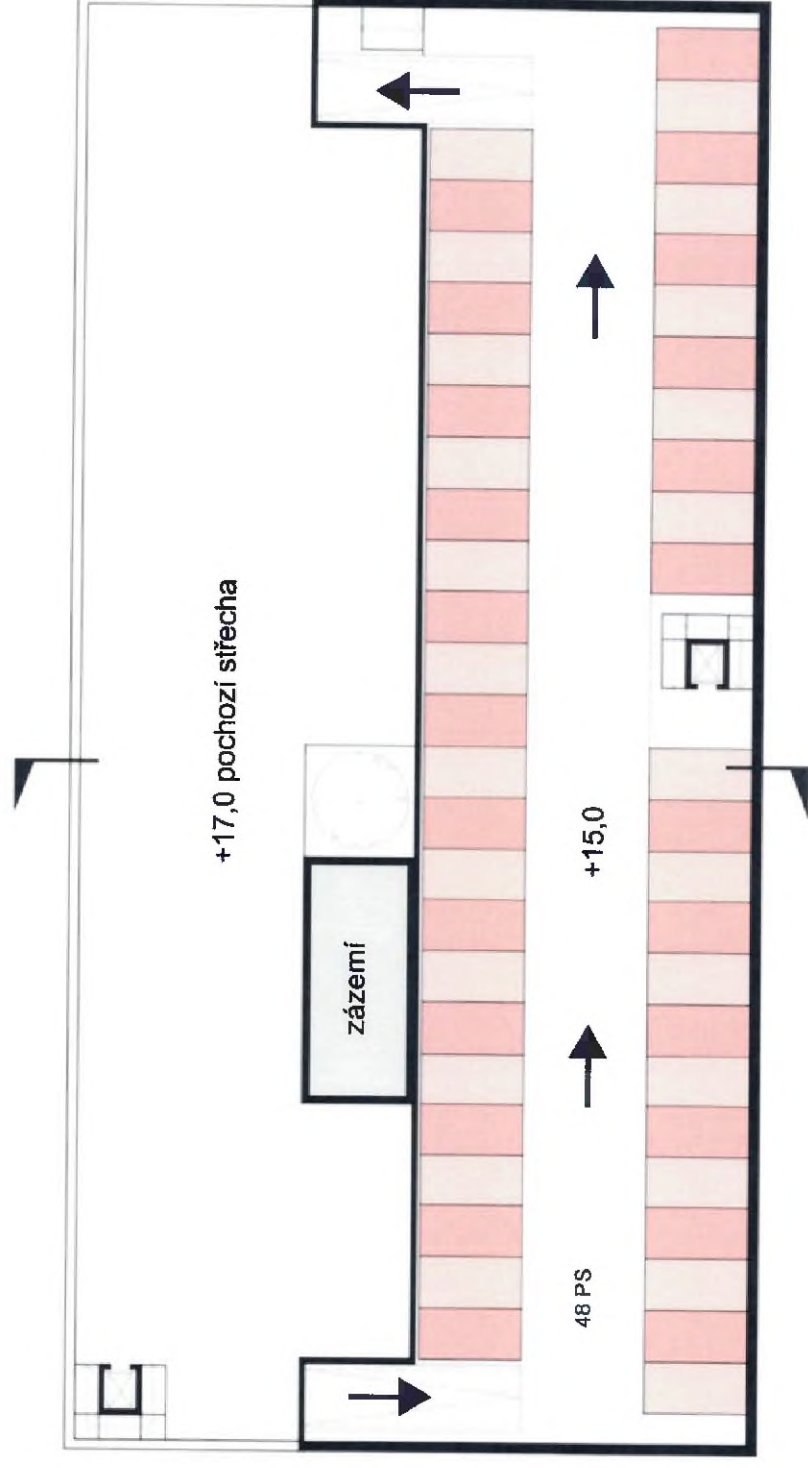


PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

VARIANTA B - půdorys 5. patra

1:250



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

VARIANTA B - půdorys střechy

1:250



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

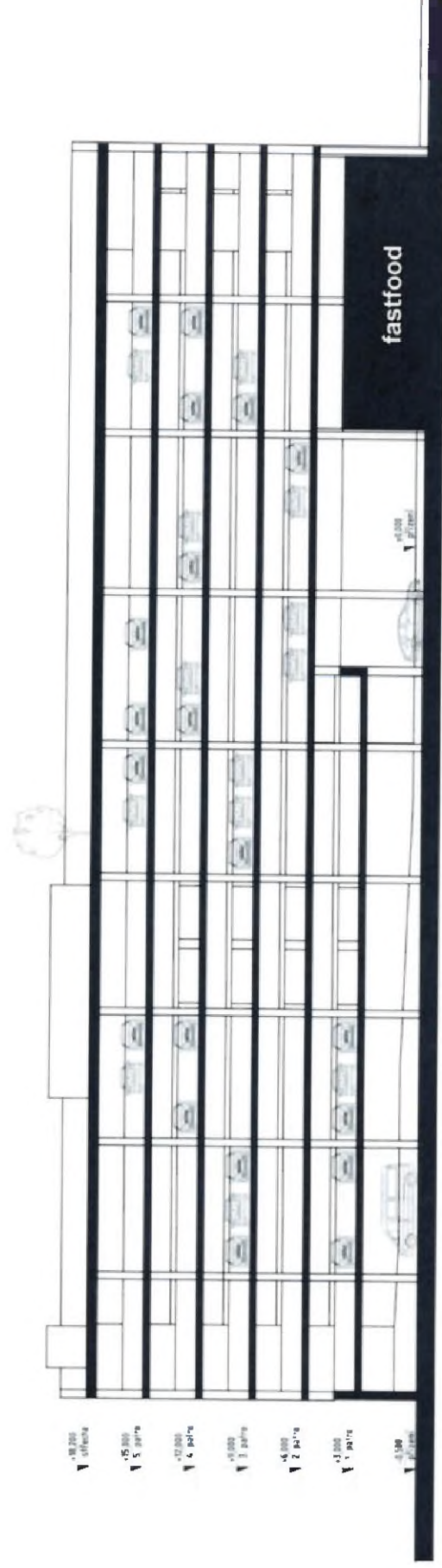
VARIANTA B - příčný řez

1:250



VARIANTA B - podélný řez

1:250



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021



VARIANTA B - bilance

celková výdrž ve funkci zóně SV-E dle směry 2.3.5.2 SV-E *	12 346	m2
rozpočítávané pozemky ve funkci zóně SV-E *	367	m2

[¹² - *viendrà alle urne nel 2012* : 16.6.2012]

* *pozostawienie w miejscu PGC Reality 1085 / S.C. D. H.M.P.*

* pozemky ve vlastnictví PCC Reality spol. s r.o. o HMP, z toho cca 1554m² v rámci ulic

pozemky PGČ Reality spol. s r.o. dotčené územím *	1043	m2
intaktní pozemky PGČ Reality spol. s r.o. funkční zóna SV-E *	341	m2
celková výměra pozemků PGČ Reality spol. s r.o. SV-E	1384	m2

].* po ustulčení střešny pozemku

* Číslo pozemku 2014/184 v 2014: 389

pozemky HMP dotčené úpravou *	1912	m ²
pozemky HMP dotčené úpravou, a jsou součástí IV-E *	3403	m ²
ostatní pozemky *MP ve hranici příhr. IV-E	1008	m ²
celková výměra pozemků HMP a IV-E	10469	m²

² - po změně pozemku, výměra dle KN, Izn. včetně části v rámci LZ a OV

pyridoxol derivatives were used.

KPa	wzrostki przysadzajcy	koeficient podziału	1,1
maximalna 1000	przebieg	1523	m2
maximalna 1000	przebieg	1158	m2

[illegible]

celková kapacita parkovacích stání		
počet parkovacích stání - přízemí	11	
počet parkovacích stání - přízemí - dodávky (B, C)	19	
počet parkovacích stání - přízemí - ostatní vozidla	3	
počet parkovacích stání - patro 1	44	
počet parkovacích stání - patro 2	85	
počet parkovacích stání - patro 3-4	178	
počet parkovacích stání - patro 5	48	
bsp - přízemí (včetně krytých stání v příjezdu)	3001	
bsp - patro 1	2403	
bsp - patro 2	2393	
bsp - patro 3-4	4786	
bsp - patro 5 (včetně stání na ulici)	1320	
počet parkovacích stání - celkem	2	
počet parkovacích stání - celkem - bsp	4	
bsp celkem *	11503	m2
celkový počet stání	3468	

* provided by Göttingen University Library

[illegible]

* Available up to 1200 samples/minute, 1000000 channels

CE pro pozemky HMP – parkovací dům		
CE – min. celková kumulovaná intenzita (H) pro vyhrazené nad 3		
minimální plocha zeleně pro pozemky HMP	m ²	0,5
pro pozemky plocha zeleně nad 3000	m ²	5248
pro pozemky plocha zeleně nad 4000	m ²	4804
pro pozemky plocha zeleně nad 5000	m ²	472
pro pozemky plocha zeleně nad 6000	m ²	5166
pro pozemky plocha zeleně – vlastní terén na pozemcích HMP	m ²	99
pro pozemky plocha zeleně – ostatní na pozemcích HMP	m ²	52655
celková plocha zeleně	m ²	52655

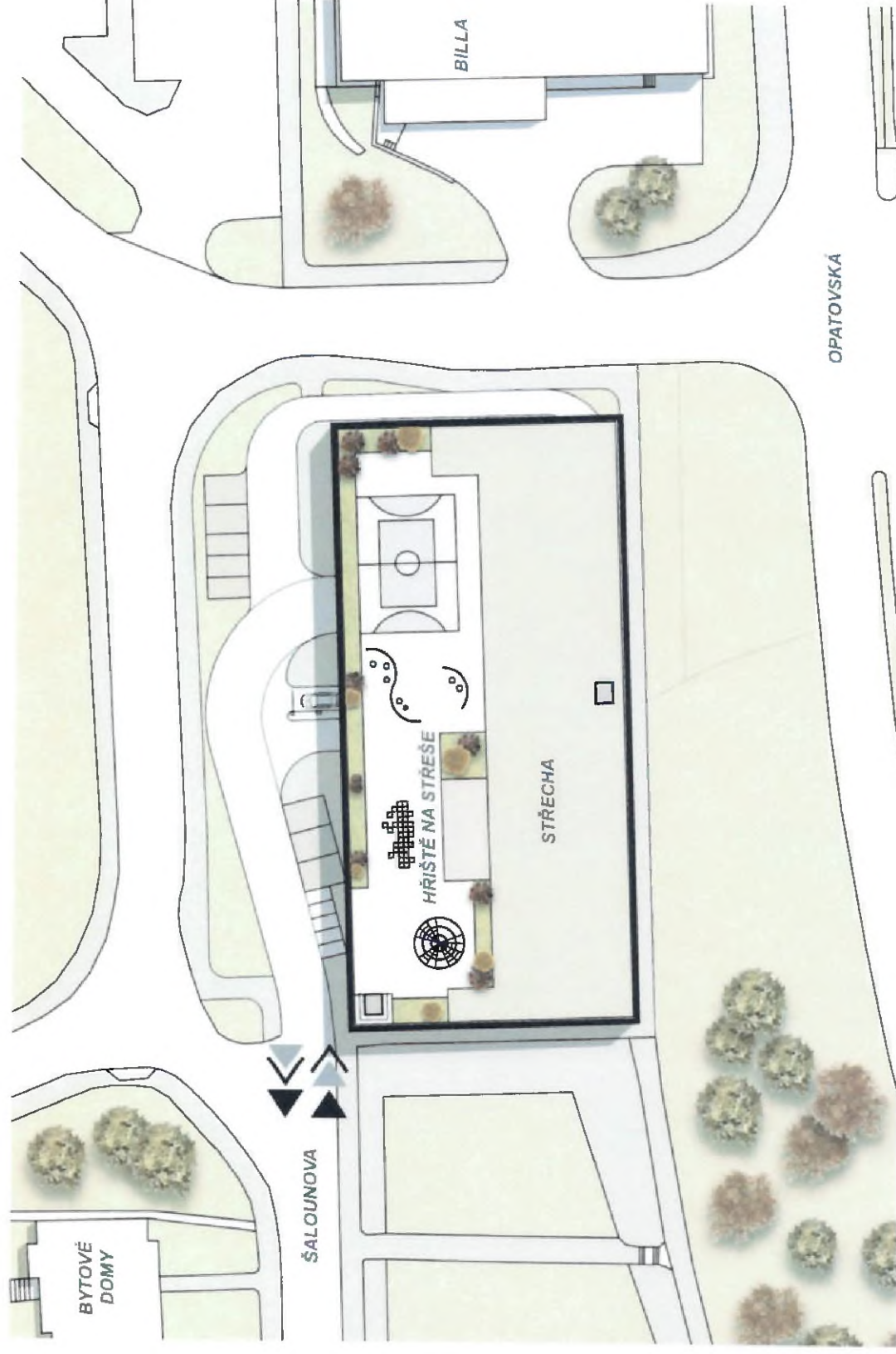
pozn. Vyměry a počty se mohou v dalších stádiích lišit. Přesnost odpovídá váženému průměru.

[illegible]

ASTROOD - typ a počet parkovacích stánků	
podzemní vjezd	11
z celku počtu	1
elektronicky	1

VARIANTA B - architektonická situace

1:500



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

VARIANTA B - rozvinutý řez ulicí Opatovská

1:1000



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021



VARIANTA B - nadhled - JV



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

VARIANTA B - nadhled - SZ



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

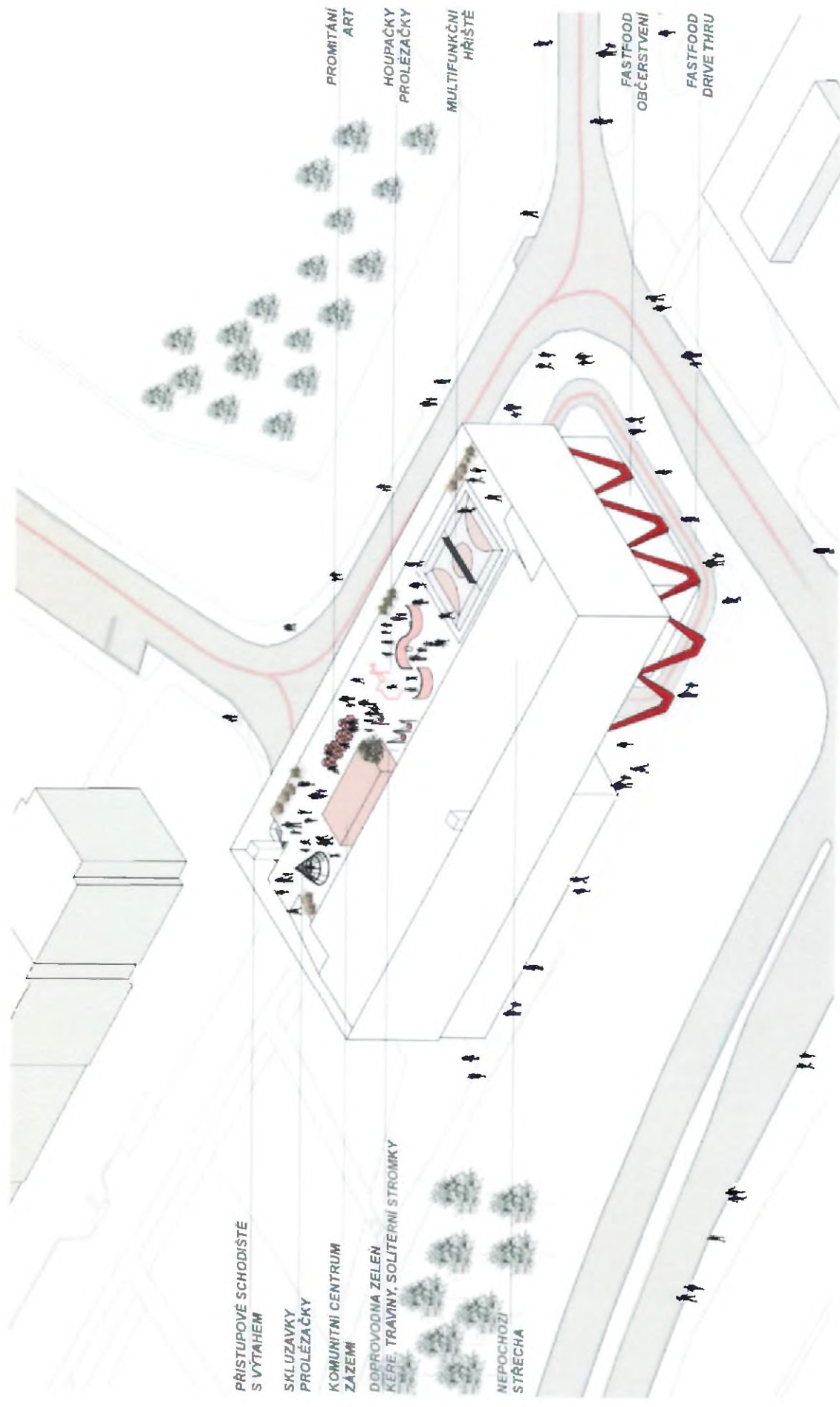
VARIANTA B - vizualizace z ulice Opatovská



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA
04/2021

VARIANTA B - schéma hřiště na střeše



PARKOVACÍ DŮM ŠALOUNOVA
OBJEMOVÁ STUDIE

PRAHA

04/2021

VYHODNOCENÍ



VYHODNOCENÍ

MOŽNOSTI NÁVRHU

ZVÝŠENÍ PARKOVACÍ KAPACITY DOMU

V případě potřeby navýšit kapacitu parkovacího domu je možné rozšířit parkovací plochu na střeše a to při zachování stejné HPP. Znamená to však zrušení pochozí střechy s hřištěm a dalšími veřejně přístupnými atrakcemi.

Parkování na střeše:

- varianta A 37 ps
- varianta B 44 - 89 ps

Poznámka:

Varianta B umožňuje podobné navýšení parkovacích stání jako varianta A při současném zachování poloviny střechy pro jiné účely, např. hřiště apod.

MAJETKOVÉ VYROVNÁNÍ

Pokud by došlo ke směně s PGC reality spol. s r.o. za pozemek v jiné lokalitě, lze v případě varianty B vyřešit komplikovanější majetkoprávní vztahy a při zrušení fastfoodu rovněž k navýšení parkovacích kapacit.

POROVNÁNÍ VARIANT

KRITÉRIUM	VARIANTA A	VARIANTA B
vjezd na pozemek	2 (stávající a nový)	1 (stávající)
vlastnické poměry	odděleně	společná část
zásah do sítí	ano	minimálně
HPP (m²)	11290	11503
parkování na střeše (nekrytá parkovací stání)	ano	ne
počet parkovacích stání	383	388
hrubý odhad nákladů (bez fastfoodu, bez DPH)	135 mil. Kč	140 mil. Kč
možné zvýšení kapacity (parkování na střeše)	37 ps	44 - 89 ps



Len+K architekti s.r.o.

Address of company:
Vinohradská 6
120 00 Prague 2
Czech Republic
IC: 27414957
DIC: CZ27414957

Address of studio
Voršílká 4
110 00 Prague 1
Czech Republic

tel: +420 224 227 272
fax: +420 224 227 284
email: info@Len-k.cz
www.Len-k.cz

Městská část Praha 11

USNESENÍ

24. zasedání zastupitelstva městské části

konané dne 09.12.2021

číslo usnesení 0009/24/12/2021

Svěření pozemků hl. m. Prahy do správy městské části Praha 11 - parkovací dům

Šalounova

Zastupitelstvo městské části Praha 11

I. schvaluje

1. svěření pozemků v k. ú. Chudov ve vlastnictví hl. m. Prahy do správy městské části Praha 11 dle Statutu hl. m. Prahy, a to:

parc. č. 2014/265 - výměra 154 m², ostatní plocha, zeleň

parc. č. 2014/266 - výměra 117 m², ostatní plocha, zeleň

parc. č. 2014/267 - výměra 500 m², ostatní plocha, zeleň

část parc. č. 2014/490 - výměra cca 2 188 m², ostatní plocha, jiné plocha

- vymezení pozemků v příloze

II. ukládá

1. místostarostovi Ing. Martinovi Sádce

- zaslat žádost MČ Praha 11 o svěření výše uvedených pozemků v k. ú. Chudov na Magistrát hl. m. Prahy

Termín: 22. 12. 2021

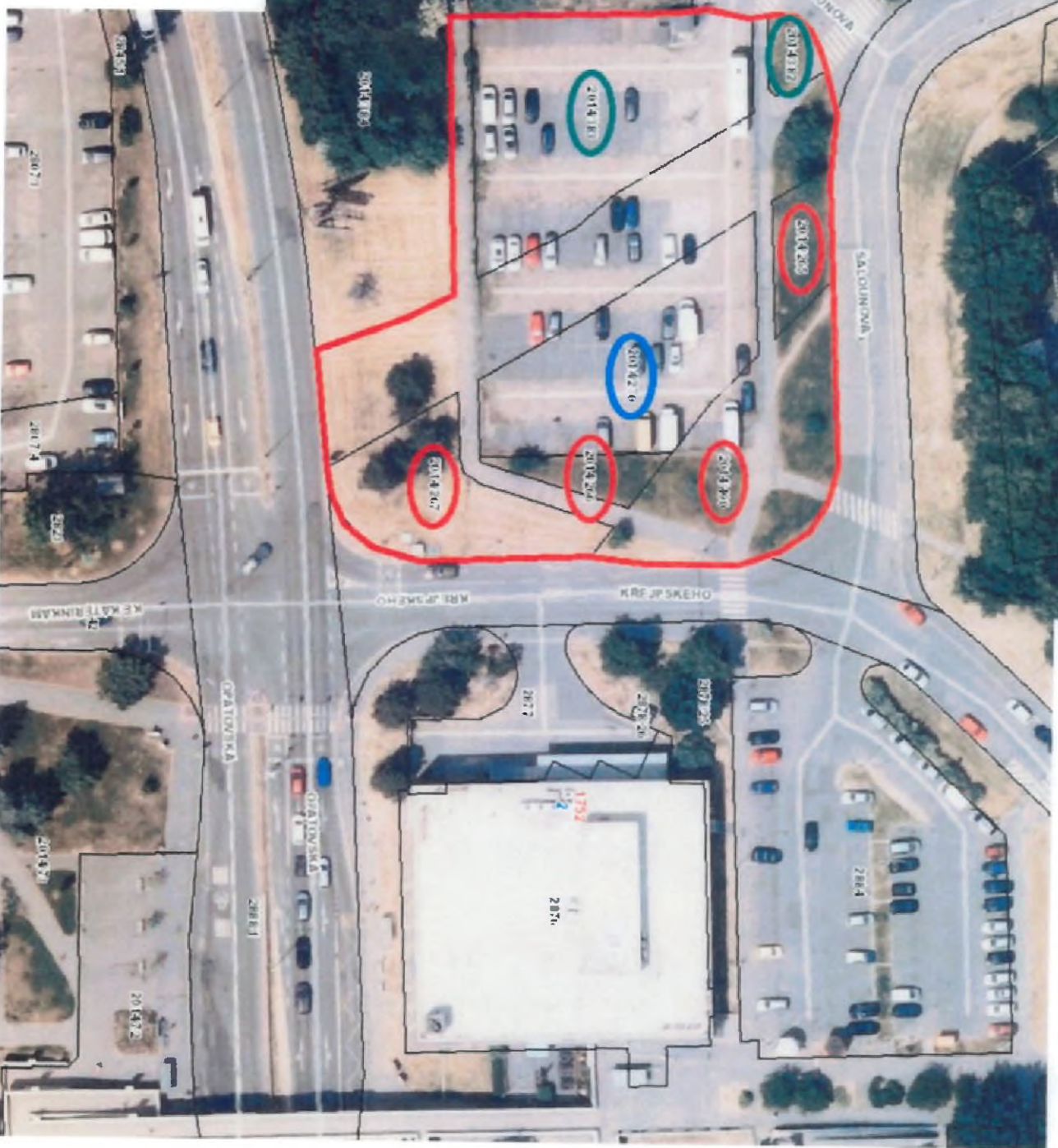
Starosta MČ Praha 11: Jiří Dohnal, starosta

Ověřovatel:



Předkládá:  místostarosta

Zpracoval odbor: OUR



██████████
předseda představenstva
ED Group a.s.
Nad Ryšánkou 2103/7a
147 00 Praha 4 - Krč

Vážený pane ██████████

obracím se na Vás jako zastupitel městské části Praha 11 a zastupitel hl. města Prahy a předseda výboru pro dopravu hl. města Prahy, ve věci řešení problému zajištění parkování pro objekt dřívější ubytovny Sandra, který je ve vlastnictví městské části Praha 11, a bývalého hotelu Opatov, který je ve vlastnictví hl. města Prahy. Oba objekty nacházející se v těsné blízkosti stanice metra Opatov, procházejí v současné době rekonstrukcemi, které by měly být ukončeny v roce 2024, nejpozději v roce 2025. Po rekonstrukci by měly oba objekty sloužit jako ubytovny, nicméně cílový stav jak městské části Praha 11, tak hl. města Prahy, je požádat následné stavební úřad o změnu způsobu užívání těchto objektů, z ubytoven na bytové domy. Protože jednou z okolností, která s tímto záměrem souvisí, je zajištění parkování pro obyvatele obou objektů, obracím se na Vás s žádostí o jednání ve věci možnosti získání pozemků, které vlastníte, a které se částečně nachází pod parkovištěm v Šalounově ulici, které je v těsné blízkosti zmíněných objektů. O získání těchto pozemků již bylo v minulosti jednáno s přechozím vlastníkem těchto pozemků, který byl připraven je směnit za pozemky vlastněnými hl. městem Prahou, kdy konečným stavem po takovéto směně měla být situace, kdy by hl. město Praha, resp. městská část Praha 11 vlastnila pozemky, na kterých by na části zmíněného parkoviště vybudovala parkovací dům s kapacitou necelých 500 parkovacích míst, a druhá strana směny by získala pozemky, na nichž by mohla na části tohoto parkoviště vybudovat provozovnu rychlého občerstvení. Po vzájemné dohodě nechala městská část Praha 11 v roce 2020 zpracovat studii, jak by mohla tato směna pozemků proběhnout a jak by mohly uvedené objekty (parkovací dům a provozovna rychlého občerstvení) vypadat. Bohužel přechozí vlastník shora zmíněných pozemků, které dnes vlastníte, zemřel a k navrhované směně tak nedošlo. Protože jsem v současnosti též předsedou pracovní skupiny ustanovené radou hl. města, která má řešit obsazování bývalého hotelu Opatov poté, co bude zrekonstruován, a vyřešení problému parkování je potřebné pro následnou rekolaudaci tohoto objektu z ubytovny na bytový dům, obracím se na Vás s žádostí o jednání, jehož předmětem by mělo být vyjasnění možností, za kterých by mohlo hl. město Praha od Vás získat zmíněné pozemky potřebné pro vybudování uvedeného parkovacího domu. Chtěl bych Vás tedy požádat o informaci, zda bychom se mohli v uvedené věci potkat, a kdy případně v týdnu od 25. 3. 2024 by se Vám to hodilo.

S pozdravem

██████████
předseda výboru pro dopravu zastupitelstva hl. města

Prahy

člen zastupitelstva hl. města Prahy

člen zastupitelstva městské části Praha 11

V Praze 12.3.2024

Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor volených orgánů
Oddělení sekretariátů členů zastupitelstva
Mariánské nám. 2/2
110 01 Praha 1

k rukám pana [REDAKCE]
předseda Výboru pro dopravu ZHMP

V Praze dne 18.3.2024

Věc: Odpověď na dopis ze dne 12.3.2024

Vážený pane předsedo,

V reakci na výše zmíněný dopis se na Vás obracím jako zástupce vlastníka nemovitých věcí, a to pozemků parc. č. 2014/382, parc. č. 2014/383, parc. č. 2014/384 a parc. č. 2014/389 v k.ú. Chodov zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10672 pro k.ú. Chodov vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha v lokalitě Šalounova (dále též „nemovitosti 1“) a pozemků parc. č. 2336/221, parc. č. 2336/222, parc. č. 2336/223 a parc. č. 2336/224 v k.ú. Chodov zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 11996 pro k.ú. Chodov vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha v lokalitě Ke Stáčírně (dále též „nemovitosti 2“), na kterých připravujeme v souladu s územním plánem hlavního města Prahy a zmíněných předchozích jednání projekty s pracovním názvem Parkovací dům Šalounova, resp Bytový dům Ke Stáčírně, jejichž součástí je rovněž vybudování parkovacích domů, které mohou svou zatím předběžně uvažovanou kapacitou sloužit rovněž okolním či sousedním projektům a řešit tak parkování v klidu v dotčených lokalitách.

V návaznosti na jednání vedená s Hlavní město Praha, Magistrát hlavního města Prahy, Odbor hospodaření s majetkem a v souvislosti s probíhající realizací investice hlavního města Prahy (Hotel Opatov) a městské části Praha 11 (Hotel Sandra) do bytového fondu v lokalitě nemovitostí 1, jakož i v souvislosti s probíhající změnou územního plánu umožňující výstavbu parkovacího domu v lokalitě nemovitostí 1, se jeví jako velmi přínosné a reálné zahájit společná jednání, která by mohla vyústit ve směnu pozemků s hlavním městem Prahou, jejichž cílem by bylo nalézt a projednat v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů a Statutem hlavního města Prahy směnu pozemků tak, aby mohla být v souvislosti s rozvojem obou lokalit řešena ruku v ruce a včas potřeba realizace výstavby parkovacích domů, parkovacích míst pro realizaci bytových projektů v obou lokalitách.

Variantu směny nemovitostí nebo částí uvedených nemovitostí bychom v této fázi projektových příprav obou projektů preferovali.

Vzhledem k veřejně dostupným informacím o aktuální investiční a bytové politice hlavního města Prahy se nám naše zatím uvažovaná varianta směny pozemků/nemovitostí jako efektivní a investičně vyhovující záměrům veřejnoprávní korporace v předmětných lokalitách, a to jak z pohledu investic dopravních (parkovací domy), tak rovněž z pohledu investic do dostupné bytové výstavby.

Počítáme samozřejmě s tím, že při směně by byly sjednány a dodrženy standardní obchodní podmínky směny nemovitých věcí za ceny obvyklé/tržní, které by určil soudní znalec navržený hlavním městem Praha a celý proces by proběhl transparentně a v souladu s právními předpisy.

Děkuji vám

PGC reality spol. s r.o.
Czechaxe Holdings s.r.o

Zastoupeny na základě plné moci:

A large black rectangular redaction box covers the signature and stamp area. A thin, light-colored line extends from the left side of the box, pointing towards the text 'Zastoupeny na základě plné moci:'.

Zápis z 1. jednání

Pracovní skupiny pro koordinaci a zprovoznění bývalého Hotelu Opatov konané 30. 11. 2023 v 10. 00 hod.

Přítomni: Ing. Martin Sedeke, Ing. Ondřej Prokop, Magdalena Valdmanová, Radka Soukupová, Ing. Jan Rak, Ing. Josef Tunkl, Matyáš Veselý

Omluveni: Josef Kocourek, Tomáš Cejnar

Pan předseda Sedeke představil podobu dvou objektů Hotelu Opatov, kdy jeden objekt vlastní hlavní město Praha a druhý Městská část Praha 11 a které se dostaly do stavu, kdy je bylo nutné zrekonstruovat. Oba projekty rekonstruuje společnost Hochtief CZ a.s.

V návaznosti na dokončování rekonstrukce objektu Hotelu Opatov a na základě usnesení RHMP je potřeba řešit tyto 3 body:

- A) dokončení objektu Opatov, vyjasnit veškeré otázky, které jsou dosud nedořešené (zejména problematika s nebytovými prostory, které zde vzniknou),
- B) vyřešit dopravu v klidu po zprovoznění objektu Hotelu Opatov, zejména s maximálními ohledy na místní občany,
- C) vyřešit otázku obsazování objektu Hotelu Opatov, a to opět s maximálními ohledy na místní občany.

K bodu C) bytové prostory

Ondřej Prokop poděkoval za vznik skupiny, která vznikla především jako prevence sporů mezi městskou částí Praha 11 a Magistrátem hl. m. Prahy.

Ředitel OBF J. Tunkl zmínil, že má být v prvním objektu k dispozici 272 bytů, ve druhém 70 bytů pro HMP z celkových 174 bytů, které budou obsazovány dle stávajících platných pravidel.

Následně proběhla diskuse k předkládanému záměru obsazování bytových jednotek, kdy OBF navrhuje 5 krízových bytů, 31 seniorských, 25 bezbariérových bytů, rozšířených o byty ZTTP (vozičkáři, špatně chodící ...) 10 bytů sociálních, 80 bytů pro mladé rodiny, 120 bytů pro potřebné profese a 1 byt pro správce objektu.

M. Valdmanová v diskusi uvedla, že by se jí spíš líbilo obsazování bytů dle procent uváděných v pravidlech a že navrhované počty jsou mimo tato procenta.

10.15 příchod Radka Soukupová.

Ta připomíná že objekt, který patří městské části je koncipován sofistikovaně, kdy je promyšlené rozmístění obyvatel a zároveň se kombinuje riziková klientela s nerizikovou.

Ředitel OBF poukazuje na to, že všechna rizika se samozřejmě řeší.

Jan Rak potvrzuje, že v rámci rozdělování bytových jednotek bylo a je řešeno úplně všechno co koho jen napadne. Provozní věci bytových domů upravuje provozní řád.

Ondřej Prokop vznesl dotaz, zda se tato skladba bytů musí uzavřít na tomto jednání, nebo se může promyslet a uzavřít až na dalším jednání, jestli je to kvůli dispozicím stavby nutné.

Jan Rak odpovídá, že není, ale že by to bylo dobré v lednu, protože jinak to bude ovlivňovat proces.

Ondřej Prokop navrhuje, nepřijmout usnesení k rozdělení bytů a vrátit se k tomu na příštím jednání, které proběhne během prvních 14 dní v lednu. Jinak s rozdělením bytů tak jak bylo navrženo, souhlasí.

K bodu A) nebytové prostory

Matyáš Veselý představil záměr nebytových prostor s tím, že:

1PP - největší prostor 566 m² bude určen pro rehabilitační centrum + skladovací prostor a prádelnu. Dále ubytovací části (bytové jednotky) a příslušenství pro ubytovací části. Následně proběhla k diskuse k využití prádelny.

1NP - recepce se vstupní halou, vstup do budovy, ubytovací část a příslušenství pro ubytovací část, 5 komerčních prostorů, které by mohly být využity pro správce budovy, sklad a další volné prostory případně následně vysoutěžít.

Diskuse k využití komerčních prostor s tím, že se vytvoří relativně univerzální prostor, který bude poskytovat služby občanům (kočárkárna, kolárna, sklady...) J. Rak možnosti probere s projektantem. Další prostory budou využity pro neziskové organizace spolupracující s HMP pro 3 až 5 krizových bytů a jako ordinace s příslušenstvím pro praktického nebo pediatrického lékaře, kteří na Praze 11 chybí.

10.50 odchod J. Rak

2NP – Denní stacionář s příslušenstvím (kuchyňka, výdejna jídel...), který bude kolaudován jako zdravotnické zařízení, takže využití může být v budoucnu flexibilní.

20 patro – bývalá diskotéka – bude určeno pro klub seniorů s terasou a výhledem, v místě je 5 výtahů, takže nebude problém s dostupností

Členové pracovní skupiny se shodli a souhlasí s návrhem usnesení k projektu Hotel Opatov, tak jak ho navrhl a představil Matyáš Veselý, viz příloha tohoto zápisu.

M. Veselý upozornil na deadline usnesení k 20. 12. 2023 předložit závěry pracovní skupiny zejména v bodech A a C důvodové zprávy.

M. Valdmanová nesouhlasí s obsazováním bytů a ráda by se ještě nad tím zamyslela. Matyáš Veselý navrhuje zaslat plánek patro po patře kde je rozdělení těch jednotlivých bytů pro skupiny obyvatel. Po diskusi budou materiály zaslány všem členům skupiny, a ti zašlou svá stanoviska předsedovi komise, který předloží závěr.

K bodu B) parkování

V dubnu příštího roku by měla být zahájena stavba P+R Opatov a tam je předběžně dojednáno 150 parkovacích míst, které by byly k dispozici MČ Praha 11.

Požadavek na rozdělení parkovacích míst bude ještě projednán na Výboru pro dopravu ZHMP a dále dořešen.

Parkovací dům v Šalounově, kde se parkování řešilo již v souvislosti se SANDROU a nejen s ní, situace s parkováním je tam kritická. Jsou tam dva problémy.

Jeden je změna územního plánu, která sice z hlediska funkční plochy vyhovuje ale nevyhovuje z hlediska velikosti, nevejde se na ní 450 parkovacích míst.

Druhým problémem je problém majetkový. Bylo jednáno i s vlastníkem okolních pozemků, tak aby je MČ Praha 11 získala výměnou, bohužel vlastník zemřel a nyní se jedná s dědici o dohodu.

Předseda skupiny seznámil členy se zněním změny územního plánu Z 3452 a navrhl další setkání začátkem ledna, přesné datum bude upřesněno.

Pracovní skupina pověřuje předsedu Martina Seděkeho i jako předsedu Výboru pro dopravu ZHMP, ve spolupráci s kolegy rozesláním podkladů a vypořádáním připomínek.



Usnesení č. ... ze dne 30. 11. 2023

Pracovní skupina pro koordinaci dokončení a zprovoznění bývalého Hotelu Opatov, zřízená na základě Usnesení Rady hlavního města Prahy č. 2465 ze dne 6. 11. 2023

I. předkládá

záměr nebytových prostor předkládaného projektu, jehož cílem je vytvoření polyfunkčního domu pro bydlení s dostupnými veřejnými službami pro potřebné, nebo které Praha, v rámci svého rozvoje, chce dlouhodobě a systémově podporovat.

1.

bod A)

Záměr nebytových prostor byl vybrán na základě velikosti jednotlivých prostor a potřeb HMP.

- 1PP bude určeno pro zdravotní zařízení (rehabilitační centrum) o velikosti 566m² + skladovací prostor.
- 1NP bude určeno pro zdravotní zařízení o celkové velikosti 250m², s možnou variabilitou rozdělení prostoru. Prostor o velikosti 146m² bude určen zázemí pro příspěvkové a neziskové organizace spolupracující s HMP (zázemí služeb pro krizovou intervenci). 4 nebytové prostory o velikosti 25m²-32m² budou určeny pro komerční účely – předpokládáme kladný ekonomický efekt. Nebytový prostor o velikosti 146m² je určen pro zázemí správce objektu.
- 2NP bude určeno pro sociální zařízení o velikosti 390m² s navazujícím prostorem 266m² (denní stacionář pro osoby s kombinovaným postižením).
- 20NP bude určeno pro klub seniorů s každodenním programem o velikosti 129m² + 57m² terasa.

2.

bod C)

V projektu bude realizováno 272 mezigeneračních bytových jednotek o dispozici 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk s kapacitou 650 osob. Nové bydlení budou moci získat senioři, osoby se zdravotním postižením, rodiny s dětmi, osoby sociálně potřebné a potřebné profese (záchranáři, hasiči, zdravotníci, policisté, sociální pracovníci či učitelé). Součástí projektu budou rovněž krizové byty.

Zdůrazňujeme, že cílem je stavba polyfunkčního objektu, který řadě lidí přinese možnost bydlet ve vysokém standardu s velmi dobře dostupnou vybaveností a zdravotně sociální infrastrukturou.

V neposlední řadě máme za cíl posílit mezigenerační soužití, jemuž navrhovaný koncept zcela odpovídá.

Zápis z 2. jednání

Pracovní skupiny pro koordinaci a zprovoznění bývalého Hotelu Opatov konané 7. 2. 2024

Přítomní: Ing. Martin Sedeke, Ing. Ondřej Prokop, Josef Kocourek, Tomáš Cejnar, Matyáš Veselý, Mgr. Trejtnar Tomáš (zástup za Ing. Tunkla), Magdalena Valdmanová, Ing. Radka Soukupová

Omluveni: Ing. Josef Tunkl

Jednání bylo zahájeno v 11. 07 hod.

pan předseda Ing. Martin Sedeke krátce shrnul informace z prvního jednání pracovní skupiny a informoval členy o předložení informačního tisku R-50 434 Radě hl. m. Prahy, která vzala informaci na vědomí.

Dále uvedl, že jediným problémem, který se musí řešit v souvislosti s provozováním ubytovacího zařízení Hotel Opatov je parkování.

V okolí Hotelu Opatov je problém s parkováním velice palčivý a v okolních ulicích nejde zaparkovat, proto se musí vytvořit parkovací místa.

Možnosti jsou v zásadě tři:

1. První možností je Park and Ride (P+R) Opatov, záchytné parkoviště, které má vyrůst na louce kousek od metra Opatov.

Zde je situace v současné době taková, že Hlavní město vysoutěžilo zhotovitele, rozhodlo o výběru, ale druhý uchazeč v pořadí se odvolal a podal stížnost u ÚOHS. Odhad je, že by tak do půlky až konce března mělo být známo stanovisko ÚOHS na základě kterého by mělo být rozhodnuto, jak postupovat dál. Pokud ÚOHS nabídku zamítne, nic nebrání podpisu smlouvy a řádově v květnu, červnu by se mohlo začít stavět. Mělo by tam být cca 300 míst, z toho 150 k dispozici pro nájemce bytových domů (Hotel Opatov, Sandra)

2. Druhou možností je parkoviště Šalounova. MČ P11 v minulosti nechala zpracovat studii o výstavbě parkovacího domu o 495 parkovacích místech, která by defacto saturovala potřeby v plném rozsahu obou objektů, které se tam staví. Finále by mohlo být takové, že by se hl. m. Praha podílela na výstavbě parkovacího domu.

Háček je v tom, že pozemky nejsou zcela v majetku hl. m. Prahy, je tam smíšené vlastnictví, jednu část vlastní firma PCG Reality a další hl. m. Praha. Bohužel vlastník zemřel dříve, než byly dohody o prodeji vyřešeny a stále probíhá dědické řízení.

J. Kocourek doplnil, že již proběhla schůzka někdy v listopadu se zástupcem společnosti a že zájem o dohodu trvá.

O. Prokop uvedl, stanovisko Hnutí ANO, že pokud nebude vyřešena otázka parkování nesouhlasí se zprovozněním obou ubytovacích domů. Poprosil o svědomité projednání.

T. Cejnar má pár technických dotazů k obsazování budovy, k ekonomické stránce a k zajištění provozu.

Pan předseda upřesnil, že vše je uzavřeno, že bylo přijato usnesení, které bylo předáno dál. Skupina řeší spíš způsob struktury obsazení, a ne technické otázky. To je spíš otázka na paní náměstkyni Udženiji.

J. Kocourek, radní pro bydlení, MČ Praha 11, uvedl, že má na starosti ubytovací dům Sandra a že situace s parkováním je opravdu katastrofická, a protože bude další ubytovací kapacita v Hotelu Opatov a s tím spojená potřeba parkování, je potřeba spolupráce s Magistrátem hl. m. Prahy.

Pan předseda navrhl, že otázku parkování otevře i na Výboru pro dopravu ZHMP, jehož je předsedou a zkusí doporučit Radě hl. m. Prahy přijmout nějaké usnesení na úrovni RHMP nebo rozhodnutí náměstka pro dopravu, že poté co bude zprovozněn nebo postaven P+R Opatov, doporučení, aby 150 až 200 parkovacích míst bylo vyhrazeno pro dočasné využívání lidí bydlících v těch dvou objektech do doby, než bude vybudován parkovací dům Šalounova.

Případně doporučit paní náměstkyni Udženiji nebo radnímu Zábranskému, aby jednali s vlastníky pozemků, protože dokud pozemky nejsou ve vlastnictví hl. m. Prahy nelze nic řešit. V okamžiku, kdy pozemky budou hlavního města, tak doporučit, aby Rada zařadila do plánu investic budování toho parkovacího domu.

O. Prokop navrhuje v rámci zkušeností z politiky, vypracovat nějaké konkrétní usnesení s pověřením osoby, která povede jednání s vlastníky pozemků, aby se začalo konat.

Návrh padl na pana předsedu Martina Sedeke, který souhlasí a navrhuje, že se sejde s ředitelem odboru dopravy MHMP a se zástupci TSK a začnou jednat.

A dále bude iniciovat setkání s restituenty a jejich právním zástupcem, aby zjistil, jaké jsou jejich představy.

T. Cejnar informuje o situaci, jak to funguje na Letné. Proběhla diskuse o možnostech parkování, v rámci diskuse byla otevřena třetí možnost parkovacích míst.

3. možnost parkování, je OC Opatovská, kde je v plánu sejít se se zástupci OC a prověřit možnosti

Na základě jednání bylo přijato

Usnesení Pracovní skupiny

pověřujeme předsedu Pracovní skupiny pro koordinaci a zprovoznění bývalého Hotelu Opatov, Ing. Martina Sedeke, aby:

1. prověřil možnost smíšeného režimu v P+R Opatov do doby, než bude postaven parkovací dům Šalounova
2. prověřil možnost vypořádání majetkových poměrů na pozemcích umožňujících realizování parkovacího domu Šalounova
3. prověřil možnost podmínek využití volných parkovacích kapacit v OC Opatovská.

Následně proběhla diskuse ještě k obsazování objektu Hotel Opatov, zejména kdo bude řešit obsazování a případné problémy s tím spojené.

Pan předseda pověřil Matyáše Veselého, aby do příštího jednání zjistil, jak se bude postupovat v otázkách obsazování objektu, nejlépe ve spolupráci s ředitelem OBF, Ing. J. Tunklem.

Konec jednání 11. 33 hod.

Další jednání pracovní skupiny je naplánováno přibližně za 30 dní.

Ing. Martin Sedláček, předseda pracovní skupiny

Zapsal:

Lenka Jílková, tajemnice Pracovní :



Zápis z 3. jednání

Pracovní skupiny pro koordinaci a zprovoznění bývalého Hotelu Opatov konané 16. 5. 2024

Přítomní: Ing. Martin Sedeke, Ing. Ondřej Prokop, Matyáš Veselý, Ing. Tunkl, Magdalena Valdmanová, Ing. Radka Soukupová

Omluvení: Tomáš Cejnar

Jednání zahájeno ve 13.10. hod.

Pan předseda shrnul informace z předešlých jednání pracovní skupiny ohledně otázky parkovacích míst v okolí ubytovacího zařízení bývalého Hotelu Opatov a úzce souvisejícího objektu SANDRA a informoval o jednáních ohledně možností parkovacích míst, která proběhla na základě usnesení Pracovní skupiny ze dne 7. 2. 2024.

První informace se týká Park and Ride (P+R) Opatov, zde byl vysoutčzen zhotovitel, ale druhý uchazeč v pořadí se odvolal a podal stížnost na ÚOHS, který rozhodl, že nebyly dodrženy některé lhůty, takže celé řízení je opět na začátku. Proti tomu podalo hlavní město Praha rozklad a čeká se na výsledek.

Druhá informace se týká výstavby parkovacího domu v Šalounově ulici. Pan předseda zrekapituloval situaci ohledně pozemků, zmínil zpracovanou studii o výstavbě individuálního parkovacího domu v Šalounově ulici, kde by vzniklo 497 parkovacích míst, pozemky vlastní z 65% hlavní město Praha a 35% soukromý vlastník. S nynějším vlastníkem pozemku, kterým je pan Klement proběhlo jednání, je ochoten se domluvit a pozemky směnít, ale háček je v tom, že je majitelem více pozemků v hlavním městě Praze a vede s městem spory ohledně bezdůvodného využívání veřejného prostranství a v rámci dohody požaduje vyřešení všech sporů.

Proběhla diskuse k oběma informacím. V rámci diskuse navrhl pan předseda usnesení:

Pracovní skupina pro koordinaci a zprovoznění bývalého hotelu Opatov, ukládá předsedovi pracovní skupiny předložit Radě hl. m. Prahy Informaci o možném způsobu řešení problematiky parkování obyvatel bývalého hotelu Opatov a objektu Sandra spočívající ve vybudování parkovacího domu na stávajícím parkovišti v Šalounově ulici a řešit tedy majetkové poměry k pozemkům tvořící toho parkoviště způsobem, který umožní vybudování zmíněného parkovacího domu

Členové pracovní skupiny se zněním usnesení souhlasili.

Konec jednání 13.24 hod.

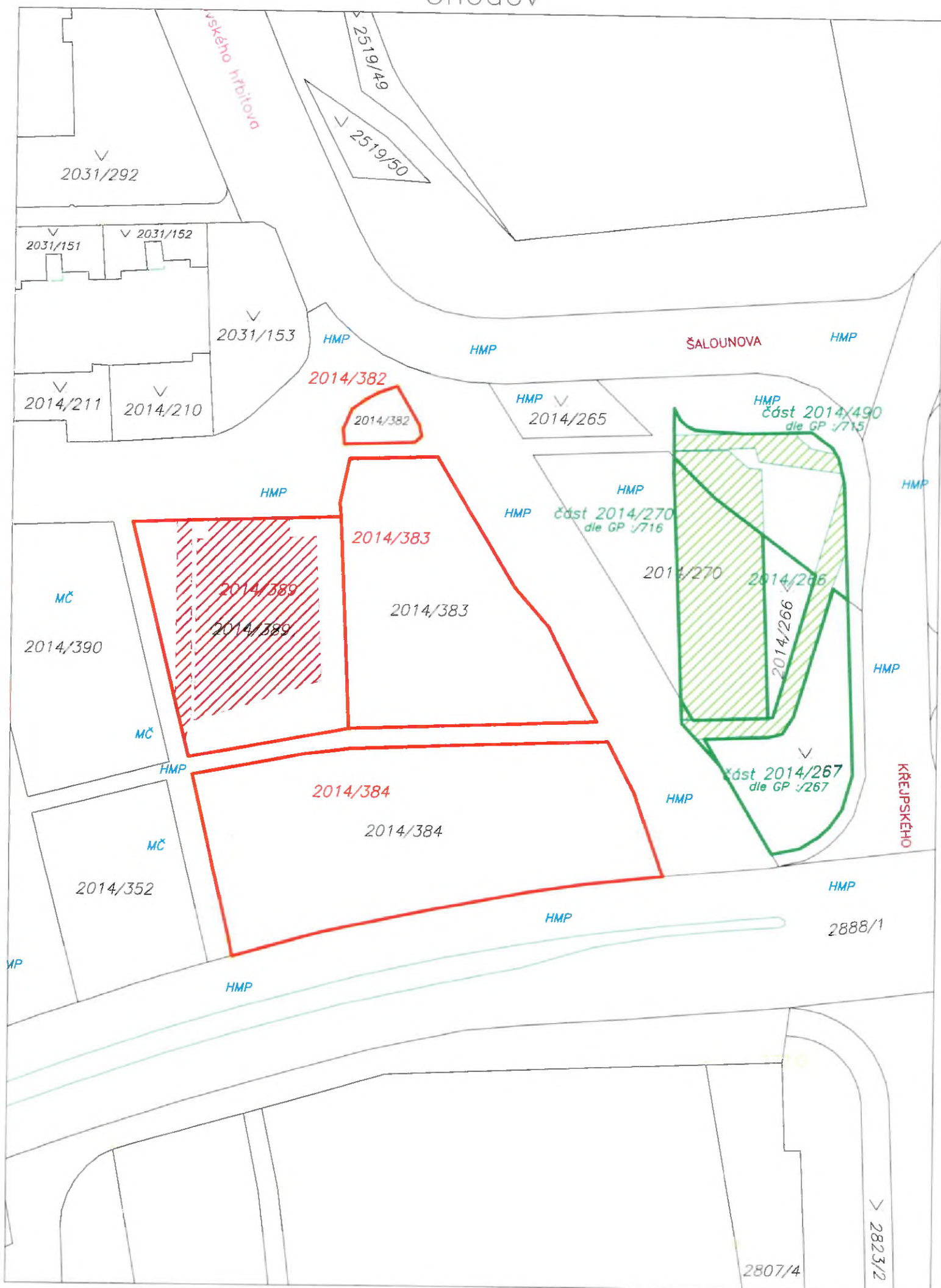
Ing. Martin Sedeke, předseda Pracovní skupiny

Zapsal:

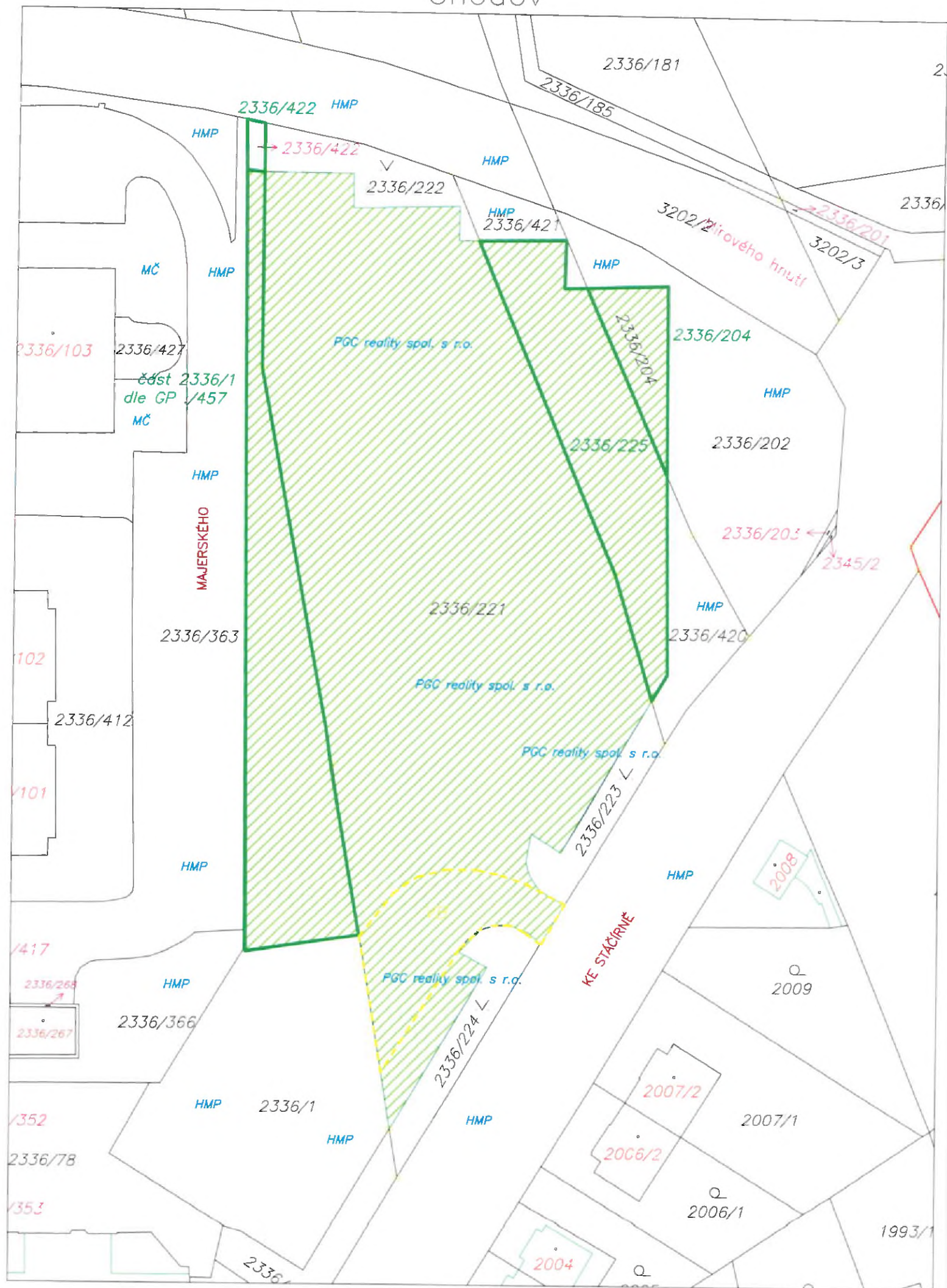
Lenka Jílková, tajemník



Chodov

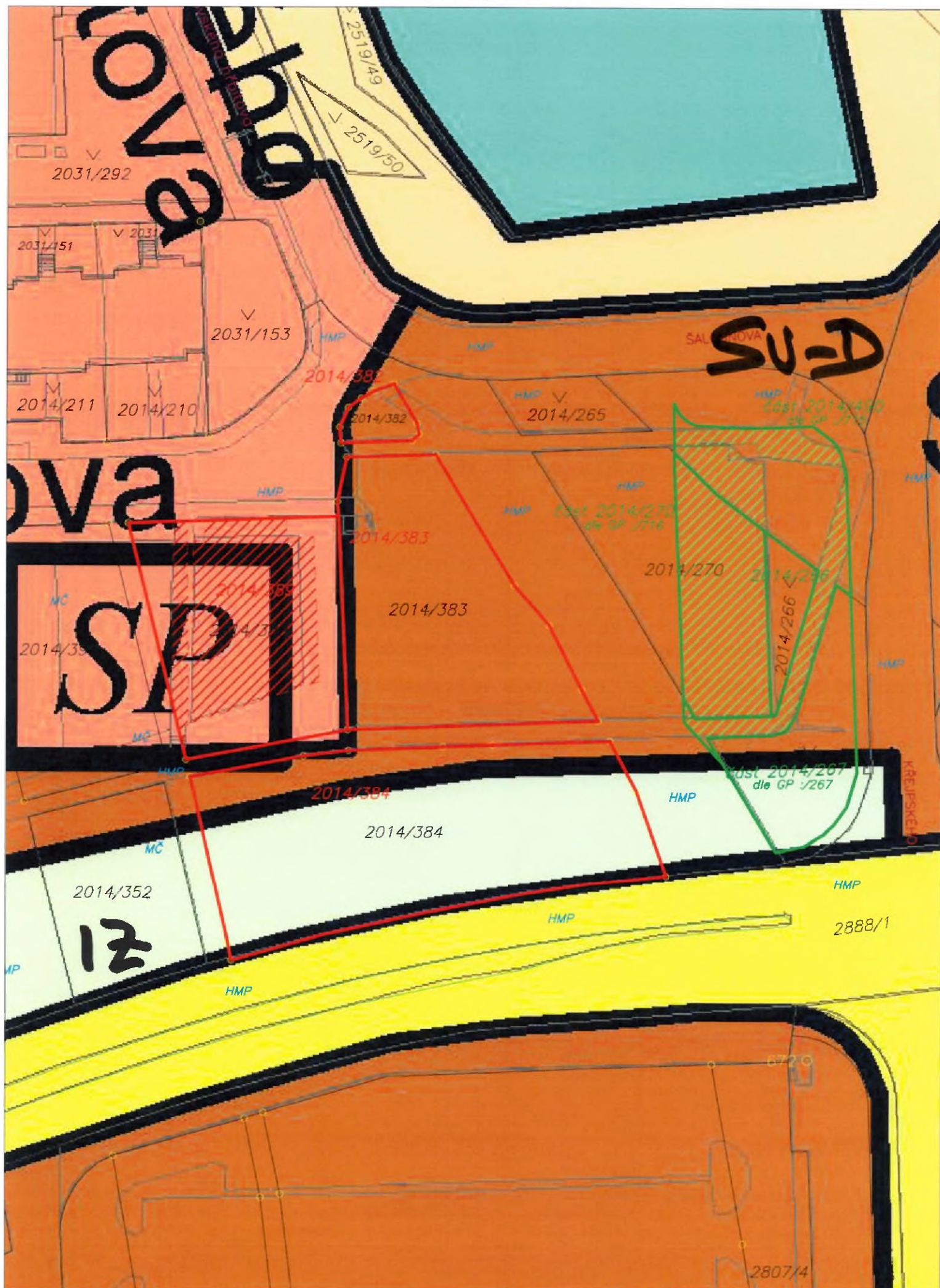


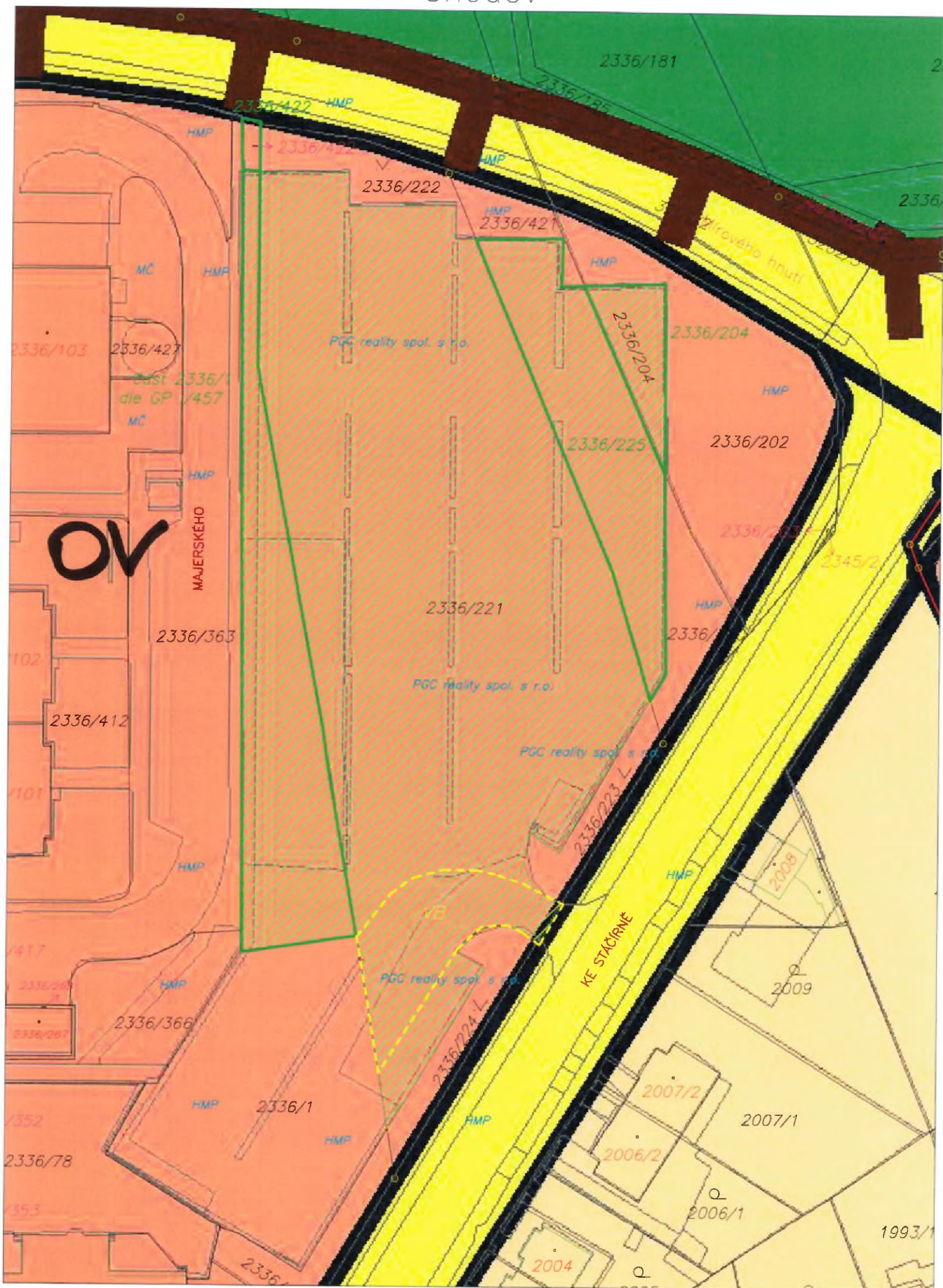
Chodov

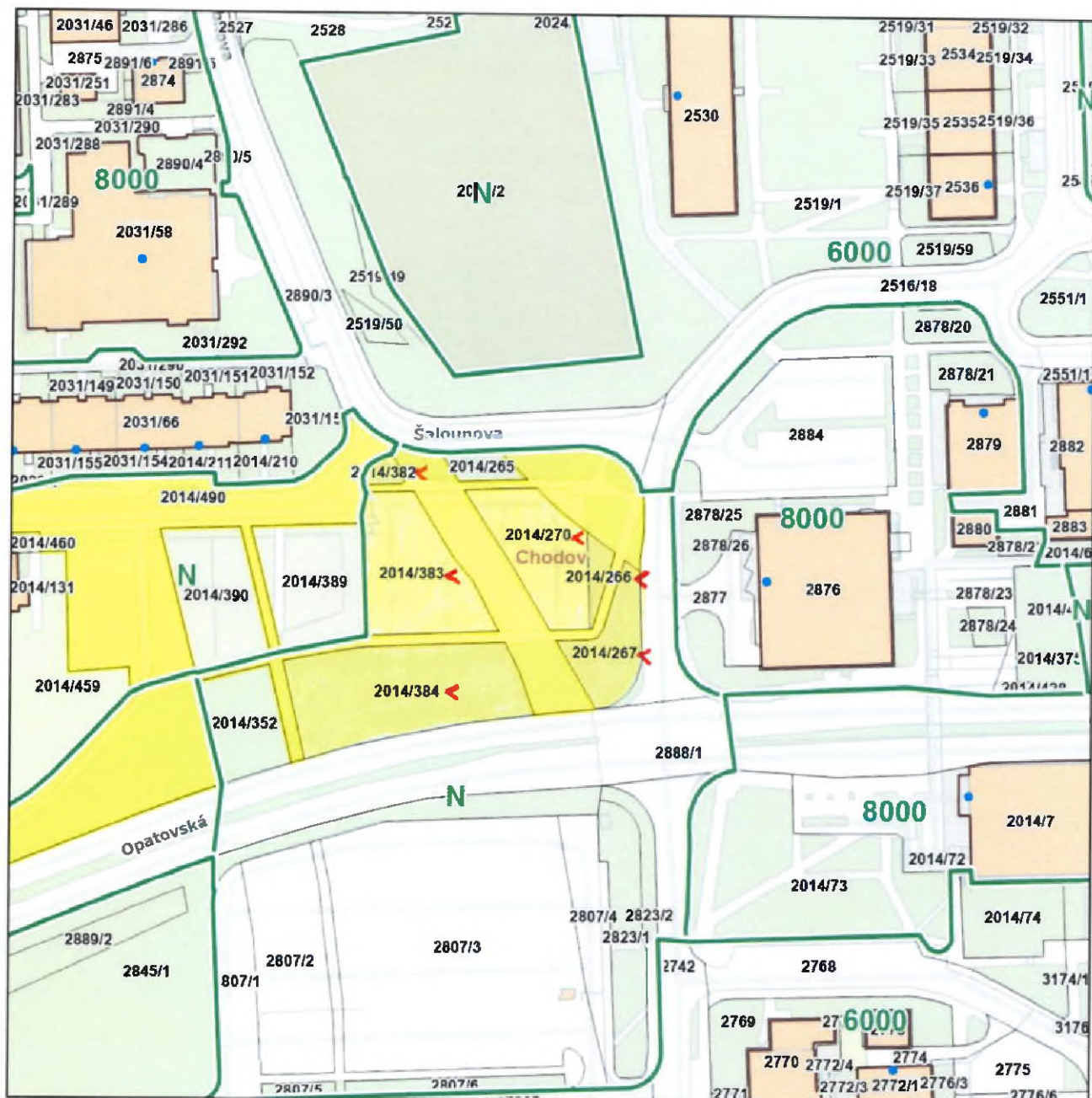






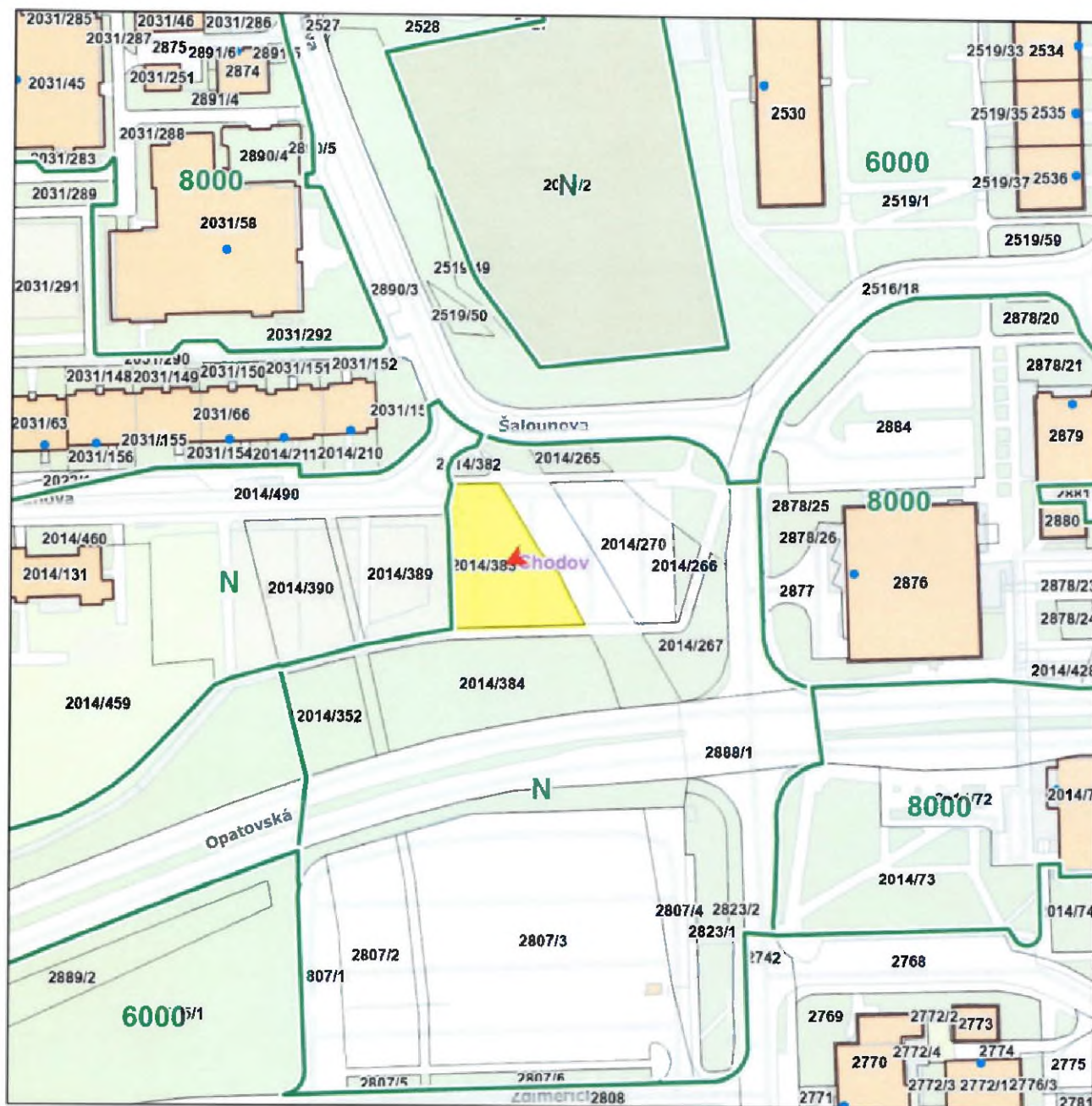






Katastrální území	
Název:	Chodov
Parcela	
Číslo parcely:	2014/490, 2014/382-4 2014/270, 2014/266
Cena 2026	
Mapový list:	100 2014/267
Cena:	
Skupina:	
Pozemek leží ve skupinách parcel s rozdílnými cenami.	

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:



Katastrální území

Název: Chodov

Parcela

Číslo parcely: 2014/383

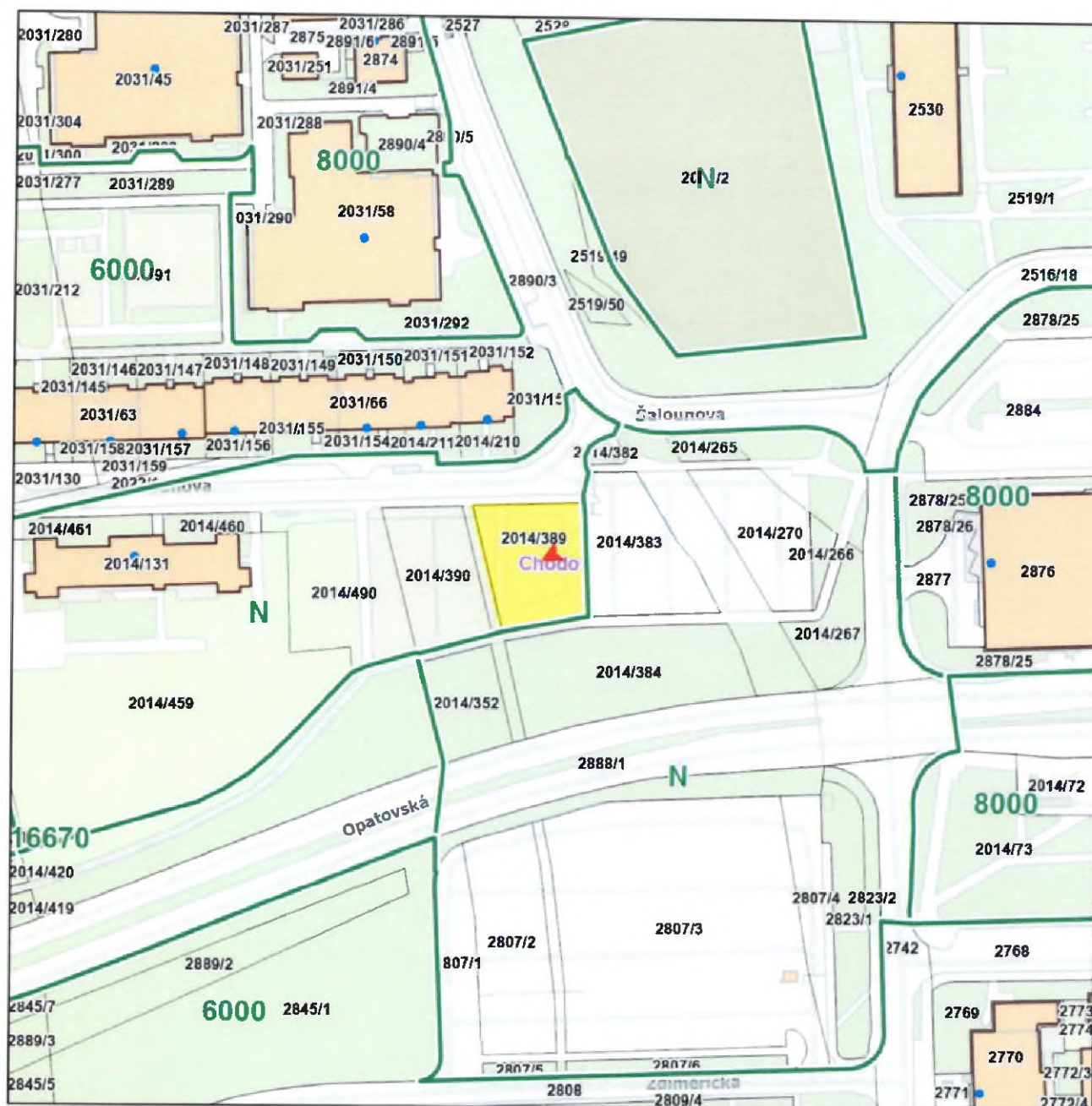
Cena 2026

Mapový list: 100

Cena: Cena nestanovena

Skupina: 6817

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:



Katastrální území

Název: Chodov

Parcela

Číslo parcely: 2014/389

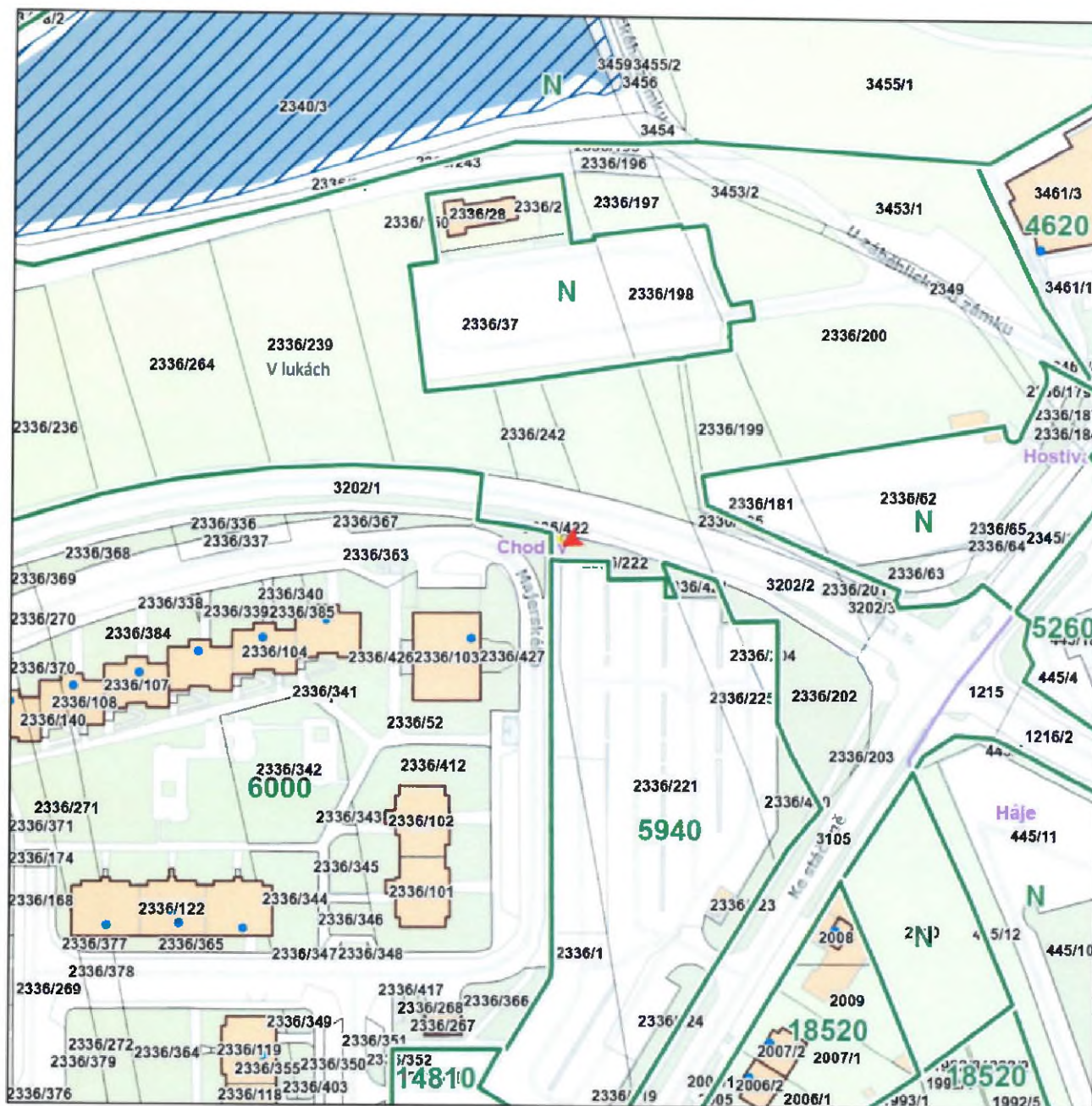
Cena 2026

Mapový list: 100

Cena: Cena nestanovena

Skupina: 6816

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:



Katastrální území	
Název:	Chodov
Parcela	
Číslo parcely:	2336/422
Cena 2026	
Mapový list:	88
Cena:	
Skupina:	
Pozemek není součástí cenové mapy stavebních pozemků.	

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:


Katastrální území

Název: Chodov

Parcela

Číslo parcely: 2336/1, 2336/225
2336/204

Cena 2026

Mapový list: 88

Cena: 5940 Kč/m²

Skupina: 6119

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

Vážený pan

advokát

Kaprova 42/14
110 00 Praha 1

Datovou schránkou

Přílohy: Plná moc

Geometrický plán č. 4605-19/2025

Geometrický plán č. 4606-20/2025

Přehled pravomocně přiznaných nároků

V Praze dne 23. 4. 2025
N. zn.: 20250940-106-TB

Věc: Návrh na směnu pozemků a další majetkoprávní vypořádání

Vážený pane kolego,

v zastoupení mé klientky, společnosti PGC reality spol. s r.o., se sídlem Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4, IČ 614 99 781, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 30584, se na Vás obracím jakožto na právního zástupce hlavního města Prahy, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ 000 64 581, pověřeného právním jednáním ve věci majetkoprávního vypořádání vlastnických a užívacích práv k pozemkům v k. ú. Chodov umožňujícího hlavnímu městu v Praze vybudování parkovacího domu na parkovišti v Šalounově ulici, Praha 11.

Klientka je vlastníkem mj. pozemků KN parc. č. 2014/383, jiná plocha, o výměře 1 085 m², parc. č. 2014/384, jiná plocha, o výměře 1 629 m², a parc. č. 2014/389, jiná plocha, o výměře 971 m², to vše zapsané na LV č. 10672 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Chodov a obec Prahu (dále jen „**pozemky PGC**“).

Usnesením Rady hlavního města Prahy ze dne 2. 12. 2024, číslo 2741 (dále jen „**usnesení**“), bylo Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru hospodaření s majetkem, uloženo zahájit jednání s majiteli pozemků potřebných pro vybudování parkovacího domu na parkovišti v Šalounově ulici za účelem majetkoprávního vypořádání umožňujícího hlavnímu městu Praze vybudování tohoto parkovacího domu a učinit i další nezbytné kroky vedoucí k tomuto účelu.

Jak vyplývá z objemové studie Parkovací dům Šalounova z 04/2021, která tvoří přílohu výše uvedeného usnesení, jsou těmito pozemky potřebnými pro vybudování dotčeného parkovacího domu mj. právě pozemky PGC.

Advokátní kancelář KROUŽEK LEGAL s.r.o.

se sídlem Křofkova 3370/20, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 300623

tel.: +420 776 771 166

IČ: 14102293

DIČ: CZ14102293

ID datové schránky: 3g42839

Jak dále vyplývá z přílohy č. 1 usnesení (Informace pro Radu HMP), **klientka je ochotna přistoupit na směnu pozemků PGC za pozemky ve vlastnictví hlavního města Prahy tak, aby vybudování uvedeného parkovacího domu v ulici Šalounova bylo umožněno, nicméně tuto směnu podmiňuje též vypořádáním vlastnických vztahů k pozemkům v ulici Mírového hnutí, o jejichž užívání dlouhodobě vede s hlavním městem Prahou spory, a dále vypořádáním nároků z titulu bezdůvodného obohacení za užívání pozemků v jejím vlastnictví hlavním městem Prahou bez právního titulu.**

Pro účely výše uvedeného vypořádání klientka nechala zpracovat geometrický plán pro rozdělení pozemků č. 4605-19/2025, na jehož základě **navrhujeme níže uvedenou směnu pozemků potřebných pro vybudování parkovacího domu v Šalounově ulici, a to směnu pozemků ve vlastnictví klientky (níže v tabulce vlevo) za pozemky či na základě zmíněného geometrického plánu nově vzniklé díly pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy (níže v tabulce vpravo)** (barevně označené pozemky jsou nově vzniklé, resp. oddělené s novou výměrou dle zmíněného geometrického plánu):

Pozemky PGC parc. č. (k. ú. Chodov)	výměra (m ²)	Pozemky HMP parc. č. (k. ú. Chodov)	výměra (m ²)
2014/383	1085	2014/265	95
2014/384	1629	2014/266	117
2014/389	971	2014/267	500
		2014/270	837
		2014/716	1658
Celkem m²	3685	Celkem m²	3207

Klientka dále nechala zpracovat geometrický plán pro rozdělení pozemků č. 4606-20/2025, na jehož základě **navrhujeme níže uvedenou směnu pozemků v ulici Mírového hnutí, a to směnu na základě zmíněného geometrického plánu nově vzniklých dílů pozemků ve vlastnictví klientky (níže v tabulce vlevo) za pozemky či na základě zmíněného geometrického plánu nově vzniklé díly pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy (níže v tabulce vpravo)** (barevně označené pozemky jsou nově vzniklé, resp. oddělené s novou výměrou dle zmíněného geometrického plánu):

Pozemky PGC parc. č. (k. ú. Chodov)	výměra (m ²)	Pozemky HMP parc. č. (k. ú. Chodov)	výměra (m ²)
2336/458	286	2336/225	738
2336/459	31	2336/422	21
		2336/457	134
		2336/460	3
		2336/461	57
Celkem m²	317	Celkem m²	953

Uvedenou směnu pozemků (jak v ulici Šalounova, tak v ulici Mírového hnutí) navrhujeme uskutečnit s přihlédnutím k obvyklým cenám uvedených pozemků či jejich nově vzniklých dílů, přičemž předpokládáme, že příslušný znalecký posudek k určení těchto obvyklých cen zadá a nechá zpracovat hlavní město Praha.

Advokátní kancelář KROUŽEK LEGAL s.r.o.

se sídlem Kroftova 3370/20, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl, C, vložka 360623

tel.: +420 776 771 166

IČ: 14102293

DIČ: CZ14102293

ID datové schránky: 3g42839

Konečně, jak bylo avizováno, **klientka podmiňuje výše uvedenou směnu pozemků v ulici Šalounova též vypořádáním jejích nároků z titulu bezdůvodného obohacení za užívání pozemků v jejím vlastnictví (tj. pozemků parc. č. 2336/221 a parc. č. 2014/383 v k. ú. Chodov) hlavním městem Prahou bez právního titulu.** Níže proto uvádíme **přehled nároků v celkové výši 15 363 648,39 Kč,** které klientka za hlavním městem Prahou z tohoto titulu ke dni 30. 4. 2025 eviduje a které doposud nebyly hlavním městem Prahou klientce uhrazeny.

období	jistina v Kč	úroky z prodlení k 30.4.2025 v Kč	náklady řízení v Kč	celkem v Kč	sp. zn.	stav řízení	za užívání pozemku
1.9.2013 - 31.7.2015	1 468 166,00	1 145 931,72	248 617,00	2 862 714,72	14 C 208/2015	přerušeno podle § 110 o. s. ř. do dne 17.9.2025	parc. č. 2336/221
1.8.2015 - 31.5.2018	367 322,40	213 595,46	169 501,00	750 418,86	15 C 144/2018	přerušeno podle § 110 o. s. ř. do dne 17.7.2025	parc. č. 2336/221
1.1.2022 - 31.3.2024	5 568 750,00	877 650,26	390 533,00	6 836 933,26	30 C 379/2024	přerušeno podle § 110 o. s. ř. do dne 2.4.2026	parc. č. 2336/221
1.6.2021 - 31.3.2024	1 307 807,00	199 772,00	132 377,00	1 639 956,00	20 C 184/2024	přerušeno podle § 110 o. s. ř. do dne 2.4.2026	parc. č. 2014/383
1.4.2024 - 30.4.2025	2 681 250,00					Dosud nežalováno	parc. č. 2336/221
1.4.2024 - 30.4.2025	592 375,55					Dosud nežalováno	parc. č. 2014/383
Celkem	11 985 670,95	2 436 949,44	941 028,00	15 363 648,39			

Za účelem prokázání důvodnosti výše uvedených nároků přikládáme přílohou přehled klientce již pravomocně přiznaných a ze strany hlavního města Prahy uhrazených nároků z téhož titulu, tj. z titulu bezdůvodného obohacení za užívání pozemků ve vlastnictví klientky.

Současně si Vás dovoluujeme upozornit na skutečnost, že výše uvedená soudní řízení jsou přerušena podle ustanovení § 110 o. s. ř. za účelem dosažení smírného vypořádání předmětných nároků, kdy klienti jsou příslušnými soudy k takovému postupu vedení a nabádání k nalezení trvalého řešení do budoucna, přičemž, **nebude-li k tomuto datu majetkoprávní vypořádání našich klientů již vyřešeno, budeme nuceni ke dni 17. 7. 2025 podat návrh na pokračování v řízení vedeném Obvodním soudem pro Prahu 1 pod sp. zn. 15 C 144/2018 z důvodu uplynutí jednoleté lhůty podle ustanovení § 111 odst. 4 o. s. ř.**

S ohledem na vše výše uvedené Vám žádáme o sdělení stanoviska Vašeho klienta ke shora uvedenému návrhu a případné zpracování znaleckého posudku pro účely určení obvyklých cen směňovaných pozemků či jejich nově vzniklých dílů.

S pozdravem

_____ advokát
na základě plné moci

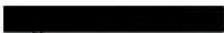
Advokátní kancelář KROUŽEK LEGAL s.r.o.
se sídlem Křoftova 3370/20, Smíchov, 150 00 Praha 5
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl, C, vložka 360623
tel.: +420 778 771 166

IČ: 14102293
DIČ: CZ14102293
ID datové schránky: 3g42839

Plná moc

My, níže podepsaná **PGC reality spol. s r.o.**, se sídlem Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4, IČ 614 99 781, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 30584 (dále jen „společnost“), zastoupená Miroslavem Frankem, jednatelem,

tímto zmocňujeme

, advokáta
zapsaného v seznamu advokátů ČAK pod cv. č. 10138
jakožto **společníka a jednatele Advokátní kanceláře KROUŽEK LEGAL s.r.o.**
se sídlem Kroftova 3370/20, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ 141 02 293
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 360623

aby nás zastupoval ve všech věcech vůči třetím osobám, činil naším jménem veškeré právní úkony, a aby nás zastupoval ve veškerých soudních, správních i jiných řízeních týkajících se našich nároků a řízeních vedených proti nám orgány státní správy a samosprávy, aby v těchto věcech vykonával veškeré úkony s tím související, zejména jednal s právníky a fyzickými osobami, přijímal doručované písemnosti, podával písemné návrhy, žaloby a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se jich, podával a vzdával se řádných a mimořádných opravných prostředků, podával námitky nebo rozklady a vzdával se jich v rámci soudních, správních či jiných řízení, přijímal plnění nároků, jejich plnění potvrzoval a vynáhal neplnění povinností třetích osob, případně se nároků vzdával, uplatňoval pohledávky v insolvenčním řízení podáním přihlášky pohledávek, a to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Tato plná moc je udělena zejména za účelem:

zastupování společnosti ve věci jakýchkoli právních jednání s třetími osobami ve věci nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 10672 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Chodov, obec Praha.

Zmocněnec je oprávněn učinit za nás všechny úkony, které bude považovat za nezbytné a žádoucí.

Bereme na vědomí, že zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasíme, aby každý z nich jednal samostatně.

V 19.7.2019 dne 10.7.2019



jednatel PGC reality spol. s r.o.

Zmocnění ve shora uvedeném rozsahu přijímám.



společník a jednatel Advokátní kanceláře KROUŽEK LEGAL s.r.o.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav								
Označení pozemku č. list. v. a. st.	Výměra parcely	Druh pozemku	Označení pozemku parc. č. a st.	Výměra parcely	Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence průvlních vztahů Dle přehledu o pozemku označeného v	Číslo listu vlastnictví	Výměra dle	Označení dle	
	ha	m ²		ha	m ²			vnitřní množství	důležitý porovnání	ha	m ²	
2014/267	5 00	zast. st. zast.	2014/267	4 06	zast. st. zast.		2					
			2014/717	93	zast. st. zast.		2					
2014/270	8 37	zast. st. zast. komunikace	2014/270	9 97	zast. st. zast. komunikace		2					
			2014/716	4 40	zast. st. zast. komunikace		2					
2014/490	1 63 27	zast. st. zast. plocha	2014/490	1 68 21	zast. st. zast. plocha		2					
			2014/715	5 66	zast. st. zast. plocha		2					
			*1) (1 76 64)									
								kód: Chodov				
								2014/267	1678	5 00	celá	
								2014/270	1678	8 37	celá	
								2014/490	1678	1 63 27	celá	
										*1) 1 76 64		
	1 76 64			1 76 64								

*1) Rozhodl vzorky zložené z 14.6.n) 147. Vychádzky 357/2013 Sb.

[illegible]

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Faznímk
	Y	X	kód kv.	
1306-46	737143.44	1050730.52	3	
1306-47	737139.04	1050733.82	3	
1306-49	737162.87	1050753.56	3	
1306-50	737151.38	1050772.68	3	
1331-2	737168.79	1050709.96	3	
1331-3	737164.63	1050750.64	3	
1331-39	737161.61	1050716.88	3	
1331-46	737175.20	1050733.06	3	
1	737152.47	1050770.87	3	
2	737141.26	1050732.15	3	
5	737167.95	1050703.43	3	
6	737167.91	1050713.13	3	
7	737166.35	1050751.14	3	
8	737160.51	1050757.50	3	
9	737167.92	1050710.80	3	
10	737166.50	1050747.53	3	
11	737140.24	1050758.73	3	
12	737140.54	1050750.11	3	
13	737141.78	1050763.94	3	
14	737143.72	1050766.65	3	
15	737145.32	1050768.15	3	
16	737148.23	1050769.97	3	
17	737141.97	1050714.42	3	
18	737142.83	1050710.86	3	
19	737143.82	1050709.15	3	
20	737146.98	1050706.83	3	
21	737149.16	1050706.35	3	
22	737164.74	1050706.69	3	
23	737166.04	1050706.02	3	
24	737167.12	1050705.04	3	

2890/3

2516/18

2014/382

2014/265

133'-2

145 12

2014/715

2014/270

2014/490

2014/383

2014/716

2014 266

2014/267

2014/384

2888/1

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav								
Označení pozemku číslo listu	Velikost parcely ha m²	Typ pozemku příslušenství	Označení pozemku číslo listu	Velikost parcely ha m²	Typ pozemku příslušenství	Typ stavby	Způsob uvedení výše	Novovytvoření BC stavem evidence právních vztahů			
								Číslo předchozího stavu vlastnictví zeměpánství	Číslo listu vlastnictví	Velikost parc. ha m²	Označení stavby
2336/1	23 00	ostatní příslušenství	2336/1	13 06	ostatní příslušenství		2				
			2336/157	9 92	ostatní příslušenství		2	2336/1	1678	9 92	
2336/201	1 19	ostatní příslušenství	2336/201	1 19	ostatní příslušenství		2				
			2336/456	57	ostatní příslušenství		2	2336/204	1678	57	
			2336/459	3	ostatní příslušenství		2	2336/204	1678	3	
2336/221	48 79	ostatní příslušenství	2336/221	48 79	ostatní příslušenství		2				
			2336/460	31	ostatní příslušenství		2	2336/221	10672	31	
*)	73 89			73 89							

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	X	Y	Kód	Poznámka
1225-49	737236.00	1049098.89	3	
1225-60	737236.44	1049127.20	3	
1681-34	737264.89	1049123.92	3	
1681-36	737255.66	1049208.40	3	
1681-152	737266.83	1049227.16	3	
1681-221	737276.14	1049171.58	3	
4021-4	737269.16	1049250.17	3	
4	737271.35	1049250.17	3	
5	737268.69	1049216.92	3	
6	737262.43	1049219.79	3	
7	737227.16	1049123.40	3	
8	737227.16	1049120.02	3	
9	737228.66	1049120.02	3	
10	737230.16	1049116.62	3	
11	737230.16	1049100.56	3	
12	737237.28	1049100.56	3	

*) Rozsah vztahů zakreslením čísle bodu 14.6.e) PŘ. Vyhledáky 357/2013 Sa

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků	Geometrický plán č. 4871 autorizing zeměměřičský úřad		Účel: rozdělení pozemků		
	Jméno, příjmení: XXXXXXXXXX		Jméno, příjmení:		
	Číslo katastrálního úřadu: 2056		Číslo katastrálního úřadu:		
	Dne: 4.9.2025		Dne: 20.2025		
Podpis: XXXXXXXXXX		Podpis:		Podpis:	
Vypracoval: Geoma s.p.a. IČO: 02112880 Adresa: 2683/4 Praha 6 Počet listů: 1/10/25 WWW.GSOMB.CZ		Katastrální úřad pro hlavní město Prahu Katastrální pracoviště Praha PGP-3734/2025-101 2025.09.08 14:21:21 +02:00		Katastrální úřad pro hlavní město Prahu	
Číslo přílohy: 4606-20/2025					
Odeslání:					
Účel: Praha					
Kód: 4606					
Mapový list: Praha 4-1/31					
Geometrický plán č. 4871 autorizing zeměměřičský úřad					
Podpis: XXXXXXXXXX					



Lokalita Ke Stáčírně dle odhadu Interního PGC

	pozemek ke směně		
	m2	cena za m2	cena celkem
PGC reality			
části pozemku 2336/221	31,3	5 900,00 Kč	184 670,00 Kč
Pozemky MHMP			
část pozemků 2336/225 a 2336/204	798	5 900,00 Kč	4 708 200,00 Kč
část pozemku 2336/1	992	5 900,00 Kč	5 852 800,00 Kč
hodnota asfaltu ve vlastnictví TSK dle odhadu 2014	6669,7	441,23 Kč	2 942 871,73 Kč
Nárok PGC vůči MHMP - bezduvodné obohacení k			11 856 173,33 Kč

Lokalita Salounova

PGC reality			
2014/382, 383, 384, 388	3682,6	4 306,63 Kč	15 859 595,64 Kč
Pozemky MHMP			
části pozemků 2014/267, 266, 270, 265, 490	1485	4 306,63 Kč	6 395 345,55 Kč

CELKEM VKLÁDÁ DO SMĚNY A NAROVNÁNÍ PGC REALITY

27 900 438,97 Kč

CELKEM VKLÁDÁ DO SMĚNY A NAROVNÁNÍ MHMP

19 899 217,28 Kč

Lokalita Ke Stáčírně dle odhadu MHMP z roku 2024

	pozemek ke směně		
	m2	cena za m2	cena celkem
PGC reality			
části pozemku 2336/221	31,3	2 346,86 Kč	73 456,72 Kč
Pozemky MHMP			
část pozemků 2336/225 a 2336/204	798	2 346,86 Kč	1 872 794,28 Kč
část pozemku 2336/1	992	2 346,86 Kč	2 328 085,12 Kč
hodnota asfaltu ve vlastnictví TSK dle odhadu 2014	6669,7	441,23 Kč	2 942 871,73 Kč
Nárok PGC vůči MHMP - bezduvodné obohacení k			11 856 173,33 Kč

CELKEM VKLÁDÁ DO SMĚNY A NAROVNÁNÍ PGC REALITY

27 789 225,69 Kč

CELKEM VKLÁDÁ DO SMĚNY A NAROVNÁNÍ MHMP

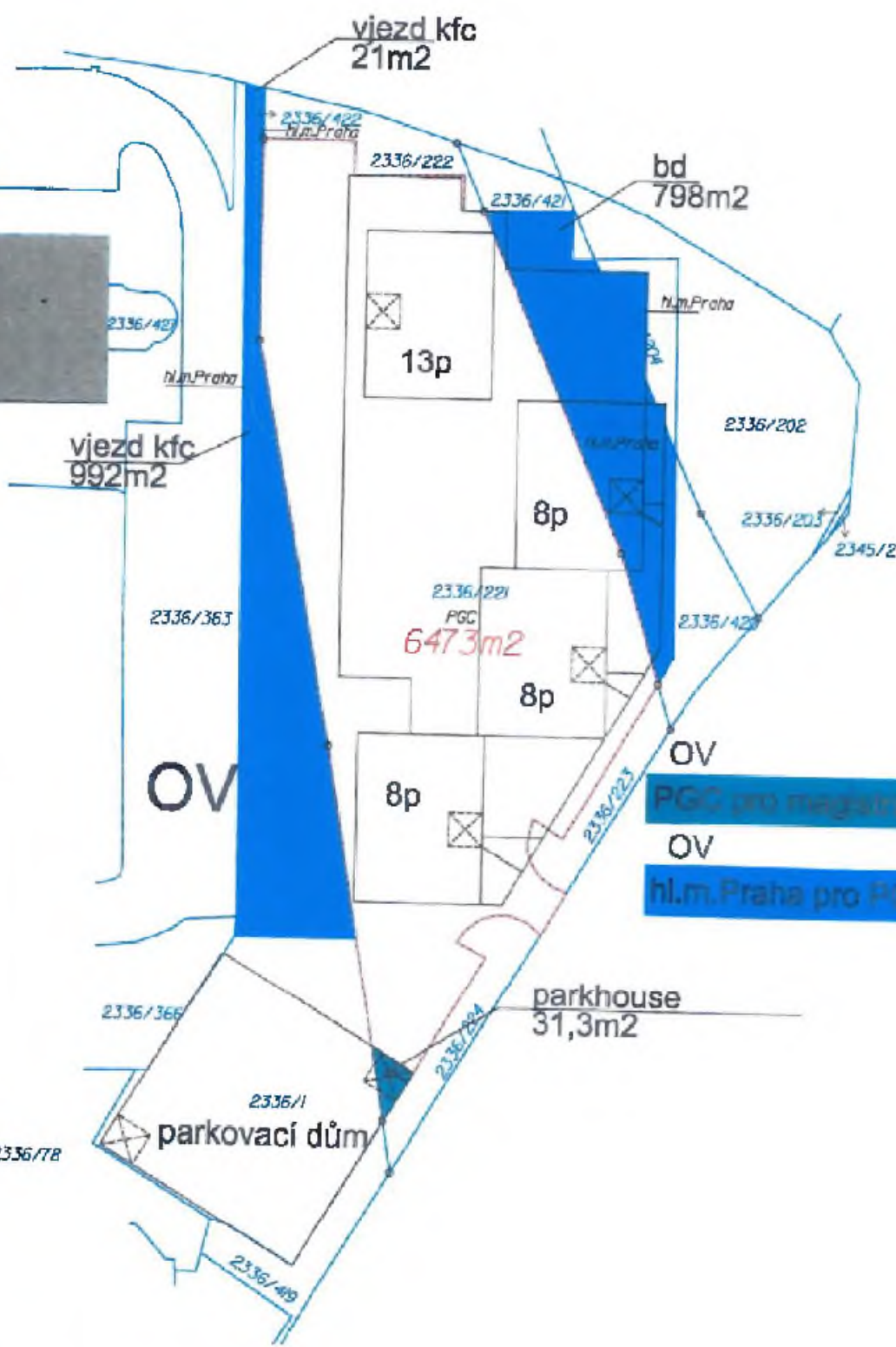
13 539 096,68 Kč

ED GROUP a.s.

SOUHLASA 1.8.2025

EO Group a.s.

SONNEN 1.8.2015



PGC pro megastři <31,3m²
OV
hl.m.Praha pro PGC=1811m²

Vážený pan

██████████, advokát

Kaprova 42/14

110 00 Praha 1

E-mailem a datovou schránkou

Přílohy: Plná moc

Geometrický plán č. 4605-19/2025

Nákres rozsahu věcného břemene

Geometrický plán č. 4606-20/2025

Přehled pravomocně přiznaných nároků

V Praze dne 2. 3. 2026
N. zn.: 20260501-106-TK

Věc: Aktualizovaný návrh na směnu pozemků a další majetkoprávní vypořádání

Vážený pane kolego,

v návaznosti na dosavadní jednání se na Vás v zastoupení mé klientky, společnosti PGC reality spol. s r.o., se sídlem Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4, IČ 614 99 781, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 30584, obracím jakožto na právního zástupce hlavního města Prahy, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ 000 64 581, pověřeného právním jednáním ve věci majetkoprávního vypořádání vlastnických a užívacích práv k pozemkům v k. ú. Chodov umožňujícího hlavnímu městu Praze vybudování parkovacího domu na parkovišti v Šalounově ulici, Praha 11, a to s aktualizovaným návrhem na směnu pozemků a s tím související majetkoprávní vypořádání.

Klientka je vlastníkem mj. pozemků KN parc. č. 2014/382, jiná plocha, o výměře 74 m², parc. č. 2014/383, jiná plocha, o výměře 1 085 m², parc. č. 2014/384, jiná plocha, o výměře 1 629 m², a parc. č. 2014/389, jiná plocha, o výměře 971 m², to vše zapsané na LV č. 10672 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Chodov a obec Prahu (dále jen „pozemky PGC“).

Usnesením Rady hlavního města Prahy ze dne 2. 12. 2024, číslo 2741 (dále jen „usnesení“), bylo Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru hospodaření s majetkem, uloženo zahájit jednání s majiteli pozemků potřebných pro vybudování parkovacího domu na parkovišti v Šalounově ulici za účelem majetkoprávního vypořádání umožňujícího hlavnímu městu Praze vybudování tohoto parkovacího domu a učinit i další nezbytné kroky vedoucí k tomuto účelu.

Jak vyplývá z objemové studie Parkovací dům Šalounova z 04/2021, která tvoří přílohu výše uvedeného usnesení, jsou těmito pozemky potřebnými pro vybudování dotčeného parkovacího domu mj. právě pozemky PGC.

Advokátní kancelář KROUŽEK LEGAL s.r.o.

se sídlem Křořtova 3370/20, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 360623

tel.: +420 776 771 166

IČ: 14102293

DIČ: CZ14102293

ID datové schránky: 0g42339

Jak dále vyplývá z přílohy č. 1 usnesení (Informace pro Radu HMP), klientka je i nadále ochotna přistoupit na směnu pozemků PGC za pozemky ve vlastnictví hlavního města Prahy tak, aby vybudování uvedeného parkovacího domu v ulici Šalounova bylo umožněno, a to v kombinaci s vypořádáním vlastnických vztahů k pozemkům v ulici Mírového hnutí, o jejichž užívání klientka dlouhodobě vede s hlavním městem Prahou spory, a dále v kombinaci s vypořádáním nároků klientky z titulu bezdůvodného obohacení za užívání pozemků v jejím vlastnictví hlavním městem Prahou bez právního titulu.

Pro účely výše uvedeného vypořádání klientka nechala zpracovat geometrický plán pro rozdělení pozemků č. 4605-19/2025 (dále jen „GP 1“), na jehož základě aktuálně po podrobném projednání navrhuje níže uvedenou směnu pozemků potřebných pro vybudování parkovacího domu v Šalounově ulici, a to směnu pozemků ve vlastnictví klientky (níže v tabulce vlevo) za pozemky či na základě zmíněného geometrického plánu nově vzniklé díly pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy (níže v tabulce vpravo), včetně budoucího zřízení služebnosti stezky a cesty v rozsahu dle přiloženého nákresu, umožňujícího užívání směněných pozemků, jakož i vybudování parkovacího domu v Šalounově ulici.

Pozemky PGC parc. č. (k. ú. Chodov)	výměra (m ²)	Pozemky HMP parc. č. (k. ú. Chodov)	výměra (m ²)
2014/382	74	2014/266	117
2014/383	1085	část pozemku parc. č. 2014/267, dle GP 1 oddělená a nově označená jako parc. č. 2014/267	406
2014/384	1629	část pozemku parc. č. 2014/270, dle GP 1 oddělená a nově označená jako parc. č. 2014/716, včetně zpevněné plochy parkoviště	440
2014/389, včetně zpevněné plochy parkoviště a včetně jeho vybavení (oplocení, závora, rozvod elektro) a chodníku podél západní strany parkoviště	971	část pozemku parc. č. 2014/490, dle GP 1 oddělená a nově označená jako parc. č. 2014/715, včetně zpevněné plochy parkoviště	506
Celkem m²	3759	Celkem m²	1469

Klientka dále nechala zpracovat geometrický plán pro rozdělení pozemků č. 4606-20/2025 (dále jen „GP 2“), na jehož základě navrhuje do předmětné směny pozemků zahrnout i níže uvedené pozemky či na základě zmíněného geometrického plánu nově vzniklé díly pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy (níže v tabulce vpravo), jakož i zpevněnou plochu parkoviště ve vlastnictví hlavního města Prahy o výměře 4 911 m² nacházející se na pozemku parc. č. 2336/221, k. ú. Chodov:

Pozemky PGC parc. č. (k. ú. Chodov)	výměra (m ²)	Pozemky HMP parc. č. (k. ú. Chodov)	výměra (m ²)
-	-	část pozemku parc. č. 2336/1, dle GP 2 oddělená a nově označená jako parc. č. 2336/457, včetně zpevněné plochy parkoviště	992
-	-	2336/204, včetně zpevněné plochy parkoviště	179
-	-	2336/225, včetně zpevněné plochy parkoviště	738
-	-	2336/422	21
-	-	Celkem m²	1930

Uvedenou směnu pozemků (jak v ulici Šalounova, tak v ulici Mírového hnutí) navrhujeme uskutečnit s přihlédnutím k obvyklým cenám uvedených pozemků či jejich nově vzniklých dílů, přičemž nadále předpokládáme, že příslušný znalecký posudek k určení těchto obvyklých cen zpracovává hlavní město Praha.

Konečně, jak bylo avizováno, klientka v souvislosti s výše uvedenou směnou pozemků v ulici Šalounova předpokládá též vypořádání jejích nároků z titulu bezdůvodného obohacení za užívání pozemků v jejím vlastnictví (tj. pozemků parc. č. 2336/221 a parc. č. 2014/383 v k. ú. Chodov) hlavním městem Prahou bez právního titulu. Níže proto uvádíme přehled nároků v celkové výši 18 918 875,06 Kč, které klientka za hlavním městem Prahou z tohoto titulu ke dni 28. 2. 2026 eviduje a které doposud nebyly hlavním městem Prahou klientce uhrazeny.

období	jistina	úroky prodlení 28.2.2026 z k	náklady řízení	celkem	sp. zn.	stav řízení	za užívání pozemku
1.9.2013 - 31.7.2015	1 468 166,00 Kč	1 244 367,22 Kč	266 438,00 Kč	2 978 971,22 Kč	14 C 208/2015	přerušeno podle § 110 o. s. ř. do dne 6.10.2026	parc. č. 2336/221
1.8.2015 - 31.5.2018	367 322,40 Kč	239 599,87 Kč	181 998,00 Kč	788 920,27 Kč	15 C 144/2018	přerušeno podle § 110 o. s. ř. do dne 24.11.2026	parc. č. 2336/221
1.1.2022 - 31.3.2024	5 568 750,00 Kč	1 561 767,38 Kč	428 048,00 Kč	7 558 565,38 Kč	30 C 379/2024	přerušeno podle § 110 o. s. ř. do dne 2.4.2026	parc. č. 2336/221
1.6.2021 - 31.3.2024	1 307 807,00 Kč	360 435,19 Kč	132 377,00 Kč	1 800 619,19 Kč	20 C 184/2024	přerušeno podle § 110 o. s. ř. do dne 2.4.2026	parc. č. 2014/383
1.4.2024 - 28.2.2026	4 743 750,00 Kč					dosud nežalováno	parc. č. 2336/221

Advokátní kancelář KROUŽEK LEGAL s.r.o.

se sídlem Kroftova 3370/20, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl, C, vložka 360623

tel. +420 776 771 166

IČ: 14102293

DIČ: CZ14102293

ID datové schránky: 3g42839

1.4.2024 - 28.2.2026	1 048 049,00 Kč					dosud nežalováno	parc. č. 2014/383
Celkem	14 503 844,40 Kč	3 406 169,66 Kč	1 008 861,00 Kč	18 918 875,06 Kč			

Za účelem prokázání důvodnosti výše uvedených nároků opětovně přikládáme přílohou přehled klientů již pravomocně přiznaných a ze strany hlavního města Prahy uhrazených nároků z téhož titulu, tj. z titulu bezdůvodného obohacení za užívání pozemků ve vlastnictví klientky.

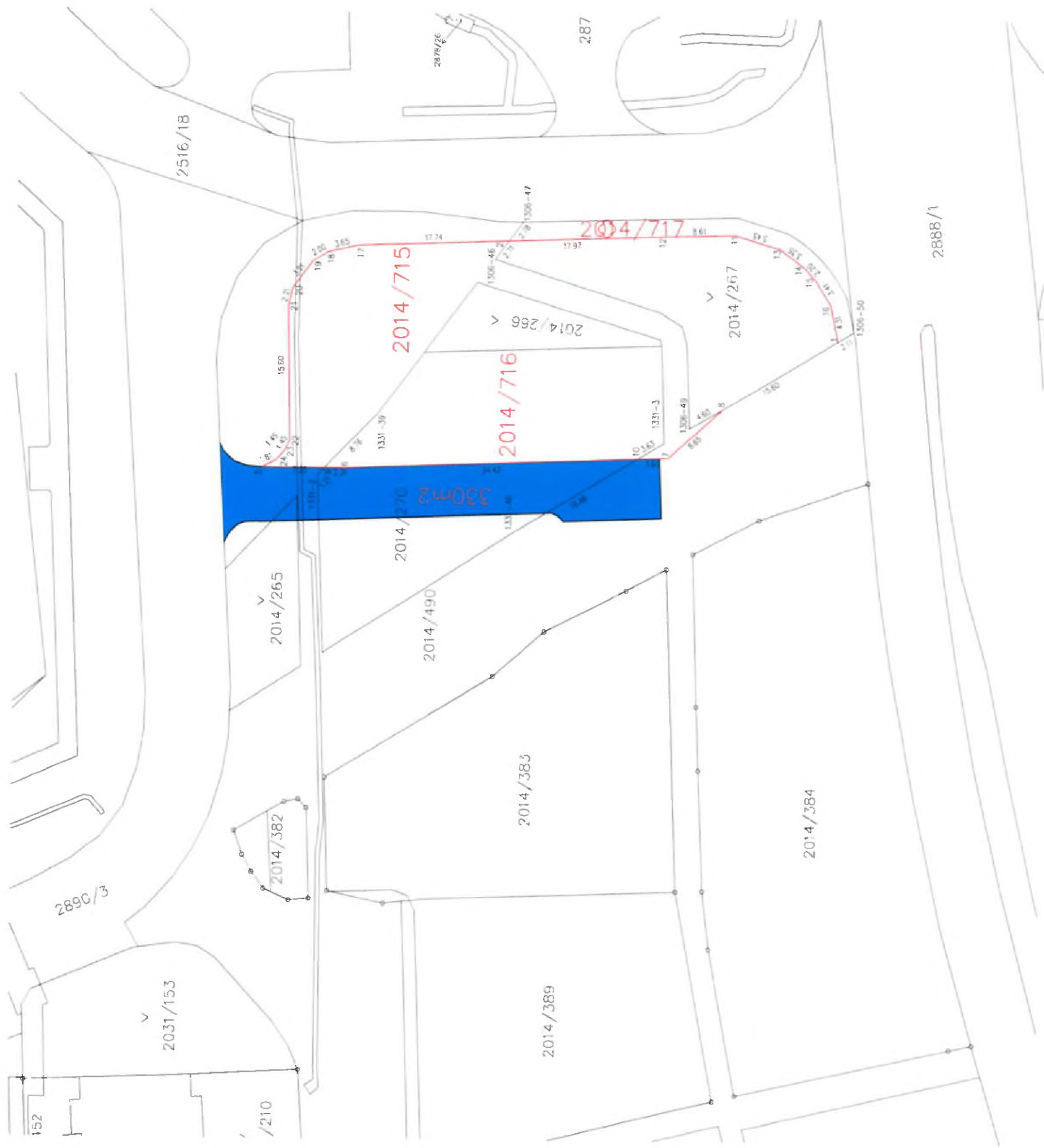
Současně si Vás dovoluujeme upozornit na skutečnost, že výše uvedená soudní řízení jsou přerušena podle ustanovení § 110 o. s. ř. za účelem dosažení smírného vypořádání předmětných nároků, kdy klienti jsou příslušnými soudy k takovému postupu vedení a nabádání k nalezení trvalého řešení do budoucna, přičemž, **nebuďte-li k tomuto datu majetkoprávní vypořádání našich klientů již vyřešeno, budeme nuceni ke dni 2. 4. 2026 podat návrh na pokračování v řízení vedeném Obvodním soudem pro Prahu I pod sp. zn. 30 C 379/2024 a pod sp. zn. 20 C 184/2024 z důvodu uplynutí jednoleté lhůty podle ustanovení § 111 odst. 4 o. s. ř.**

S ohledem na vše výše uvedené Vás žádáme o sdělení aktuálního stanoviska Vašeho klienta ke shora uvedenému návrhu a případné zpracování smluvní dokumentace včetně znaleckého posudku pro účely určení obvyklých cen směřovaných pozemků či jejich nově vzniklých dílů.

S pozdravem



na základě plné moci



2014/715

2014/716

2014/717

2014/265

2014/490

2014/383

2014/384

2014/389

2014/267

2014/266

2014/382

2014/153

2014/210

2890/3

2516/18

287

2878/26

2888/1

330m2



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 415



Odbor výstavby, Vidimova 1325, Praha 4, Telefon: 267 902 111

Sp. značka: OV/20/043072/Bu
Čj.: MCP11/21/043878/OV/Bu
Vyřizuje: [redacted]
tel.: 2 [redacted]
e-mail: [redacted]

Praha, 27. 09. 2021

ROZHODNUTÍ

DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY

Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a jako speciální stavební úřad příslušný podle § 15 odst. 1 písm. c) stavebního zákona a podle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“) a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal podle § 129 odst. 2 a 3, § 90 a § 111 až 114 stavebního zákona žádost o dodatečné povolení stavby, kterou dne 18. 08. 2020 podal a naposledy dne 19. 04. 2021 doplnil

PGC reality spol. s r.o., IČO 61499781, Za Zelenou liškou 1586/2a, 140 00 Praha 4-Krč,
kterou zastupuje LUCIDA s.r.o., IČO 25651099, Marie Cibulkové 356/34, 140 00 Praha 4-
Nusle

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

- I. Vydává podle § 129 odst. 2 a 3, § 92 a § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu**

dodatečné povolení

na stavbu nazvanou:

"Parkoviště na pozemku parc. č. 2014/389, k. ú. Chodov"
Praha, Chodov

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 2014/383, 2014/389, 2014/490 v katastrálním území Chodov (ostatní plocha), kterým stavbu dodatečně povoluje.

Stavba obsahuje:

SO 701 – Oplocení parkoviště na pozemku parc. č. 2014/389 v k. ú. Chodov ze všech čtyřech stran, tak že severovýchodní část oplocení zasahuje na pozemek parc. č. 2014/490 v k. ú. Chodov.

SO 401 – Arcélový rozvod elektro sloužící k automatickému pohonu závory, která navazuje na oplocení parkoviště.

SO 101 – Parkoviště na pozemku parc. č. 2014/389 v k. ú. Chodov, obsahující 17 parkovacích stání pro osobní vozidla.

Stávající asfaltová plocha, tvořená cca obdélníkovým tvarem o rozměru cca 21,7 x 15,9 m je na jižní straně rozšířena o plochu ve tvaru pravoúhlého trojúhelníku o rozměrech cca $a = 5,6$ m, $b = 16,6$ m, $c = 17,2$ m, je rozšířena na východní straně o betonovou zatravnovací dlažbu obdélníkového tvaru o rozměru 21,7 x 2,4 m a na severní straně o betonovou zatravnovací dlažbu obdélníkového tvaru o rozměru 9,2 x 2,2 m. Západní strana parkoviště je oplocena tak, že oplocení začíná v jihozápadním rohu zpevněné plochy a kopíruje západní hranici stávající zpevněné plochy parkoviště v délce 30,3 m, které navazuje na oplocení severní strany parkoviště o délce 10,3 m, kde je přerušeno v prostoru vjezdu na parkoviště o délce 3,8 m, následně oplocení pokračuje o délce 6, m m východním směrem, kde je zalomeno pod úhlem 45° a po cca 2 m délky navazuje na stávající oplocení parkoviště na pozemku parc. č. 2014/383 v k. ú. Chodov, kde po délce 24, 8 m přechází jižní část dodatečně povolovaného oplocení o délce 24,0 m, která je zaistěna na jihozápadní roh plochy parkoviště na pozemku parc. č. 2014/389 v k. ú. Chodov. Oplocení je provedeno z drátěného plastového pletiva výšky 1,80 m, sloupky jsou rovněž v plastovém provedení.

Areálový rozvod elektro sloužící k automatickému pohonu závory je veden od stávajícího domku hlídače na pozemku parc. č. 2014/383 v k. ú. Chodov, je rozvod veden o délce cca 2,5 m jižním směrem, kde je zalomen pod úhlem 90° a západně až k závoři před vjezdem na parkoviště, délka rozvodu činí dále cca 14,5 m. vše tak jak je zakresleno na výkrese C.3 Koordinační situace, v měřítku 1:200, který zpracoval Ing. Josef Stanko, autorizovaný inženýr pro dopravní stavby, ČKAIT 0002847 v 08/2020, aktualizace 02/021.

Stanoví podmínky pro dokončení stavby:

1. Část stavby spočívající v realizaci chodníkového přejezdu bude dokončena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval [redacted], autorizovaný inženýr pro dopravní stavby a pozemní stavby, ČKAIT 0002847 v 8/2020, aktualizace 2/2021; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. část stavby spočívající v realizaci chodníkového přejezdu
3. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí
4. K žádosti o kolaudační souhlas nebo při závěrečné kontrolní prohlídce stavebník kromě dokladů stanovených § 122 odst. 1 stavebního zákona a části B přílohy č. 12 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, dále předloží:
 - a) potvrzení o předání dokumentace polohopisného a výškového zaměření stavby ve výškovém systému Balt p.v. Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, sekce prostorových informací, Vyšehradská 57, 128 00, Praha 2;
 - b) doklady o způsobu odstranění odpadů ze stavební činnosti, pokud jejich další využití není možné a průběžnou evidenci odpadů zpracovanou dle ustanovení § 21 vyhlášky MŽP č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady

Převzaté podmínky dotčených orgánů:

- 1) Bodou splněny podmínky stanoviska Policie České republiky č.j. KRPA- 2442663-3/ČJ- 2020-000012Ž ze dne 29. 10. 2020:
 - a) Místní úprava provozu bude z důvodu možných legislativních změn popř. změny dopravní situace v lokalitě posouzena až v termínu 30-60 dní před dokončením stavby.
 - b) Případné návrhy dopravně inženýrských opatření pro jednotlivé etapy výstavby požadujeme předkládat k odsouhlasení vždy nejpozději 30 dní před předpokládaným zahájením prostřednictvím příslušného silničního správního úřadu.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (dle § 27 odst. 1 písm. b) správního řádu):

PGC reality spol. s r.o., IČO 61499781, Za Zelenou líškou 1586/2a, 140 00 Praha 4-Krč

Pražská Teplárenská a.s, IČO 45273600 Partyzánská 1, 170 00 Praha 7-Holešovice

Hl. m. Praha IČO 00064581, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha zastoupené

Magistrátem hl. m. Prahy - Odbor evidence majetku,

CETIN a.s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, Praha 9 – Libeň

PREdistribuce, a. s., IČO 27376516, Svornosti 3199/19a, Smíchov, 150 00 Praha

KOORDINACNÍ SITUACE 1:200

CHODNÍK
OBOUSMĚRNÁ VOZOVKA
Šolounovc

CHODNÍK

PARKOVIŠTĚ 17PM-DL 24,39m

SJEZD DL 5,57m

PARKOVACÍ DŮM - VÝHLED

SEZNAM STAVEBNÍCH OBJEKTŮ:
SO 101 PARKOVIŠTĚ
SO 401 AREÁL ROZVOD ELEKTRO
SO 701 OPLOČENÍ

PARKOVACÍ DŮM - VÝHLED

SEZNAM STAVEBNÍCH OBJEKTŮ:
SO 101 PARKOVIŠTĚ
SO 401 AREÁL ROZVOD ELEKTRO
SO 701 OPLACENÍ

Odbor výstavby MČ Praha 11
OVĚŘUJE

Sp zn OV/20/043072/Bu
CJ MCP/17/21/043875/OV/Ru
na dne 27.09.2021
ovhl [redacted]
dne [redacted]

LEGENDA NAVRHOVANÉHO STAVU:

-  HŮVA – ZAMKOVÁ OVLÁDÁNÍ VĚSTU
H 420 mm
-  STĚNA CI – ZATRAVNĚNÍ DĚLA POKROVĚ
-  STĚNA CI – ASFALTOVÝ POVRCH DĚKOV ŠTĚ
-  STĚNA CI – ŽELEŽN

- OPLOZEN
— STAVAČI HEM- ZPRAVČE
— NOVÉ HANY SLEZU — — ABALROZCE I HOPD
— GEMEN VODOPVNEHO DOH-VNHO /HCO-5

LEGENDA STÁVAJÍCICH SÍŤI :

- [illegible]

PARKOVIŠTĚ NA POZEMKU parc.č.2014/389, k.ú.CHODOV
DOKUMENTACE PRO DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY

LUCIDA S.R.L.
FELSINA A. 075 479660
MAGGIOR V. 075 479661
U. 075 479662

WESTON POC really spoke to. IOWA ITA PRAMA-2400KV
Phong - Kib. Scattered in the

DATE: 08/20/2020
AS7: 08/20/2020

DATE: 08/20/2007
AS7: 08/20/2007 11:44:17

1237

ORDAN
KORDINAČNÍ SITUACE

Figure 2. *Phragmites* density (plants per square meter) in the marshes of the Sacramento-San Joaquin River Delta, California, 1997-2000. The density of *Phragmites* was highest in the Delta Marsh (DM) and lowest in the Delta Marsh (DM).

Page 2 Page



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11 ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 415



VITP11VD_213256

Odbor výstavby, Vidimova 1325, Praha 4, Telefon: 267 902 111

Sp. značka: OV/25/197519/Št

Čj.: MCP11/25/234232/OV/Št

Vyřizuje: [REDACTED]

tel.: 2 [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

Praha, 29.12.2025

Vaše č. j.: MHMP 1102408/2025

Vaše sp. zn.: S-MHMP 1054613/2025

ROZHODNUTÍ

DĚLENÍ POZEMKŮ

Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a dále příslušný podle § 32 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a § 4 vyhlášky č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy obojí ve znění pozdějších předpisů, v řízení přezkoumal podle § 193 a 216 stavebního zákona žádost o povolení dělení nebo scelení pozemků, kterou dne 06.11.2025 pod č. j. MCP11/25/197519 podalo

**Hlavní město Praha, zastoupené MHMP - Odbor evidence majetku, IČO 00064581,
Mariánské náměstí 2/2, 110 01, Praha 1-Staré Město**

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 197 a 217 stavebního zákona

povoluje záměr dělení pozemků

(dále jen "záměr"), parc. č. 2014/267 (ostatní plocha), parc. č. 2014/270 (ostatní plocha), parc. č. 2014/490 (ostatní plocha), parc. č. 2336/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Chodov, z důvodu plánované směny pozemků parc. č. 2014/267, 2014/716, 2014/715 v katastrálním území Chodov dle GP č. 4605-19/2025 a plánované směny dílu „a“ odděleného z pozemku parc. č. 2336/1 v katastrálním území Chodov dle předloženého grafického návrhu dělení pozemku se společností PGC reality spol. s r. o., nazvaný

**„Žádost o povolení dělení pozemků parc. č. 2014/267, 2014/270, 2014/490, 2336/1 v k. ú. Chodov“
Praha, Chodov**

(dále jen "dělení pozemku").

Určení nových hranic pozemků s vyznačením přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace ke každému pozemku:

- Stávající pozemek parc. č. 2014/267 v katastrálním území Chodov o výměře 500 m² bude nově rozdělen na dvě části dle geometrického plánu č. 4605-19/2025. První část označenou jako parc. č. 2014/267, k. ú. Chodov o výměře 406 m² a druhou část označenou jako parc. č. 2014/717, k. ú. Chodov o výměře 93 m².
- Druh pozemku a způsob využití zůstává v nové i původní části – ostatní plocha / zeleň.

- Stávající pozemek parc. č. 2014/270 v katastrálním území Chodov o výměře 837 m² bude nově rozdělen na dvě části dle geometrického plánu č. 4605-19/2025. První část označenou jako parc. č. 2014/270, k. ú. Chodov o výměře 397 m² a druhou část označenou jako parc. č. 2014/716, k. ú. Chodov o výměře 440 m².
- Druh pozemku a způsob využití zůstává v nové i původní části – ostatní plocha / ostatní komunikace.
- Stávající pozemek parc. č. 2014/490 v katastrálním území Chodov o výměře 16.327 m² bude nově rozdělen na dvě části dle geometrického plánu č. 4605-19/2025. První část označenou jako parc. č. 2014/490, k. ú. Chodov o výměře 15.821 m² a druhou část označenou jako parc. č. 2014/715, k. ú. Chodov o výměře 506 m².
- Druh pozemku a způsob využití zůstává v nové i původní části – ostatní plocha / jiná plocha.
- Stávající pozemek parc. č. 2336/1 v katastrálním území Chodov o výměře 2.300 m² bude nově rozdělen na dva díly dle přeloženého grafického návrhu dělení pozemku. První díl „a“ o výměře 992 m² a druhou díl „b“ o výměře 1.308 m².
- Druh pozemku a způsob využití zůstává v nové i původní části – ostatní plocha / ostatní komunikace.

Stanoví podmínky pro dělení pozemku:

1. Dělení pozemků parc. č. 2014/267 (ostatní plocha) o výměře 500 m², parc. č. 2014/270 (ostatní plocha) o výměře 837 m², parc. č. 2014/490 (ostatní plocha) o výměře 16.327 m², vše v katastrálním území Chodov bude provedeno v souladu s grafickou přílohou tohoto rozhodnutí, kterou je geometrický plán č. 4605-19/2025, který obsahuje zakres požadovaného dělení pozemků včetně parcelních čísel a současný stav území v měřítku katastrální mapy s vyznačením nových hranic pozemků a přístupů z veřejně přístupné pozemní komunikace na každý nově vytvořený pozemek.
2. Dělení pozemku parc. č. 2336/1 (ostatní plocha) o výměře 2.300 m² v katastrálním území Chodov bude provedeno v souladu s grafickou přílohou tohoto rozhodnutí, kterou je celková situace, která obsahuje zakres požadovaného dělení pozemku a současný stav území v měřítku katastrální mapy s vyznačením nových hranic pozemků a přístupů z veřejně přístupné pozemní komunikace na každý nově vytvořený pozemek.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu dle § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“:

Hlavní město Praha, zastoupené MHMP - Odbor evidence majetku, IČO 00064581, Mariánské náměstí 2/2, 110 01, Praha 1-Staré Město

Odůvodnění:

Dne 06.11.2025 pod č. j. MCP11/25/197519 podal stavebník žádost o povolení dělení nebo scelení pozemků. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení výše uvedeného záměru.

Stavební úřad vyrozuměl o zahájení řízení o povolení záměru opatřením ze dne 26.11.2025 pod č. j. MCP11/25/218470/OV/Št všem známým účastníkům řízení. Současně podle ustanovení § 189 odst. 1 nového stavebního zákona nenařídil ústní jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto vyrozumění mohou účastníci řízení uplatnit své námítky.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se pozemky parc. č. 2014/267, 2014/270, 2014/490 v katastrálním území Chodov, nachází v zastavěném území v ploše se způsobem využití SV – D – všeobecně smíšené s kódem míry využití území D a v nezastavěném území v ploše se způsobem využití IZ – izolační zeleň. Dále pozemek parc. č. 2336/1

v katastrálním území Chodov se nachází v zastavěném území v ploše se způsobem využití OV – všeobecně obytné.

Stavební úřad ve smyslu § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona konstatuje, že dělení pozemků je v souladu s platným ÚPn.

Záměr nepodléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. Stavební úřad dále zajistil soulad s požadavky uvedenými v § 139 odst. 1 stavebního zákona, neboť dělení pozemků je v souladu s územně plánovací dokumentací, respektuje stávající charakter území a nově vzniklé pozemky umožňují účelné využití.

Dělení pozemků je rovněž v souladu s požadavky nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (dále jen „pražské stavební předpisy“).

Záměr je dále v souladu s požadavky § 140 odst. 1 stavebního zákona, neboť nově vzniklé pozemky umožňují jejich účelné využití, je zajištěn přístup na nově vzniklé pozemky ze stávající pozemní komunikace, a je tak splněno ustanovení § 140 odst. 2 a § 216 odst. 2 stavebního zákona, podle něhož musí být pozemky dopravně napojeny na kapacitně vyhovující veřejně přístupné pozemní komunikace nebo přes pozemek nebo stavbu stejného vlastníka.

Žádost o vydání povolení o dělení pozemků byla podána vlastníkem dotčených pozemků a je tak splněn požadavek ustanovení § 216 odst. 1 stavebního zákona.

Účastníci řízení (dle § 182 stavebního zákona):

písm. a) a c) stavebník a vlastník předmětného pozemku:

Hlavní město Praha, zastoupené MHMP - Odbor evidence majetku, IČO 00064581, Mariánské náměstí 2/2, 110 01, Praha 1-Staré Město

písm. b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:

Hlavní město Praha, zastoupené Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy, IČO 70883858, Vyšehradská 2077/57, 128 00, Praha 2–Nové Město,

písm. c) ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

SAMOHÝL HOLDING a. s., IČO 25341626, třída Tomáše Bati 642, 763 02, Zlín -Prštné,
Pražská teplárenská a. s., IČO 45273600, Radlická 364/152, 158 00, Praha 5,
Pražská plynárenská Distribuce a. s., IČO 21031088, U Plynárny 500/44, 140 00, Praha 4,
CETIN a. s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, 190 00, Praha 9-Libeň,
PREdistribuce, a. s., IČO 27376516, Svornosti 3199/19a, 150 00, Praha 5 - Smíchov,

písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno: nejsou dotčeny

písm. e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon – dle § 18 odst. 1 písm. h/ zákona č. 131/2000 Sb., zákon o hlavním městě Praze, v platném znění, je účastníkem společného řízení MČ:

Městská část Praha 11, zastoupená ÚMČ Praha 11 - Odbor územního rozvoje (OÚR), IČO 00231126, Ocelíkova 672/1, 149 00, Praha 4 – Háje.

Ověření aktuálního okruhu účastníků řízení v katastru nemovitostí provedl stavební úřad ke dni vyhotovení tohoto rozhodnutí.

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

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili žádné návrhy ani námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hl. m. Prahy, Jungmannova 35, Praha 1, podáním u zdejšího správního orgánu.

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

Povolení dělení nebo scelení pozemků platí na dobu neurčitou. Povolení pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

otisk úředního razítka

vedoucí odboru výstavby

Za správnost vyhotovení:

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 1000 Kč, snížení dle § 9 zákona o správních poplatcích o 20 %, tj. ve výši 800 Kč byl zaplacen dne 18.12.2025.

Příloha:

Ověřený situační výkres – GP č. 4605-19/2025 a celková situace, která obsahuje zakres požadovaného dělení pozemku parc. č. 2336/1 v katastrálním území Chodov a současný stav území v měřítku katastrální mapy s vyznačením nových hranic pozemků a přístupů z veřejně přístupné pozemní komunikace na každý nově vytvořený pozemek.

Obdrží:

účastníci (do vlastních rukou)

Hlavní město Praha, zastoupené MHMP - Odbor evidence majetku, IDDS: 48ia97h

Hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje HMP, IDDS: c2zmau

ÚMČ Praha 11 - Odbor územního rozvoje (OÚR), Jurkovičova č.p. 988/26, Praha 4-Háje, 149 00, Praha 415

SAMOHÝL HOLDING a.s., IDDS: sd4f63z

Pražská teplárenská a. s., IDDS: jngcgsq

Pražská plynárenská Distribuce, a. s., IDDS: 9ihvzmy

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

PREdistribuce, a. s., IDDS: vgsfsr3

Spis

	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11 ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 415	 VITP11VD_214217
---	--	--

Odbor výstavby, Vidimova 1325, Praha 4, Telefon: 267 902 111

Sp. značka: OV/25/197519/Št
Čj.: MCP11/26/016124/OV/Št
Vyřizuje: [REDACTED]
tel.: 2 [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]

Praha, 23.01.2026

Vaše č. j.: MHMP 1102408/2025
Vaše sp. zn.: S-MHMP 1054613/2025

SDĚLENÍ

Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby, jako příslušný správní orgán, Vám sděluje, že rozhodnutí o povolení záměru dělení pozemků pod č. j. **MCP11/25/234232/OV/Št** ze dne 29.12.2025 ve věci záměru nazvaného

**„Žádost o povolení dělení pozemků parc. č. 2014/267, 2014/270, 2014/490, 2336/1 v k. ú. Chodov“
Praha, Chodov**

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 2014/267, 2014/270, 2014/490, 2336/1 v katastrálním území Chodov, jehož žadatelem je

**Hlavní město Praha, zastoupené MHMP - Odbor evidence majetku, IČO 00064581,
Mariánské náměstí 2/2, 110 01, Praha 1-Staré Město**

(dále jen "žadatel")

n a b y l o p r á v n í m o c i

ve smyslu ustanovení § 73 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů dne **22.01.2026** a je vykonatelné.

[REDACTED]
oprávněná úřední osoba

Obdrží:

účastníci (do vlastních rukou)

Hlavní město Praha, zastoupené MHMP - Odbor evidence majetku, IDDS: 48ia97h
Spis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 11:10:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260410094057 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728225 Chodov

List vlastnictví: 10672

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo PGC reality spol. s r.o., Dobronická 1257, Kunratice, 14800 Praha 4	61499781	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2014/382	74	ostatní plocha	jiná plocha	
2014/383	1085	ostatní plocha	jiná plocha	
2014/384	1629	ostatní plocha	jiná plocha	
2014/389	971	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

rozvodného tepelného zařízení a vlastní telekomunikační sítě včetně jejich příslušenství v rozsahu GP č. 4258-25/2020

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 2014/382, Parcela: 2014/383, Parcela: 2014/389

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 4600007682 ze dne
09.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2021 09:01:49. Zápis proveden
dne 03.03.2021.

V-10200/2021-101

Pořadí k 10.02.2021 09:01

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2014/384

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 12.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.10.2007.

V-53047/2007-101

Pro:

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

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 11:10:00

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728225 Chodov List vlastnictví: 10672
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

PGC reality spol. s r.o., Dobronická 1257, Kunratice, 14800 RČ/IČO: 61499781
Praha 4

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.04.2026 11:40:58

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 11:09:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260410093924 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728225 Chodov

List vlastnictví: 1678

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**B Nemovitosti**

Pozemky		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela	Výměra[m2]			
2014/266	117	ostatní plocha	zeleň	
2014/267	500	ostatní plocha	zeleň	
2014/270	837	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P 2014/490	16327	ostatní plocha	jiná plocha	
2336/1	2300	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2336/204	179	ostatní plocha	jiná plocha	
2336/225	738	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2336/422	21	ostatní plocha	jiná plocha	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo užívání částí pozemků pro stavbu tepelného napáječe
právo chůze, provozování oprav a údržby a přístupu ke stavbě
dle čl.IV.smlouvy a v rozsahu dle GP č.1878-33/2005 a č.1877-32/2005

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 2336/204

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.04.2007. Právní účinky
vkladu práva ke dni 10.05.2007.

V-23149/2007-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

umístit STL plynovod a plynovodní přípojku, vstupovat a vjíždět za účelem zabezpečování
provozu, oprav a údržby dle čl. III. sml. a v rozsahu GP č. 3194-5/2011

Oprávnění pro

SAMOHÝL HOLDING a.s., třída Tomáše Bati 642, Prštné,
76302 Zlín, RČ/IČO: 25341626

Povinnost k

Parcela: 2014/490

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 11:09:00

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 1678

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.10.2011.

V-47708/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

vložena služebnost elektrického vedení (původně na parc. PK 195) - čd. 5096/32,
5099/32

Oprávnění pro

Ústřední elektrárny v Praze, adresa neznámá

Povinnost k

Parcela: 2014/490

Listina Pozemková kniha vložka 34/.

POLVZ: 942/1970

Z-5800942/1970-101

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

užívání části pozemku pro umístění stavby inženýrských sítí
vstup a vjezd za účelem provozu, údržby, oprav a kontroly stavby
dle smouvy čl. IV. a GP 749-479/2009, 2688-479/2009, 2999-479/2009

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 2336/422

Listina Smlouva o zřízení věčného břemene - úplatná ze dne 04.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.01.2011.

V-959/2011-101

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle gpl.č. 3506-155/2013 blíže specifik. v čl. 8 souhlasného prohlášení

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 2014/490

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona § 22 zákona č. 79/1957 Sb. v souvislosti s § 98 zákona č. 458/2000 Sb ze dne 12.12.2013.

Z-94456/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění stavby plynárenského zařízení
dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 3194-5/2011

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny
500/44, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 21031088

Povinnost k

Parcela: 2014/490

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 11:09:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728225 Chodov

List vlastnictví: 1678

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. ZVB/83/12/018317/2015 ze dne 24.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2018 08:10:53. Zápis proveden dne 09.10.2018.

V-61517/2018-101

Listina Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2025 20:47:24. Zápis proveden dne 13.11.2025.

V-66614/2025-101

Pořadí k 11.09.2018 08:10

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 4042-404/2017

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 2336/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. TSK: 5/18/523/2487/53 ze dne 02.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2019 08:04:07. Zápis proveden dne 08.11.2019.

V-63751/2019-101

Pořadí k 14.10.2019 08:04

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl. III. smlouvy, v rozsahu GP 4199-33/2020

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 2014/490

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.ZVB/36/03/002170/2020 ze dne 14.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2020 12:28:30. Zápis proveden dne 25.09.2020.

V-51699/2020-101

Pořadí k 03.09.2020 12:28

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl. III. sml. v rozsahu GP č. 4624-45/2025

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 2014/490

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ZVB/36/03/007220/2025, ze dne 23.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2025 09:54:28. Zápis proveden dne 07.11.2025.

V-65495/2025-101

Pořadí k 13.10.2025 09:54

o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

kolektor K-04, který je součástí kolektorové sítě na území hlavního města Prahy, v

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

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 11:09:00

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 1678

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2014/267

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 09.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2026 08:15:35. Zápis proveden dne 18.03.2026.
V-16728/2026-101

Pořadí k 12.03.2026 08:15

- o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

stavba chodníku, který je součástí místní komunikace III. třídy Šalounova (ev. č. MK11-125c), v rozsahu GP 4690-5/2026

Povinnost k

Parcela: 2014/490

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2026 08:16:27. Zápis proveden dne 18.03.2026.
Y-16730/2026-101

Pořadí k 12.03.2026 08:16

- o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

veřejné osvětlení - stožár č. 424401 se svítidlem a kabelovým vedením, v rozsahu GP
4695-6/2026

Povinnost k

Parcela: 2014/267

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2026 08:17:31. Zápis proveden dne 18.03.2026.
V-16733/2026-101

Pořadí k 12.03.2026 08:17

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2014/267, Parcela: 2014/490

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-22218/2026-101

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva směnná ze dne 13.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.02.2004.

V-6315/2004-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

o Smlouva směnná ze dne 31.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.01.2008.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 11:09:00

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 1678

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-4294/2008-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 22.07.2008.

Z-84134/2008-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 31.03.2010.

Z-32144/2010-101

Pro: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000** RČ/IČO: 00064581
Praha 1

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 31.03.2010.

Z-32143/2010-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.04.2026 11:39:25

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Informace o průběhu řízení

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260410094219 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Číslo řízení V-22218/2026-101

Pracoviště Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Název Vklad

Stav Info o plombě

Datum vytvoření 01.04.2026

Stav úhrady Uhrazen

Přířazeno: U_EDITACE_V

Doručeno/Založeno: 01.04.2026 11:49:07

Účastníci řízení

Název účastníka	Identifikace	Adresa	Typy účastníka
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA	00064581	Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha	Navrhovatel Oprávněný Povinný

Předmět řízení

Název

Věcné břemeno

Katastrální území

Název

728225 Chodov

Objekty řízení - parcely

Parcela	Díl	Typ parcely	Zdroj	Pův.k.ú.
2014/490 k.ú. Chodov		PKN	ZE	

Přířazené listiny

Název	Další údaje	Popis
Jednostranné právní jednání	o zrušení služebnosti	
Vyhotovitel listiny	-/	
Listina ze dne	31.03.2026	Nabytí právní moci
Platnost údajů od	01.04.2026 16:54:23	Platnost dalších údajů od 01.04.2026 16:54:23

Návrh na vklad

Vyhotovitel listiny	-/	
Listina ze dne	01.04.2026	Nabytí právní moci
Platnost údajů od	01.04.2026 16:52:11	Platnost dalších údajů od

Seznam výkonných operací

Typ	Název	Text	Datum	Ukončeno
1	Založení řízení		01.04.2026	01.04.2026
2	Zaplombování		01.04.2026	01.04.2026
194	Informace o vyznačení plomby		01.04.2026	01.04.2026
43	Předání ke zpracování	SYSOVÁ	07.04.2026	07.04.2026

Seznam operací typu událost

Kód	Název	Text	Datum
620	Předložení podkladů k podání		01.04.2026

Informace o průběhu řízení

Seznam operací typu událost			
Kód	Název	Text	Datum
567	Zaslání podkladů	Naplnění dat z řízení ZPV-248522/2026-020	01.04.2026
510	Zápis poznámky	Návrh obsahuje jiný typ listiny: P r o h l á š e n í o zr	01.04.2026
510	Zápis poznámky	Odesláno z aplikace Návrhy na vklad. ID návrhu:23847852, Už	01.04.2026
533	Seznam k ručnímu ověření účastníka proti ZR	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, 64581	01.04.2026
673	Účastník není veden v IR	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, 64581	01.04.2026
666	Odeslání - Informace o plombě	02.04.2026: Informace o vyznačení plomby ze dne: 01.04.2026	02.04.2026
513	Poslední doručení	02.04.2026: Informace o vyznačení plomby ze dne: 01.04.2026	02.04.2026
510	Zápis poznámky	Obeslání 00158507/2026-101bylo vyřazeno ze zpracování.	02.04.2026
510	Zápis poznámky	Obeslání 00158507/2026-101bylo vyřazeno ze zpracování.	06.04.2026

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

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav						Nový stav						
Označení pozemku podle Územ.	Výměra parcely	Druh pozemku	Označení pozemku katastr. újem.	Výměra parcely	Druh pozemku	Ipa stavby	Způsob využití	Způsob využití výměr	Přehledná se stavem evidence průvlon vztlahů Číslo přechází z pozemku evidenční číslo	Číslo listu vlastnictví	Výměra k.u.	Označení dluhu
	ha	m ²		ha	m ²				katastrální mapovost	příslušný poz. evidenci	ha	m ²
2014/490									2014/490		18/8	

Porovnání : die listiny

Druh věcného břemene : *die listiny*

Saznani sanjucenja (S-JSN)

Soutões para rapis do AN			
o. podu	Y	X	Ord. An.
3310-11	737157.81	1050707.09	1
3310-14	737154.20	1050705.55	3
3310-15	737153.28	1050705.77	5
3310-22	737148.98	1050707.07	3
3310-23	737148.10	1050708.17	3
3310-24	737147.84	1050708.70	3
3310-25	737146.98	1050708.07	3
4605-7	737166.35	1050711.14	3
4605-17	737147.97	1050714.42	3
4605-18	737142.23	1050710.86	3
4605-21	737149.18	1050706.35	3
1	737143.30	1050712.62	3
2	737142.44	1050713.24	3
3	737142.19	1050713.50	3
4	737143.22	1050710.10	3
5	737154.55	1050712.01	3
6	737153.85	1050708.43	3
7	737151.93	1050707.46	3
8	737151.92	1050710.70	3
9	737159.69	1050709.70	3
10	737151.07	1050712.10	3
11	737156.37	1050750.68	3
12	737164.22	1050753.45	3
13	737141.57	1050724.51	3

GEOMETRICKÝ PLÁN

v. moženi rozložu věcného břemene k části pozemku

[illegible]

Detail:

2519/49

2519/50

2024/2

3310-11

3310-12

3310-15 6

3310-21

3310-22

3310-23

3310-24

3310-25

4005-13

4005-21

2.30

6.30

3.30

10

2.30

5

11.30

0.80

2.80

1

0.5

2

(1.51) (0.54) (0.88)

10.30

0.90

2519/1

2890/3

2014/265

Detail:

2014/382

2014/499

2014/270

2014/383

2014/324

2014/267

2014/265

2888/1

2884

2875

2572/26

2877

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ											
Dosavadní stav			Nový stav								
Označení pozemku pov. číslo	Výměra pozemky m ²	Druh pozemku číslo a využití	Označení pozemku pov. číslo	Výměra pozemky m ²	Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
								01 předchozí z pozemku ořádkového v katastru nemovitostí	02 předchozí z pozemku ořádkového v evidenci	Číslo listu zahrnutí	Označení dílů
1336/221								1336/221		10672	

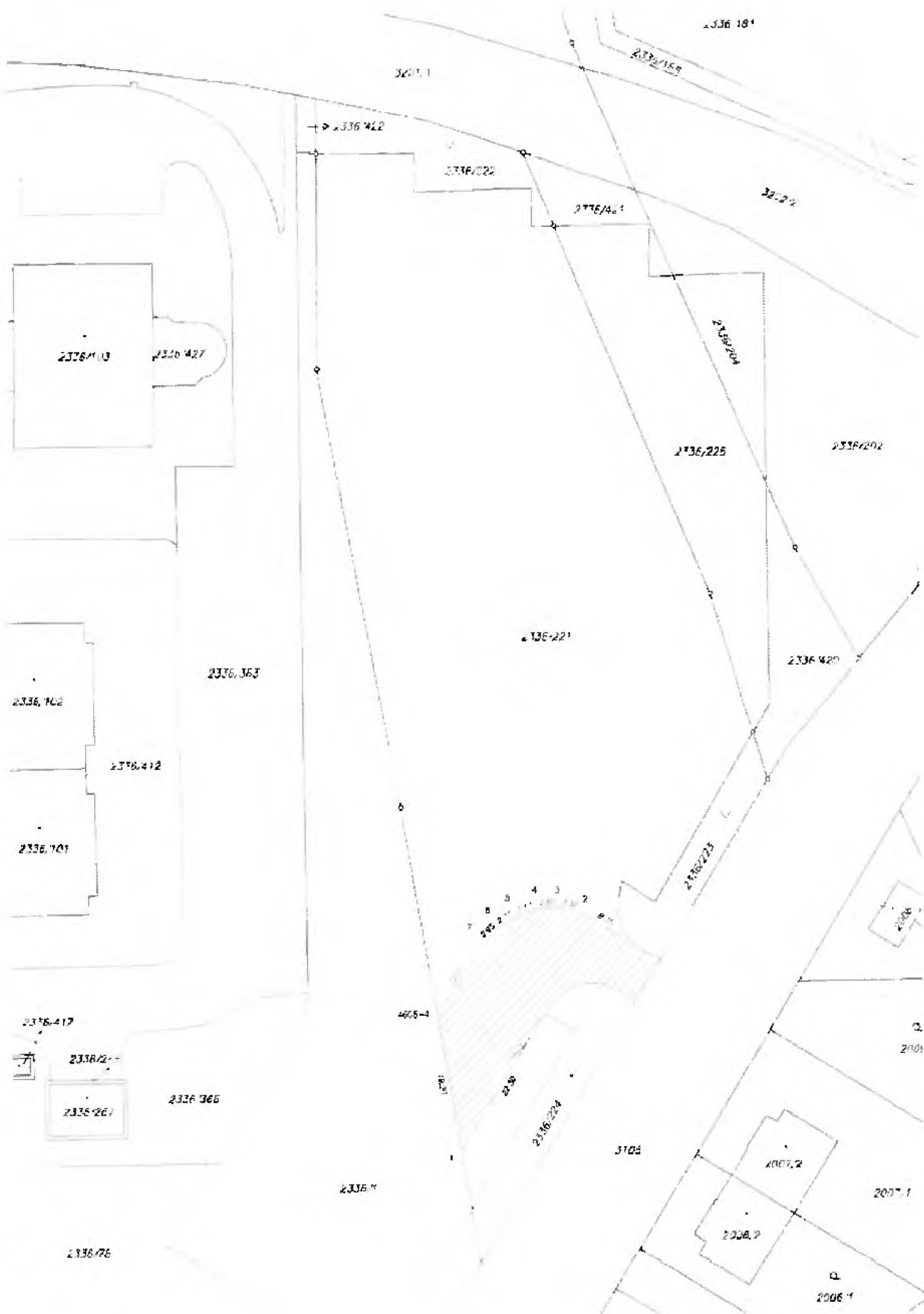
Uprávněný - dle listin

Druh věcného břemene - dle listin

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN				
Č. bodu	X	Y	Kód kv.	Poznámka
4656-4	737271.55	1049200.17	3	
1	737268.15	1049219.27	3	
2	737251.41	1049186.00	3	
3	737254.64	1049165.32	3	
4	737251.40	1049165.53	3	
5	737260.30	1049166.74	3	
6	737262.53	1049166.28	3	
7	737264.68	1049160.25	3	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro výměru rozlohu věcného břemene k částí pozemku	Geometrický plán ověřen autorizovaným kontrolním úřadem Jméno příjmení: [redacted] Číslo příjmy ověřeného autorizovaného geometrického úřadu: 1878 Datum: 3. března 2026 Podpis: [redacted]	Seznam bodů zahrnutých do geometrického plánu Jméno příjmení: [redacted] Číslo příjmy ověřeného autorizovaného geometrického úřadu: 1878 Datum: 4. 3. 2026 Podpis: [redacted]
Vyhovuje: MHMP Městská část Praha 4 Číslo plánu: 4656-4/2026 Okres: Praha Obec: Praha Katastrální území: Chodov Adresa: Praha 4-4,37 Geometrický plán ověřen autorizovaným kontrolním úřadem	Katastrální úřad pro hlavní město Prahu Katastrální pracoviště Praha PGP -922/2026-101 2026.03.04 15:08:44 +01'00'	Ověření: [redacted] 





Pro:

Ing. Lenka Menzlová, oddělení využití a správy pozemků, odbor hospodaření s majetkem

Č. j.:

MHMP 1294985/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 1054583/2025

Počet listů/příloh: -/4

Vyřizuje/tel.:

Ing. Kateřina Vršťalová

236 002 141

Datum:

08.12.2025

Stanovisko ke směně pozemků v k. ú. Chodov

Vážená paní inženýrko,

k Vaší žádosti o stanovisko ke směně pozemků,

parc. č. 2014/382 o výměře 74 m²,

parc. č. 2014/383 o výměře 1085 m²,

parc. č. 2014/384 o výměře 1629 m²,

parc. č. 2014/389 o výměře 971 m²

v k. ú. Chodov, zapsaných na LV 10672 ve vlastnictví PGC reality spol. s r.o.

za

parc. č. 2014/266 o výměře 117 m²,

parc. č. 2014/267 část dle GP č. 4605-19/2025 parc. č. 2014/267 o výměře 406 m²,

parc. č. 2014/270 část dle GP č. 4605-19/2025 parc. č. 2014/716 o výměře 440 m²,

parc. č. 2014/490 část dle GP č. 4605-19/2025 parc. č. 2014/715 o výměře 506 m²,

parc. č. 2336/1 část dle GP č. 4606-20/2025 parc. č. 2336/457 o výměře 992 m²,

parc. č. 2336/204 o výměře 179 m²,

parc. č. 2336/225 o výměře 738 m²,

parc. č. 2336/422 o výměře 21 m²

v k. ú. Chodov, zapsaných na LV 1678 ve vlastnictví hl. m. Prahy,

Vám za oddělení majetkoprávních činností, oddělení městských částí a oddělení geodetických činností odboru evidence majetku, z hlediska jejich působností, sdělujeme:

Pozemky parc. č. 2014/382, 2014/383, 2014/384 a 2014/389 nabyla společnost PGC reality spol. s r.o. kupní smlouvou ze dne 12. 10. 2007.

Pozemky parc. č. 2014/266, 2014/267, 2014/270 a 2336/204 nabylo hl. m. Praha na základě směnných smluv č. SME/23/09/004901/2007 a č. SME/23/01/001110/2003, pozemky parc. č. 2014/490, 2336/1, 2336/225 a 2336/422 přešly do vlastnictví hl. m. Prahy dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.

Dle prověření nám dostupných údajů jsou pozemky majetkoprávně v pořádku, lze s nimi nakládat. Další informace o pozemcích je možno dohledat v IS PROXIO, případně na stránkách IPR PRAHA.

Oddělení majetkoprávních činností je k uvedené směně bez připomínek, u pozemků parc. č. 2014/270, 2336/1, 2336/204 a 2336/225 za souhlasu TSK hl. m. Prahy, a.s. Pro informaci uvádí, že u některých dotčených pozemků je uzavřena smlouva SOB/83/12/005143/2012 včetně dodatku, viz příloha.

Oddělení městských částí eviduje aktualizovanou žádost městské části Praha 11 o svěření pozemků parc. č. 2014/265, 2014/266, 2014/267, 2014/270, 2014/490 z r. 2021, důvodem byla výstavba parkovacího domu Šalounova (záměr výstavby dle studie nebyl v souladu s ÚP hl. m. Prahy, žádost nebyla dosud vyřízena). Vyřizování žádosti bylo pozastaveno na základě e-mailové informace odboru HOM MHMP ze dne 5. 9. 2025 o směně realizované hl. m. Prahou z důvodu stejného záměru.

Oddělení geodetických činností je k uvedenému záměru bez dalších připomínek.

S pozdravem

Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru evidence majetku
podepsáno elektronicky

Přílohy:
dle textu

G/1429/25



MHMPXOWBOSJA

Smlouva
o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene
č. SOB/83/12/005143/2012

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného podle § 50a zákona 40/1964 Sb, ve znění pozdějších předpisů uzavřeli

1. Hlavní město Praha

se sídlem Praha 1, Mariánské nám č. 2

IČ: 00064581

DIČ: CZ00064581

zastoupené Ing. Radkem Svobodou, ředitelem odboru evidence, správy a využití majetku MHMP
dále jen „budoucí povinný“

2. Planet A, a.s.

se sídlem: Praha 4 – Michle, Jemnická 326/11, PSČ 140 00

IČ: 00537012

DIČ: CZ00537012

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 118

zastoupená:

místopředsedou představenstva

dále jen „budoucí oprávněný“

Čl. I.

Budoucí povinný je vlastníkem pozemku parc.č. 2014/461, 2031/290, 2031/291, 2031/150, 2031/292, 2519/1, 2891/4, 2031/288, 2031/287, 2031/283, 2031/289, 2031/293, 2031/294, 2031/113, 2031/295, 2014/12, 3056, 3051, 2014/424, 2014/430, 2600, 2014/429, 3054, 2537, 2519/28, 2519/27, 3161/4, 3161/3, 2519/26, 2519/37, 2014/490, 2014/266, 2014/267, 2878, 2881, 2551/1, 2014/6, 2551/4, 2434/1, 2449/64, 2449/33, 2449/34, 2449/35, 2592/1, 2592/9, 2603, 2554/24, 2447/3, 2449/67 – podíl id. 4/6, 2434/3, 2418, 2554/1, 2504/5, 2554/25, 2615, 2609, 2613, 2612, 2592/10, 2014/512, 2014/510, 2014/509, 2014/508, 2014/507, 2014/511, 2014/1, 2886/1, 2887/3, 2887/2 a 2887/1 zapsaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu na LV č. 1678 a 11184 v katastru nemovitostí pro obec Praha a k.ú. Chodov.

Čl. II.

Budoucí oprávněný vybuduje v rámci akce „Optická síť Jižní Město – 2. etapa“ komunikační vedení a umístí jej na pozemek parc.č. 2014/461, 2031/290, 2031/291, 2031/150, 2031/292, 2519/1, 2891/4, 2031/288, 2031/287, 2031/283, 2031/289, 2031/293, 2031/294, 2031/113, 2031/295, 2014/12, 3056, 3051, 2014/424, 2014/430, 2600, 2014/429, 3054, 2537, 2519/28, 2519/27, 3161/4, 3161/3, 2519/26, 2519/37, 2014/490, 2014/266, 2014/267, 2878, 2881, 2551/1, 2014/6, 2551/4, 2434/1, 2449/64, 2449/33, 2449/34, 2449/35, 2592/1, 2592/9, 2603, 2554/24, 2447/3, 2449/67 – podíl id. 4/6, 2434/3, 2418, 2554/1, 2504/5, 2554/25, 2615, 2609, 2613, 2612, 2592/10, 2014/512, 2014/510, 2014/509, 2014/508, 2014/507, 2014/511, 2014/1, 2886/1, 2887/3, 2887/2 a 2887/1 v k.ú. Chodov, podle příslušné projektové dokumentace pro územní a stavební řízení, dále jen „zařízení“.

Čl. III.

Protože pozemek parc. č. 2014/461, 2031/290, 2031/291, 2031/150, 2031/292, 2519/1, 2891/4, 2031/288, 2031/287, 2031/283, 2031/289, 2031/293, 2031/294, 2031/113, 2031/295, 2014/12, 3056, 3051, 2014/424, 2014/430, 2600, 2014/429, 3054, 2537, 2519/28, 2519/27, 3161/4, 3161/3, 2519/26, 2519/37, 2014/490, 2014/266, 2014/267, 2878, 2881, 2551/1, 2014/6, 2551/4, 2434/1, 2449/64, 2449/33, 2449/34, 2449/35, 2592/1, 2592/9, 2603, 2554/24, 2447/3, 2449/67 – podíl id. 4/6, 2434/3, 2418, 2554/1, 2504/5, 2554/25, 2615, 2609, 2613, 2612, 2592/10, 2014/512, 2014/510, 2014/509, 2014/508, 2014/507, 2014/511, 2014/1, 2886/1, 2887/3, 2887/2 a 2887/1 v k.ú. Chodov je ve vlastnictví budoucího povinného, je třeba zajistit pro budoucího oprávněného právo vybudovat na něm zařízení a vstupovat na něj za účelem zabezpečení jeho provozu, opravy a údržby. Proto se budoucí oprávněný a budoucí povinný dohodli uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene, kterým bude předmětný pozemek zatížen. Budoucí oprávněný vyzve budoucího povinného do 6 měsíců ode dne, kdy bude výše uvedený dotčený pozemek po provedení komunikační stavby protokolárně předán zpět budoucímu povinnému, k uzavření této smlouvy.

V případě nesplnění povinnosti požádat do 6 měsíců ode dne, kdy bude výše uvedený dotčený pozemek po provedení komunikační stavby protokolárně předán zpět budoucímu povinnému, o uzavření této smlouvy může budoucí povinný uplatnit u budoucího oprávněného zaplacení jednorázové smluvní pokutu ve výši 20.000,-Kč.

Smlouva bude uzavřena s tímto obsahem, právy a povinnostmi:

1. *Povinný, který je vlastníkem pozemku parc.č. 2014/461, 2031/290, 2031/291, 2031/150, 2031/292, 2519/1, 2891/4, 2031/288, 2031/287, 2031/283, 2031/289, 2031/293, 2031/294, 2031/113, 2031/295, 2014/12, 3056, 3051, 2014/424, 2014/430, 2600, 2014/429, 3054, 2537, 2519/28, 2519/27, 3161/4, 3161/3, 2519/26, 2519/37, 2014/490, 2014/266, 2014/267, 2878, 2881, 2551/1, 2014/6, 2551/4, 2434/1, 2449/64, 2449/33, 2449/34, 2449/35, 2592/1, 2592/9, 2603, 2554/24, 2447/3, 2449/67 – podíl id. 4/6, 2434/3, 2418, 2554/1, 2504/5, 2554/25, 2615, 2609, 2613, 2612, 2592/10, 2014/512, 2014/510, 2014/509, 2014/508, 2014/507, 2014/511, 2014/1, 2886/1, 2887/3, 2887/2 a 2887/1 v k.ú. Chodov zřizuje pro oprávněného věcné břemeno užívání tohoto pozemku obsahující právo oprávněného vybudovat na něm komunikační kabel, vstupovat a vjíždět na tento pozemek za účelem zabezpečování jeho provozu a provádění oprav a údržby. Rozsah věcného břemene je vyznačen v geometrickém plánu, který byl obstarán na náklady oprávněného a tvoří přílohu této smlouvy.*
2. *Oprávněný je povinen:*
 - a) *oznámit v předstihu 48 hodin povinnému potřebu vstupu a vjezdu na pozemky za účelem zajištění provozu, údržby a oprav zařízení. Bez předchozího oznámení bude moci oprávněný vstupovat nebo vjíždět na pozemky pouze za účelem odstranění havárie zařízení, a to v případě, že hrozí nebezpečí z prodlení,*
 - b) *po ukončení prací na pozemcích uvést pozemky do původního stavu provedením rekultivace a, není-li to možné anebo účelné, poskytnout povinnému náhradu dle obecně závazných předpisů o náhradě škody. Povinnému nepřísluší náhrada ušlého zisku.*
3. *Věcné břemeno se zřizuje na dobu neurčitou.*

4. *Věcné břemeno se zřizuje jako úplatné. Celková úhrada za zřízení věcného břemene se sestává z ceny věcného břemene určené znalcem, znalečného, tj. ceny za posudek, a DPH. Dále je oprávněný povinen uhradit náklady spojené s návrhem na vklad.*

Cena věcného břemena bude určena znalcem dle zásad uvedených v ustanovení § 2 odst. 1. zák. č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v platném znění a dle sdělení Ministerstva financí ČR čj. 162/38024/1999 ze dne 11.5.1999 – sdělení o oceňování práv odpovídajících věcným břemenům. Oprávněný je povinen zaplatit fakturu na účet PPF banky, a.s. účet č: 149024-0005157998/6000. Za den úhrady faktury se považuje den připsání příslušné částky na účet povinného. V případě prodlení se zaplacením fakturované částky se oprávněný zavazuje zaplatit povinnému smluvní pokutu ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodlení, minimálně však 300,00 Kč. V případě, že Katastr nemovitostí nezapiše věcné břemeno, bude uhrazená cena věcného břemene vrácena v plné výši na účet oprávněného.

V případě, že Katastr nemovitostí nezapiše věcné břemeno, bude uhrazená cena věcného břemene vrácena v plné výši na účet oprávněného.

5. *Smlouva zanikne zrušením nebo zánikem zařízení.*

6. *Oprávněný práva odpovídající věcnému břemeni přijímá a povinný jako vlastník předmětného pozemku je povinen tato práva strpět.*

7. *K nabytí práv, odpovídajících věcnému břemeni, je potřebný vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.*

8. *Na základě smlouvy o zřízení věcného břemene zapiše Katastrální úřad pro hlavní město Prahu věcné břemeno užívání pozemku parc.č. 2014/461, 2031/290, 2031/291, 2031/150, 2031/292, 2519/1, 2891/4, 2031/288, 2031/287, 2031/283, 2031/289, 2031/293, 2031/294, 2031/113, 2031/295, 2014/12, 3056, 3051, 2014/424, 2014/430, 2600, 2014/429, 3054, 2537, 2519/28, 2519/27, 3161/4, 3161/3, 2519/26, 2519/37, 2014/490, 2014/266, 2014/267, 2878, 2881, 2551/1, 2014/6, 2551/4, 2434/1, 2449/64, 2449/33, 2449/34, 2449/35, 2592/1, 2592/9, 2603, 2554/24, 2447/3, 2449/67 – podíl id. 4/6, 2434/3, 2418, 2554/1, 2504/5, 2554/25, 2615, 2609, 2613, 2612, 2592/10, 2014/512, 2014/510, 2014/509, 2014/508, 2014/507, 2014/511, 2014/1, 2886/1, 2887/3, 2887/2 a 2887/1 v k.ú. Chodov pro společnost Planet A, a. s., se sídlem: Praha 4 – Michle, Jemnická 326/11, PSČ 140 00, IČ: 00537012, DIČ: CZ00537012, spočívající v jeho právu vybudovat na něm komunikační kabel, vstupovat a vyjíždět na tento pozemek za účelem zabezpečování jeho provozu a provádění oprav u údržby, a to v rozsahu vyznačeném v přiloženém geometrickém plánu.*

Čl. IV.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Tato smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž každý obdrží 3 stejnopisy.

Tato smlouva může být změněna nebo doplněna se souhlasem obou smluvních stran, tj. budoucího oprávněného a budoucího povinného, a to pouze písemnou formou.

Budoucí oprávněný a budoucí povinný shodně prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.

Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

V Praze dne: 20.6.2012
za budoucího oprávněného

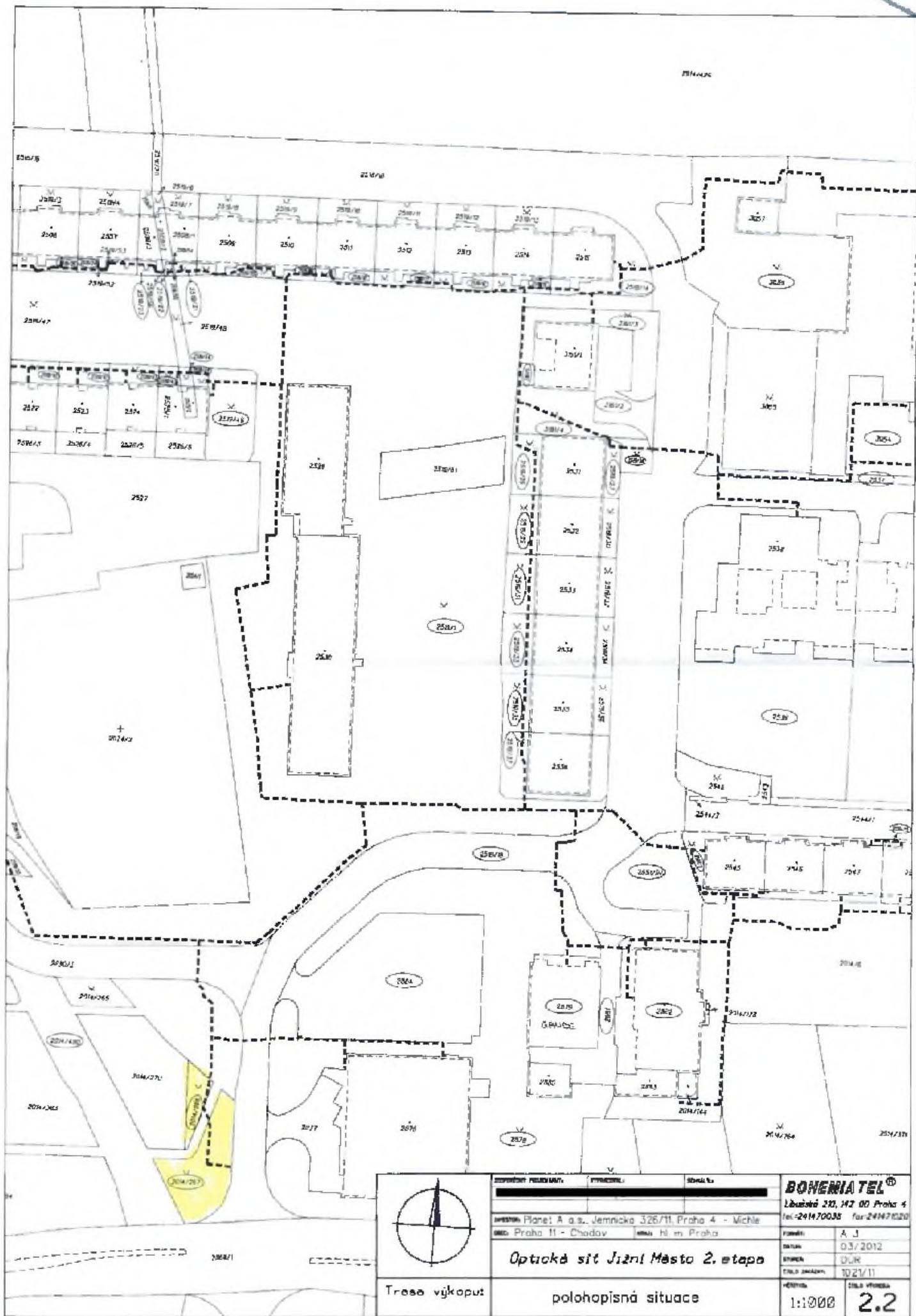
za budoucího povinného

79 -06- 7112

Planet A, a. s.

ředitel odboru SVM MHMP

místopředseda představenstva
Planet A, a. s.

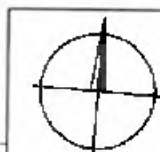
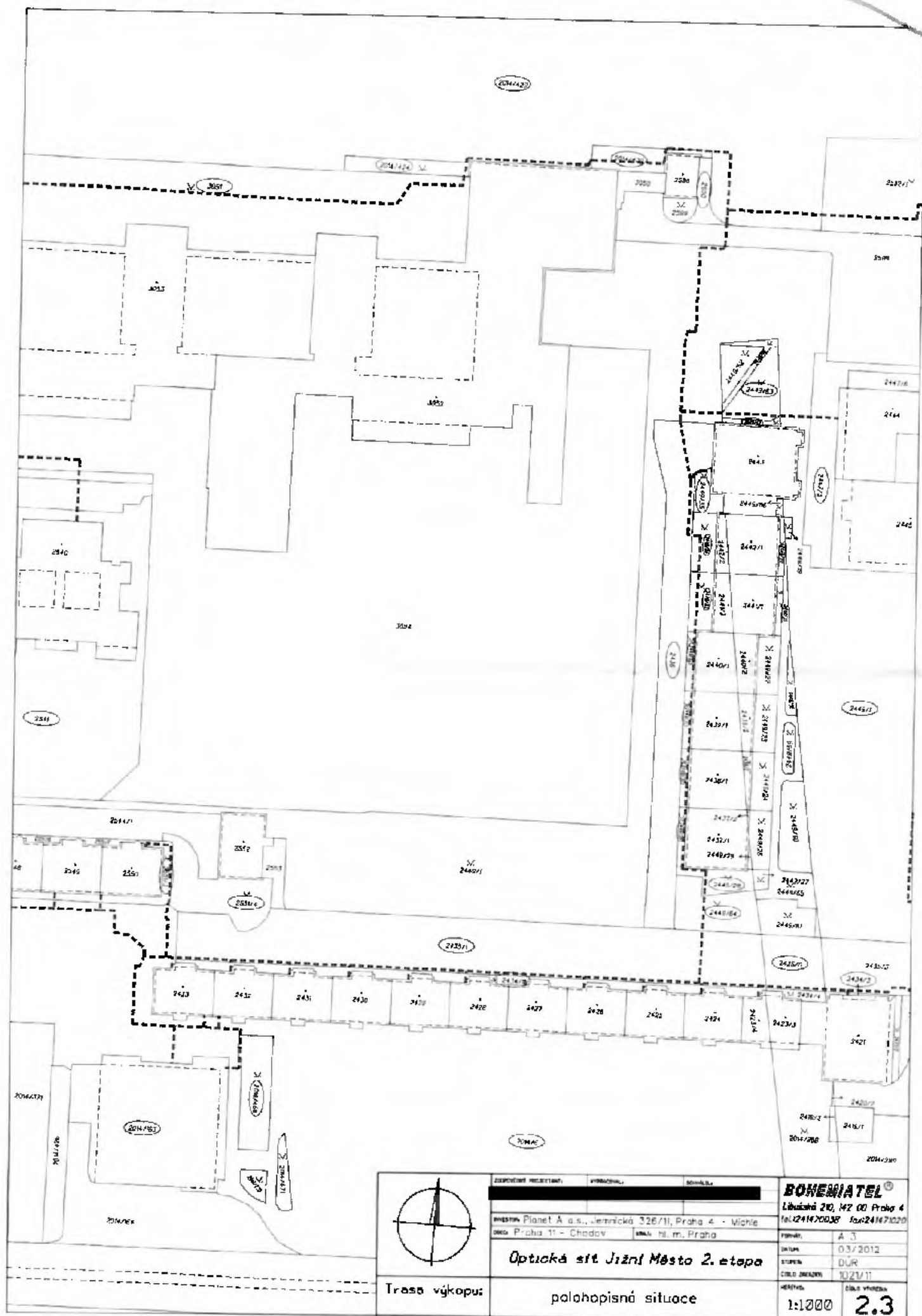


Třeso výkopů

INVESTOR: Planet A a.s. Jemnická 326/II Praha 4 - Michle
 MÍSTO: Praha II - Chodov
Optická síť Jižní Město 2. etapa

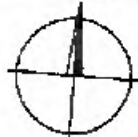
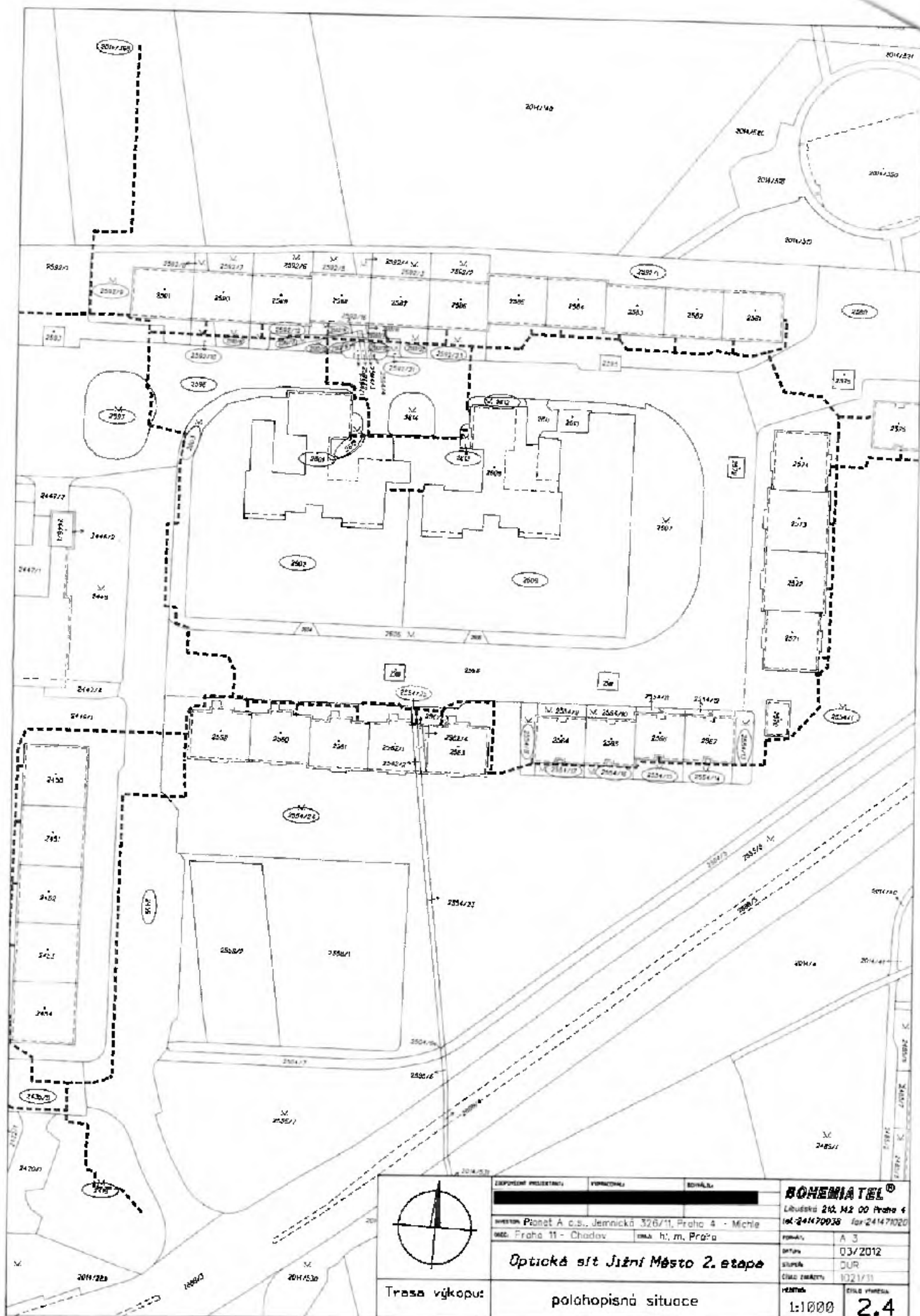
polohopisná situace

BONERIA TEL®	
Lbuzská 212, 142 00 Praha 4	
tel: 241470035 fax: 241470220	
FORMÁT:	A 3
DATA:	03/2012
STAVBA:	DJR
ČÍSLO ZÁKAZNÍ:	102V/II
MĚŘITEL:	2.2



Trasa výkopu:

PROJEKTANT	VYPRACOVATEL	SKLADATEL
INVESTOR: Planet A a.s., Jemnická 326/11, Praha 4 - Michle	PRŮJEMNÍK: [redacted]	BOHEMIATEL®
DRŽITEL: Praha 11 - Chodov	OBJEKT: hl. m. Praha	Lávská 210, MZ 00 Praha 4
Optická síť Jižní Město 2. etapa		TEL: 241470038 FAX: 241470200
polohopisná situace		FORMÁT: A3
		DATA: 03/2012
		STUPEN: DÚR
		ČÍSLO DOKUM. 1021/11
1:1000		HEŠTVA: ČÍSLO VÝKRESU
		2.3



Trasa výkopu:

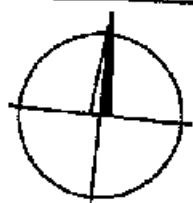
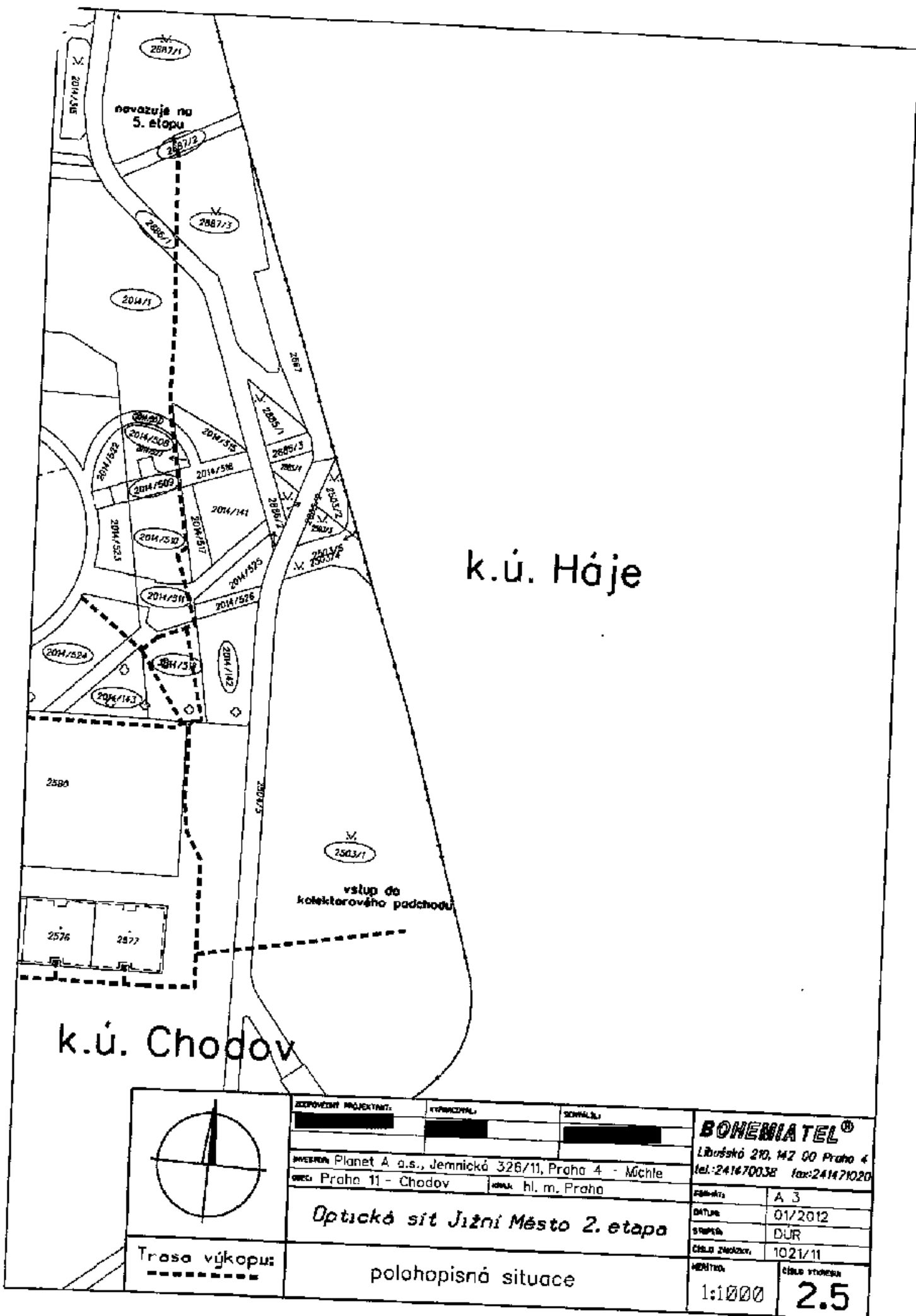
polohopisná situace

INVESTOR: Planet A a.s., Jernická 326/11, Praha 4 - Michle
 MÍSTO: Praha 11 - Chodov
 DOK. h, m, Praha

Optická sít Jižní Město 2. etapa

BOHEMIATTEL®
 Lihoušská 210, M2 00 Praha 4
 tel: 241470038 fax: 241470020

FORMÁT:	A 3
DATA:	03/2012
STUPŇ:	DUR
ČÍSLO DOKUMENTU:	1021/11
HEMTA:	ČÍSLO VÝKRESU:
1:10000	2.4



RESPONSIBLE PROJECTANT:	TYPE/CLASS:	SCALE:
Planet A a.s., Jemnická 326/11, Praha 4 - Měchle		
OBJ. Praha 11 - Chodov	MAPA hl. m. Praha	
Optická síť Jižní Město 2. etapa		
BONEMIATEL®		
Libuňská 210, 142 00 Praha 4		
tel.: 241670038 fax: 241471020		
FORMA:	A 3	
DATE:	01/2012	
STATUS:	DUR	
ČÍSLO ZNAČKY:	1021/11	
MEŘITVO:	1:1000	ČÍSLO VÝKRESU
		2.5



MHMPXOX67TOY

Dodatek č. 1

ke smlouvě o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene č. SOB/83/12/005143/2012
kterou 29.6.2012 podle §50a zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů uzavřeli

I. Smluvní strany

1. Hlavní město Praha

se sídlem Praha 1, Mariánské nám. č. 2

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

zastoupené Ing. Radkem Svobodou, ředitelem odboru evidence, správy a využití majetku MHMP
dále jen **budoucí povinný** na straně jedné

2. Planet A, a.s.

se sídlem: Praha 4 – Michle, Jemnická 326/11, PSČ 140 00

IČO: 00537012

DIČ: CZ00537012

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 118

zastoupená: [REDAKCE], předsedou představenstva

dále jen **budoucí oprávněný** na straně druhé

II. Předmět dodatku

Článek I.

2014/461, 2031/290, 2031/291, 2031/150, 2031/292, 2519/1, 2891/4, 2031/288, 2031/287, 2031/283, 2031/289, 2031/293, 2031/294, 2031/113, 2031/295, 2014/12, 3056, 3051, 2014/424, 2014/430, 2600, 2014/429, 3054, 2537, 2519/28, 2519/27, 3161/4, 3161/3, 2519/26, 2519/37, 2014/490, 2014/266, 2014/267, 2878, 2881, 2551/1, 2014/6, 2551/4, 2434/1, 2449/1, 2449/64, 2449/33, 2449/34, 2449/35, 2592/1, 2592/9, 2603, 2554/24, 2447/3, 2449/67 – podíl id. 4/6, 2434/3, 2418, 2554/1, 2504/5, 2554/25, 2615, 2609, 2613, 2612, 2592/10, 2014/512, 2014/510, 2014/509, 2014/508, 2014/507, 2014/511, 2014/1, 2886/1, 2887/3, 2887/2 a 2887/1 zapsaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu na LV č. 1678 a 11184 v katastru nemovitostí pro obec Praha a k.ú. Chodov.

Článek 2 a následující se upravují takto:

Budoucí oprávněný vybuduje v rámci akce „Optická síť Jižní Město – 2. etapa“ komunikační vedení a umístí jej na pozemek parc.č. 2014/461, 2031/290, 2031/291, 2031/150, 2031/292, 2519/1, 2891/4, 2031/288, 2031/287, 2031/283, 2031/289, 2031/293, 2031/294, 2031/113, 2031/295, 2014/12, 3056, 3051, 2014/424, 2014/430, 2600, 2014/429, 3054, 2537, 2519/28, 2519/27, 3161/4, 3161/3, 2519/26, 2519/37, 2014/490, 2014/266, 2014/267, 2878, 2881, 2551/1, 2014/6, 2551/4, 2434/1, 2449/1, 2449/64, 2449/33, 2449/34, 2449/35, 2592/1, 2592/9, 2603, 2554/24, 2447/3, 2449/67 – podíl id. 4/6, 2434/3, 2418, 2554/1, 2504/5, 2554/25, 2615, 2609, 2613, 2612, 2592/10, 2014/512, 2014/510, 2014/509, 2014/508, 2014/507, 2014/511, 2014/1, 2886/1, 2887/3, 2887/2 a 2887/1 v k.ú. Chodov, podle příslušné projektové dokumentace pro územní a stavební řízení, dále jen „zařízení“.

III. Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve 4 stejnopisech, z nichž budoucí povinný a budoucí oprávněný obdrží oba po 2 stejnopisech.

3. Budoucí oprávněný a budoucí povinný shodně prohlašují, že tento dodatek byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určité, vážné a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tento dodatek byl veden v centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.

5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v tomto dodatku nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

V Praze dne: 19. 2. 2013



Planet A, a. s.



místopředseda představenstva
Planet A, a.s.

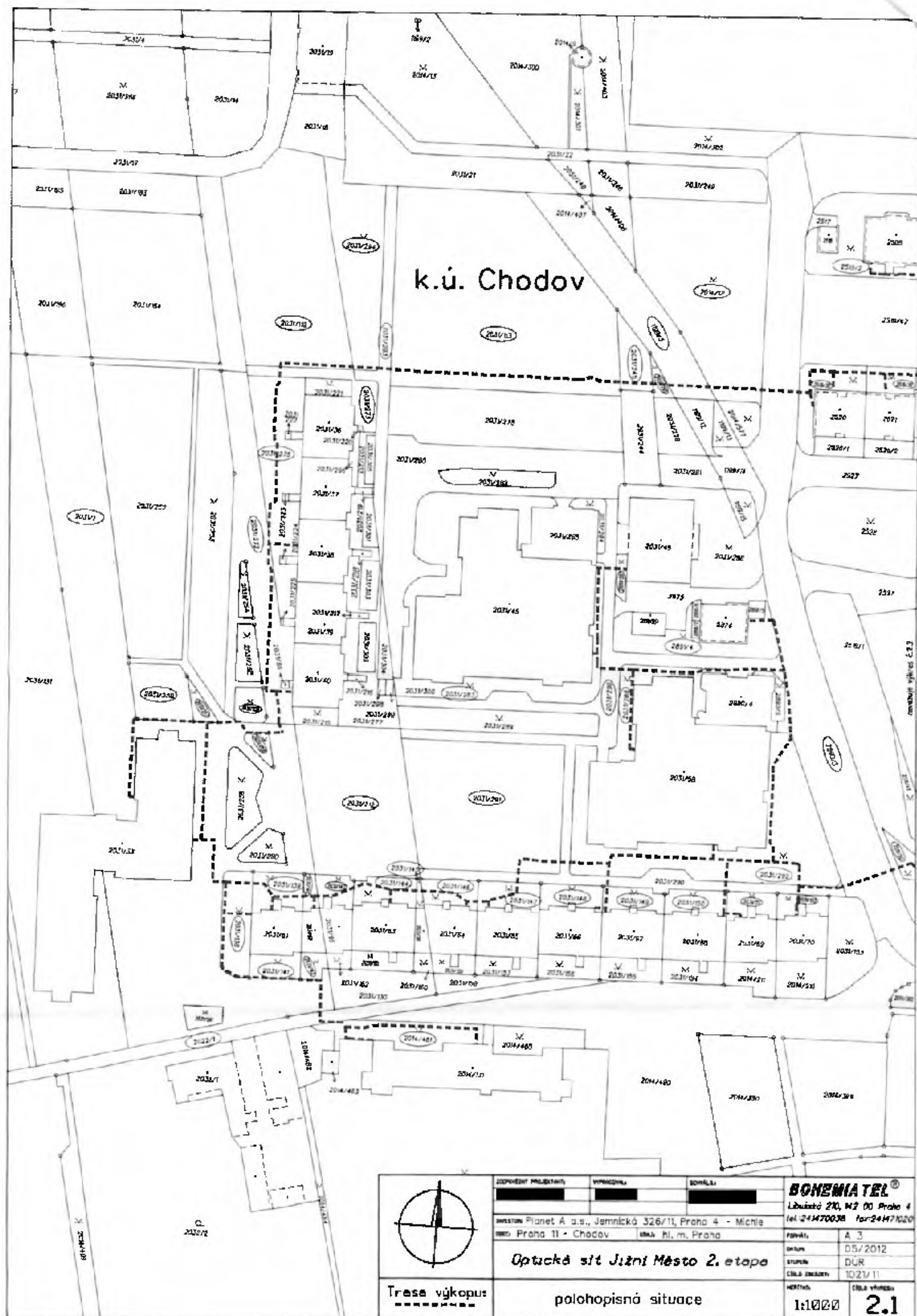
V Praze dne:

20-03-2013



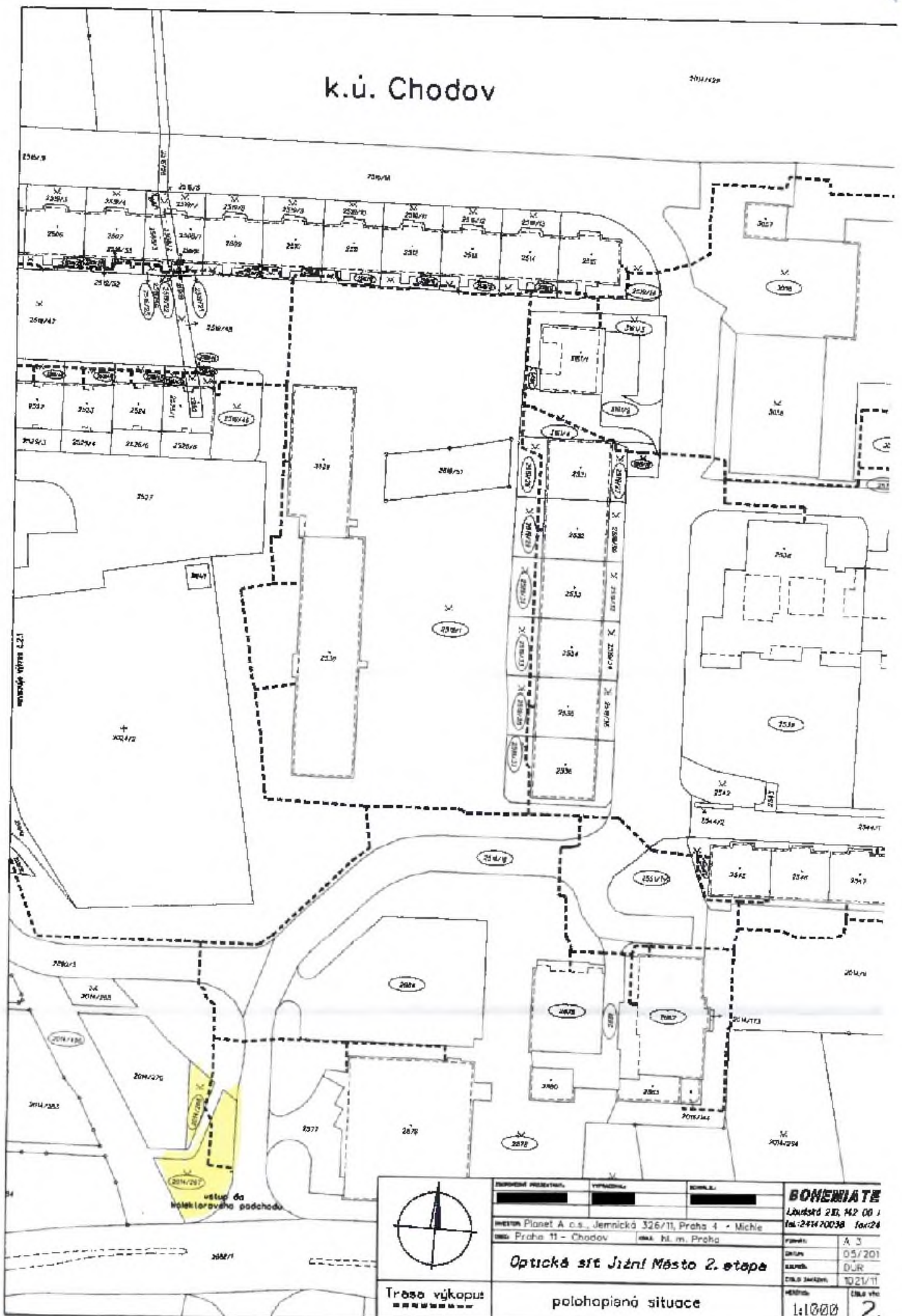
ředitel odboru SVM/MHMP





k.ú. Chodov

2014/2015



Trasa výkopu

PROJEKTOVÁ KANCELÁŘ: VÝKRES: SCHÉMA:

INVESTOR: Planet A s.r.o., Jemnická 326/11, Praha 4 - Michle

OBJEKT: Praha 11 - Chodov

Optická sít' Jižní Město 2. etapa

polohapišná situace

BONEMIATE

Lidská 213, 142 00 J

tel: 244 70038 fax: 24

PROJEKT: A 3

Datum: 05/201

Stupeň: DÚR

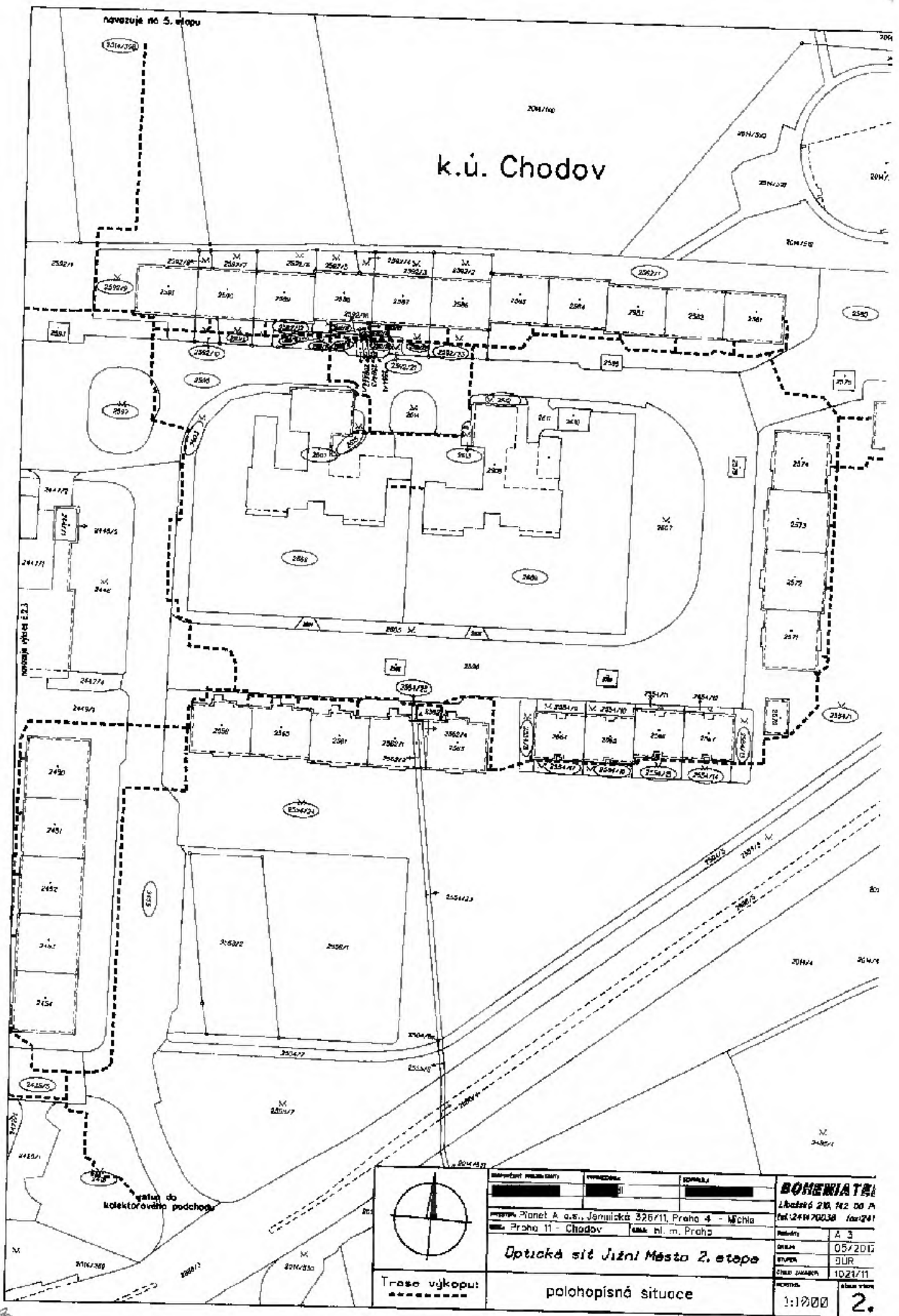
Číslo zakázky: 1021/11

Verze: 01/10

1:1000

2.

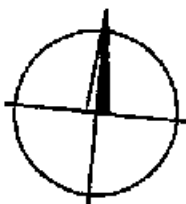
k.ú. Chodov



PROJEKTANT	PROJEKTOVATEL	SPRÁVCE
PRŮJEMNÁ PRAHA A. s., Jarmilská 326/11, Praha 4 - Michle	PRŮJEMNÁ PRAHA A. s., Jarmilská 326/11, Praha 4 - Michle	PRŮJEMNÁ PRAHA A. s., Jarmilská 326/11, Praha 4 - Michle
MÍSTO: Praha 11 - Chodov	MÍSTO: Praha 11 - Chodov	MÍSTO: Praha 11 - Chodov
Optická síť Jižní Město 2. etape		
Trasa výkopu:		
polohopisná situace		
1:1200	2.	

k.ú. Háje

k.ú. Chodov



Trasa výkopu:

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	TYPACOVNA	SO-MILS	BOHEMIATEL®	
[Redacted]			Libušská 210, 142 00 Praha 4	
[Redacted]			tel.: 2414 70038 fax: 2414 71020	
NÁZEV: Planet A a.s., Jemnická 326/11, Praha 4 - Michle			FORMÁT	A 4
OBL: Praha 11 - Chodov			DATA	03/2012
MÍSTO: hl. m. Praha			STUPEŇ	DÚR
Optická síť Jižní Město 2. etapa			ČÍSLO ZNAČKY	1021/11
polohopisná situace			HEHTON	1:1000
			ČÍSLO VÝKRESU	2.5

navazuje výhled č.2.A

navazuje na
5. etapu

vstup do
kolektorového podchodu



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor ochrany prostředí

Vnitřní sdělení



MHMPXPQTIEEH

Pro:
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Ing. Lenka Menzlová

Váš dopis zn./ze dne
MHMP 1034358/2025/13.10.2025
Č. j.:
MHMP 1118570/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 1054586/2025
Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:
Ing. Barbora Hotovcová
236 004 484
Datum:
25.11.2025

Stanovisko ke směně pozemků v k. ú. Chodov – PGC Reality spol. s r. o.

Vážení,

z hlediska zájmů uplatňovaných na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 528 ze dne 17. 3. 2015 (Organizační řád Magistrátu hl. m. Prahy), ve znění pozdějších usnesení, nemáme ke směně pozemků parc. č. 2014/382,383,384,389, ve vl. PGC Reality spol. s r. o., za pozemky parc. č. 2014/266, 2336/204,225,422 a části pozemků parc. č. 2014/267,270,490 a 2336/1, ve vl. hl. m. Prahy, v k. ú. Chodov žádné námítky.

Toto stanovisko není stanoviskem dotčeného orgánu státní správy ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a nenahrazuje žádná případná rozhodnutí, závazná stanoviska nebo vyjádření odboru ochrany prostředí MHMP podle jiných právních předpisů.

S pozdravem

RNDr. Štěpán Kyjovský
ředitel odboru ochrany prostředí
podepsáno elektronicky



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor dopravy
Oddělení organizace dopravy

Vnitřní sdělení



MHMPXPQYLOCB

Pro:
Ing. Lenka Menzlová, HOM
Č. j.:
MHMP 1241585/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 1054588/2025
Počet listů/příloh: -/0

Vyřizuje/tel.:
Martin Říha
236 002 138
Datum:
21.11.2025

Stanovisko k navrhované směně v k. ú. Chodov

K Vaší žádosti č. j. MHMP 1034358/2025 sdělujeme:

Ke směně pozemků v k. ú. Chodov, tak jak uvádíte ve Vaší žádosti, nemáme z dopravního hlediska námitek, za předpokladu zachování stávajících komunikačních vazeb. Zároveň upozorňujeme, že je rovněž třeba souhlasné stanovisko příslušného SSÚ, kterým je v tomto případě odbor dopravy ÚMČ Prahy 11, protože využití pozemků parc. č. 2014/270, 2336/1 a 2336/225 je ostatní komunikace.

S pozdravem

v z. **Mgr. Jaroslav Mach**
vedoucí oddělení rozvoje dopravy
podepsáno elektronicky

Ing. Libor Šíma
ředitel odboru dopravy



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor investiční
Oddělení pozemních staveb II

Vnitřní sdělení



MHMPXPQSA705

Pro:

Ing. Lenka Menzelová, odbor HOM MHMP

Č. j.:

MHMP 1083948/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 1054586/2025

Počet listů/příloh: -

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jaroslava Macová

236 003 270

Datum:

30.10.2025

Stanovisko k záměru směny pozemků v k.ú. Chodov

Vážení,

odbor INV MHMP obdržel žádost o stanovisko č. j. MHMP 1034358/2025 ke směně pozemků, a to na základě usnesení RHMP č. 2741 ze dne 2. 12. 2024, kdy bylo HOM MHMP uloženo zahájit jednání s majiteli pozemků za účelem majetkoprávního vypořádání umožňujícího hlavnímu městu Praze vybudování parkovacího domu Šalounova a učinit i další nezbytné kroky vedoucí k tomuto účelu.

Jedná se o pozemky:

pozemku parc. č. 2014/382 o výměře 74 m²

pozemku parc. č. 2014/383 o výměře 1085 m²

pozemku parc. č. 2014/384 o výměře 1629 m²

pozemku parc. č. 2014/389 o výměře 971 m² vše v k.ú. Chodov, zapsaných v KN na LV 10672 ve vlastnictví PGC reality spol. s r.o., IČO: 61499781, se sídlem Dobronická 1257, 148 00 Praha – Kunratice

za

pozemek parc. č. 2014/266 o výměře 117 m²

část pozemku parc. č. 2014/267 dle GP č. 4605-19/2025 oddělenou a nově ozn. jako parc.č. 2014/267 o výměře 406 m²

část pozemku parc. č. 2014/270 dle GP č. 4605-19/2025 oddělenou a nově ozn. jako parc.č. 2014/716 o výměře 440 m²

část pozemku parc. č. 2014/490 dle GP č. 4605-19/2025 oddělenou a nově ozn. jako parc.č. 2014/715 o výměře 506 m²

část pozemku parc. č. 2336/1 dle GP č. 4606-20/2025 oddělenou a nově ozn. jako parc.č. 2336/457 o výměře 992 m²

pozemek parc. č. 2336/204 o výměře 179 m²

pozemek parc. č. 2336/225 o výměře 738 m²

pozemek parc. č. 2336/422 o výměře 21 m² vše v k. ú. Chodov, zapsaných v KN na LV 1678 ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Proti shora navrhované směně **n e m á** odbor INV MHMP z hlediska svých zájmů námitky.

V případě souhlasných stanovisek ke směně dotčených pozemků doporučujeme **zajištění správce** již v průběhu procesu směny.

Další údaje o pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy je možno dohledat v IS PROXIO, případně na stránkách IPR PRAHA.

S pozdravem

Ing. Miroslav Dvořák
ředitel odboru investičního
podepsáno elektronicky



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor územního rozvoje
Oddělení součinnosti a informací o území

Vnitřní sdělení



MHMPXPQZ90JX

Pro:

Ing. Lenka Menzlová, HOM

Č. j.:

MHMP 1258999/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 1054589/2025

Počet listů/příloh: 5/1

Vyřizuje/tel.:

Ing. Jana Dvořáková

236 004 832

Datum:

02.12.2025

Vyjádření ke směně pozemků v k.ú. Chodov

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy obdržel Váš dopis č. j. MHMP 1034358/2025 [vč. kopií geometrických plánů č. 4605-19/2025 (dále jen „GP1“) a č. 4606-20/2025 (dále jen „GP2“)], ve kterém žádáte o vyjádření ke směně

pozemků parc. č. 2014/382, 2014/383, 2014/384, 2014/389 v k.ú. Chodov, ve vlastnictví společnosti PGC reality spol. s r. o.,

za

pozemek parc.č. 2014/266,

část pozemku parc.č. 2014/267, nově označenou dle GP1 jako pozemek parc.č. 2014/267 o zmenšené výměře 406 m²,

část pozemku parc.č. 2014/270, nově označenou dle GP1 jako pozemek parc.č. 2014/716 o výměře 440 m²,

část pozemku parc.č. 2014/490, nově označenou dle GP1 jako pozemek parc.č. 2014/716 o výměře 506 m²,

část pozemku parc.č. 2336/1, nově označenou dle GP2 jako pozemek parc.č. 2336/457 o výměře 992 m²,

pozemky parc.č. 2336/204, 2336/225, 2336/422,

všechny v k.ú. Chodov, ve vlastnictví hlavního města Prahy.

Dále uvádíte, že účelem směny je majetkoprávní vypořádání umožňující hlavnímu městu Praze vybudovat parkovací dům Šalounova.

K Vaší žádosti o stanovisko odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy jako úřad územního plánování sděluje:

Územně plánovacími dokumentacemi jsou zásady územního rozvoje, které jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro územní plán, a územní plán, jenž přebírá a zpřesňuje věcná řešení zásad územního rozvoje.

Z platných Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, ve znění Aktualizací č. 1 – 7, 9, 10, 11, 13, po jejich zpřesnění Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, nevyplývají žádné požadavky.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále též jen „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se pozemky a předmětné části pozemků nacházejí v plochách s využitím uvedeným v tabulce „Využití pozemků dle ÚP SÚ

hl. m. Prahy – směna pozemků a částí pozemků v k.ú. Chodov" (dále jen „Tabulka“), která je přílohou tohoto vyjádření.

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, (dále jen „Regulativy“), pro které platí:

OV – všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

SV – všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

IZ – izolační zeleň**Hlavní využití:**

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.

Přípustné využití:

Výsadby dřevin a travní porosty.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně.

Stavby pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

SP - sportu**Hlavní využití:**

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

Přípustné využití:

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí 20% plochy SP.

Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nesportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle Regulativů, podměrečnou plochou s rozdílným způsobem využití je taková plocha, která má rozlohu menší než 2500 m². Je znázorněna tzv. „pevnou značkou“, tj. kódem plochy s rozdílným způsobem využití v obdélníku. Tato grafická značka symbolizuje těžiště umístění podměrečné plochy (v daném případě plocha SP) v rámci jiné plochy s rozdílným způsobem využití (v daném případě plocha OV).

Dle Regulativů není ve stabilizovaném území uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).

Dle Regulativů je v rozvojovém území zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), a ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO), a to kódem míry využití plochy. Kódu míry využití plochy (v daném případě kód „D“ v ploše SV) odpovídají závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPPp) a minimálního koeficientu zeleně (KZ).

Charakteristiku ploch, základní regulativy plošného a prostorového uspořádání a další informace o Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy lze najít na webových stránkách <http://upn.praha.eu>.

Závěr:

Předmětné pozemky a části pozemků se nacházejí v plochách s výše uvedeným využitím dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy – viz Tabulka v příloze vyjádření. Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím ploch SV-D, IZ, OV, SP a s podmínkami stanovenými pro stabilizované území.

Parkovací dům, posuzovaný jako garáže, je přípustným využitím v ploše SV a podmíněně přípustným využitím v plochách OV a SP.

Žádost o směnu pozemků a částí pozemků bereme na vědomí s upozorněním, že parkovací dům je v ploše IZ nepřípustným využitím.

Naš rámec výše uvedeného sdělujeme, že:

- předmětných pozemků a částí pozemků se netýká žádná pořizovaná územní studie.
- předmětné pozemky a části pozemků parc.č. 2014/383, 2014/384, 2014/389, 2014/266, 2014/267, 2014/270, 2014/490 v k.ú. Chodov jsou součástí řešeného území pořizované individuální změny platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 2798/14, jejímž předmětem je přivedení tramvaje na území MČ Praha 11 a v návaznosti na to vymezení nového funkčního využití území a veřejně prospěšné stavby.
Dle zpracovaného návrhu této změny, projednaného a veřejně vystaveného v rámci společného jednání v roce 2017, je navrženo rozšíření plochy s využitím S4 - ostatní dopravně významné komunikace namísto

části přiléhající stávající plochy IZ a zároveň je zde navržena plocha veřejně prospěšné stavby tramvajové trati (pozemky parc.č. 2014/267 a 2014/384 v k.ú. Chodov).

Na základě výsledku společného jednání v roce 2017 jsou zpracovávány pokyny pro opakované společné jednání, které jsou připraveny k projednání v orgánech hlavního města Prahy.

Změna územního plánu je ve fázi neukončeného procesu projednávání návrhu.

- souboru předmětných pozemků a částí pozemků, nacházejících se v ploše s využitím SV-D, se týká pořizovaná individuální změna platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3452/25, nazvaná Parkoviště Šalounova.

V roce 2020 bylo usnesením Zastupitelstva HMP schváleno pořízení této změny územního plánu zkráceným postupem. Změna územního plánu má řešit návrh plochy SV-E namísto stávající plochy SV-D, tj. navýšení míry využití plochy SV.

Změna územního plánu je ve fázi neukončeného procesu projednávání návrhu.

Na závěr podotýkáme, že obsah pořizovaných změn platného ÚP SÚ hl. m. Prahy se může v probíhajícím procesu jejich pořizování ještě měnit, a to na základě připomínek uplatněných příslušnými subjekty v rámci fáze projednávání.

Do doby schválení pořizovaných změn platného ÚP SÚ hl. m. Prahy Zastupitelstvem hl. m. Prahy nelze předjímat jejich konečnou podobu. Schválené změny platného územního plánu se vydávají formou opatření obecné povahy a stávají se závaznými dnem nabytí jejich účinnosti.

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru územního rozvoje
podepsáno elektronicky

Příloha:

Tabulka „Využití pozemků dle ÚP SÚ hl. m. Prahy – směna pozemků a částí pozemků v k.ú. Chodov“

Rozdělovník:

1. Adresát + příloha
2. MHMP UZR archiv

Využití pozemků dle ÚP SÚ hl. m. Prahy – směna pozemků a částí pozemků v k.ú. Chodov

Vlastník: PGC reality spol. s r. o.	
Katastrální území: Chodov	
parc.č.	Popis dle ÚP SÚ hl. m. Prahy
2014/382	Zastavitelné rozvojové území – plocha s využitím SV-D – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy „D“; Stávající tepelný napaječ.
2014/383	Zastavitelné rozvojové území – plocha s využitím SV-D – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy „D“.
2014/384	Z větší části nezastavitelné území – plocha s využitím IZ – izolační zeleň a z menší části zastavitelné rozvojové území - plocha s využitím SV-D – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy „D“.
2014/389	Zastavitelné stabilizované území – plocha s využitím OV – všeobecně obytné s pevnou značkou pro umístění podměrečné plochy s využitím SP – sportu; Území se zvýšenou ochranou zeleně (informativní prvek).
Vlastník: hlavní město Praha	
Katastrální území: Chodov	
parc.č.	Popis dle ÚP SÚ hl. m. Prahy
2014/266	Zastavitelné rozvojové území – plocha s využitím SV-D – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy „D“.
2014/267 část nově označená dle GP1 jako pozemek 2014/267 o zmenšené výměře	Z části nezastavitelné území – plocha s využitím IZ – izolační zeleň a z části zastavitelné rozvojové území - plocha s využitím SV-D – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy „D“.
2014/270 část nově označená dle GP1 jako pozemek 2014/716	Zastavitelné rozvojové území - plocha s využitím SV-D – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy „D“.

2014/490 část nově označená dle GP1 jako pozemek 2014/715	Zastavitelné rozvojové území - plocha s využitím SV-D – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy „D“.
2336/1 část nově označená dle GP2 jako pozemek 2336/457	Zastavitelné stabilizované území – plocha s využitím OV – všeobecně obytné; Území se zvýšenou ochranou zeleně (informativní prvek); Stávající tepelný napaječ; Stávající optický kabel úložný nebo uložený v kolektoru 3. řádu.
2336/204 2336/225 2336/422	Zastavitelné stabilizované území – plocha s využitím OV – všeobecně obytné; Území se zvýšenou ochranou zeleně (informativní prvek); Stávající tepelný napaječ; Stávající optický kabel úložný nebo uložený v kolektoru 3. řádu.

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZV. MHMP 1034358/2025, 5-MHMP 175824/2025
Č. I. IPR 02800/26vl.
VÝŘEZEK / KAMET AR
E-MAIL / TELEFON

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor majetkových agend
Odd. realizace majetkových převodů
Ing. Hana Prokopová Nesrstová
– vedoucí oddělení
ID) 48ia97h

AKTUALIZACE VYJÁDŘENÍ Č. J. 13978/25 K ŽÁDOSTI O SMĚNU POZEMKŮ V K. Ú. CHODOV

Žadatel: PGC Reality spol. s r.o.

Vaši žádost o aktualizaci vyjádření jsme obdrželi e-mailem 23. 2. 2026.

Předmětem žádosti o směnu jsou požadované pozemky, části pozemků a stavby v k. ú. Chodov, Praha 11, o souhrnné plošné výměře 3 399 m² ve vlastnictví hl. m. Prahy:

- parc. č. 2014/266;
- část parc. č. 2014/267, oddělená dle GP č. 4605-19/2025 a nově označená jako pozemek parc. č. 2014/267;
- část parc. č. 2014/270, oddělená dle GP č. 4605-19/2025 a nově označená jako pozemek parc. č. 2014/716, vč. zpevněné plochy parkoviště;
- část parc. č. 2014/490, oddělená dle GP č. 4605-19/2025 a nově označená jako pozemek parc. č. 2014/715, vč. zpevněné plochy parkoviště a chodníků;
- část parc. č. 2336/1, oddělená dle GP č. 4606-20/2025 a nově označená jako pozemek parc. č. 2336/457, vč. zpevněné plochy parkoviště;
- pozemek parc. č. 2336/204, vč. zpevněné plochy parkoviště;
- pozemek parc. č. 2336/225, vč. zpevněné plochy parkoviště;
- pozemek parc. č. 2336/422;
- zpevněná plocha parkoviště ve vlastnictví hl. m. Prahy na nepřeváděném pozemku parc. č. 2336/221 ve vlastnictví žadatele, součástí směnné smlouvy bude zřízení služebnosti zajišťující hl. m. Praze přístup a příjezd na zbývající část pozemku parc. č. 2336/1.

za nabízené pozemky v k. ú. Chodov, Praha 11, o souhrnné plošné výměře 3 359 m² ve vlastnictví žadatele:

- parc. č. 2014/382, 2014/383, 2014/384 a 2014/389 vč. zpevněné plochy parkoviště a vč. jeho vybavení (oplocení, závora, rozvod elektro) a chodník podél západní strany parkoviště.

Vyjádření

Účelem směny je majetkoprávní vypořádání, které umožní hl. m. Praze vybudování parkovacího domu Šalounova, a to na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 2741 ze dne 2. 12. 2024, které ukládá odboru majetkových agend Magistrátu hl. m. Prahy zahájit jednání s majiteli pozemků za uvedeným účelem a učinit i další nezbytné kroky vedoucí k tomuto účelu.

Vlastník pozemků je ochotný přistoupit ke směně pozemků, aby vybudování uvedeného parkovacího domu bylo umožněno, nicméně tuto směnu podmiňuje též vypořádáním vlastnických vztahů k pozemkům při ulici Mírového hnutí.

Pro informaci uvádíme, že jsme k žádosti o směnu předmětných pozemků vyjadřovali podmíněně souhlasné dopisem č. j. 13978/25 ze dne 10. 12. 2025. Podmínkou souhlasu bylo kladné projednání všech konkrétních záměrů (parkovacího domu i záměrů společnosti PGC Reality spol. s r.o.) s IPR Praha a doložení souhlasných vyjádření IPR Praha se záměry. Aktualizace tohoto vyjádření se týká **doplnění staveb (zpevněných ploch chodníků a parkovišť včetně vybavení)** do předmětu směny. Podmínka našeho souhlasu zůstává v platnosti (viz níže)

Požadované pozemky a části pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy:

Pozemek parc. č. 2014/266 a části pozemků parc. č. 2014/267, 2014/270, 2014/490 jsou situovány ve východní části stavebního bloku vymezeného ulicemi Opatovskou, Křejského a Šalounovou, a nachází se na nich nezpevněné vegetační plochy i zpevněné plochy – chodníky a východní část veřejného parkoviště.

Z hlediska platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚP“) jsou tyto pozemky situovány převážně v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití SV-D (všeobecně smíšená, rozvojová s kódem míry využití území D), jižní část pozemku parc. č. 2014/267 je situována v nezastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití IZ (izolační zeleň). Pozemky jsou zároveň dotčeny pořizovanými změnami platného ÚP Z 2798 („Přivedení tramvaje na území MČ Praha 11“) a Z 3452 („Parkoviště Šalounova“).

Dle návrhu *Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání dle § 53 zákona č. 183/2006 Sb.* (dále jen „MPP“) jsou tyto pozemky součástí stavebního bloku a situovány v plochách výškové regulace s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu 6 RNP (regulovaných nadzemních podlaží) v rámci zastavitelné obytně stabilizované lokality 553 / Sídlisté Jižní Město L. jih s modernistickou strukturou zástavby. Jižní část pozemku parc. č. 2014/267 je dotčena koridorem dopravní infrastruktury 622/-/20 Tramvajová trať Spořilov – Chodovec – Opatov – Háje – Jižní město – návrh a odpovídající veřejně prospěšnou stavbou pro veřejnou dopravu 910-622/-/20.

Pozemky parc. č. 2336/204, 2336/225, 2336/422 a část pozemku parc. č. 2336/1 jsou tvořeny zpevněnými plochami jihozápadní a severovýchodní části parkoviště situovaného ve stavebním bloku vymezeném ulicemi Mírového hnutí, Ke Stáčírně a Majerského.

Vyjádření

Z hlediska platného ÚP jsou tyto pozemky situovány v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití OV (všeobecně obytné, stabilizované).

Dle návrhu MPP jsou tyto pozemky součástí stavebního bloku a situovány v plochách výškové regulace s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu 2 RNP a 4 RNP a v ploše výškové regulace s rozmezím podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbou 15 RNP v rámci zastavitelné obytné stabilizované lokality 553 / Sídliště Jižní Město I, jih s modernistickou strukturou zástavby.

Nabízené pozemky a části pozemků ve vlastnictví PGC reality spol. s r. o.:

Nabízené pozemky tvoří uskupení pozemků a jsou situovány mezi Opatovskou a Šalounovou ulicí a nachází se na nich neozpevněné vegetační plochy i zpevněné plochy – západní část veřejného parkoviště.

Z hlediska platného ÚP jsou předmětné pozemky situovány převážně v zastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití SV-D (všeobecně smíšené, rozvojové s kódem míry využití území D) a OV (všeobecně obytné, stabilizované) s vymezenou pevnou značkou pro plochu s rozdílným způsobem využití SP (sportu), jižní část pozemku parc. č. 2014/348 je situována v nezastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití IZ (izolační zeleň).

Pozemek parc. č. 2014/384 je z menší části situován v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití SV-D (všeobecně smíšené, rozvojové s kódem míry využití území D) a z větší části v nezastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití IZ (izolační zeleň). Pozemky jsou zároveň dotčeny pořizovanými změnami platného ÚP Z 2798 („Přivedení tramvaje na území MČ Praha 11“) a Z 3452 („Parkoviště Šalounova“).

Dle návrhu MPP jsou tyto pozemky součástí stavebního bloku a situovány v plochách výškové regulace s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu 6 RNP (regulovaných nadzemních podlaží) v rámci zastavitelné obytné stabilizované lokality 553 / Sídliště Jižní Město I, jih s modernistickou strukturou zástavby. Jižní část pozemku parc. č. 2014/384 je dotčena koridorem dopravní infrastruktury 622/-/20 Tramvajová trať Spořilov - Chodovec - Opatov - Háje - Jižní město – návrh a odpovídající veřejně prospěšnou stavbou pro veřejnou dopravu 910-622/-/20.

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

PŘI SPLNĚNÍ NÍŽE UVEDENÉ PODMÍNKY SE SMĚNOU (ČÁSTÍ) POZEMKŮ A STAVEB SOUHLASÍME.

Podmínka souhlasu:

- Podmínkou souhlasu je kladné projednání všech konkrétních záměrů (parkovacího domu i záměrů společnosti PGC Reality spol. s r.o.) s IPR Praha a doložení souhlasných vyjádření IPR Praha se záměry, a to již ve fázi **objemové / urbanistické / zastavovací / architektonické studie.**

Vyjádření

Konstatujeme, že v žádosti uvažovanou výstavbu samostatně stojícího objektu „Fast foodu“ na pozemcích hl. m. Prahy, směřovaných do vlastnictví společnosti PGC Reality spol. s r.o., považujeme v daném místě s ohledem na potenciál lokality za nevhodný záměr. Provoz restaurace rychlého občerstvení je vhodné integrovat např. do objemu parkovacího domu či jiné stavby. Doporučujeme tuto variantu před projednáním s IPR Praha prověřit. Nezbytná je rovněž důsledná koordinace dopravního řešení, a to např. i v souvislosti s budoucí tramvajovou tratí uvažovanou v Opatovské ulici.

S pozdravem

 Digitálně

 Datum
 23.06.2022
 12:44:10 +01:00

 – ředitel

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. MČ Praha 11, Odbor územního rozvoje, ID) nr5bpci
- 3. IPR Praha – spisovna



Adresát: Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Ing. Lenka Menzlová
Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1
ID datové schránky: 48ia97h

Vaše číslo jednací: MHMP 1034358/2025, Sp.zn.: S-MHMP 175824/2025
Naše číslo jednací: TSK/46850/25, Sp.zn.: 1216-Chodov/25/směna
aktualizace/V

Vyřizuje / tel.: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Dne: 24.02.2026

Vyjádření ke směně pozemků p. č. 2014/382, 2014/383, 2014/384, 2014/389 k. ú. Chodov (žadatel) za pozemky p. č. 2014/266, 2336/204, 2336/226, 2336/422 a části pozemků p. č. 2014/267, 2014/270, 2014/490, 2336/1 k. ú. Chodov (HMP) - Aktualizace

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. se nemá námitek ke směně pozemků p. č.:

- Žadatel
 - 2014/382 – stavba komunikace ve správě TSK
 - 2014/383 – část stavby komunikace ve správě TSK
 - 2014/384 – TSK se nebude vyjadřovat, protože se netýká její správy
 - 2014/389 – TSK se nebude vyjadřovat, protože se netýká její správy
- HMP
 - 2014/266 – stavba komunikace ve správě TSK (jedná se o komunikační zeleň; do předmětného pozemku již zpevněná plocha parkoviště nezasahuje)
 - Části 2014/267 (dle GP č. 4605-19/2025) nově označenou jako p. č. 2014/267 – TSK se nebude vyjadřovat, protože se netýká její správy
 - Části 2014/270 (dle GP č. 4605-19/2025) nově označenou jako p. č. 2014/716 – pozemek vč. stavby komunikace (zpevněná plocha parkoviště) ve správě TSK
 - Části 2014/490 (dle GP č. 4605-19/2025) nově označenou jako p. č. 2014/715 – vč. stavby komunikace (zpevněná plocha parkoviště a chodníky) ve správě TSK
 - Části 2336/1 (dle GP č. 4606-20/2025) nově označenou jako p. č. 2336/457 – pozemek vč. stavby komunikace (zpevněná plocha parkoviště) ve správě TSK



- 2336/204 - pozemek vč. stavby komunikace (zpevněná plocha parkoviště) ve správě TSK
- 2336/225 - pozemek vč. stavby komunikace (zpevněná plocha parkoviště) ve správě TSK
- 2336/422 - TSK se nebude vyjadřovat, protože se netýká její správy,
- stavba komunikace (zpevněná plocha parkoviště) ve správě TSK nacházející se na pozemku p. č. 2336/221

TSK doporučuje ve směnné smlouvě zřídít služebnost zajišťující HMP přístup a příjezd na zbývající část pozemku p. č. 2336/1 k. ú. Chodov.

S pozdravem

Digitálně

Datum: 2026.02.25
14:21:40 +01'00'


vedoucí majetkosprávního oddělení
(Podepsáno elektronicky)

Stanovisko vyhotoveno dle firemního systému, s aktuálností dat dostupných v den vyhotovení stanoviska, uvedený v záhlaví.
Upozornění:

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. (dále jen „TSK“) odmítá při své činnosti jakékoli protiprávní a neetické jednání a v maximální míře dodržuje transparentnost a legalitu. Zaměstnanci a osoby jednající za TSK jsou povinny se při svém jednání řídit zásadami Criminal compliance programu (dále jen „CCP“), který je nedílnou součástí firemní kultury TSK. Každá z osob jednající za TSK je povinná oznámit jakékoli podezřelé a protiprávní jednání, které je v rozporu s CCP. Pokud osoba jednající za TSK jedná v rozporu s CCP, není takové jednání považováno za jednání v rámci nebo zájmu TSK.



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11
starosta

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Ing. Hana Prokopová Nesrstová
vedoucí oddělení
Mariánské nám. 2/2
110 01 Praha 1
IDDS: 48ja97h

Váš dopis č.: **MHMP 1034358/2025**
Ze dne: **13.10.2025**
Číslo jednací: **MCP11/25/183475/OUR/Sky**

Vyřizuje:
Telefon:
E-mail:



Datum: **03.12.2025**

Stanovisko městské části Praha 11 ke směně pozemků mezi hl. m. Praha a společností PGC reality spol. s r.o.

Vážená paní vedoucí,

dne 20.10.2025 obdržela MČ Praha 11 Vaši žádost č. j. MHMP 1034358/2025 ze dne 13.10.2025, o stanovisko ke směně pozemků mezi hl. m. Praha a společností PGC reality spol. s r.o.

Váš odbor momentálně projednává směnu pozemků mezi hl. m. Praha a společností PGC reality spol. s r.o., a to na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 2741 ze dne 02.12.2024. Cílem je majetkoprávní vypořádání v lokalitě Šalounova za účelem umožnění výstavby parkovacího domu, který by měl sloužit pro budovu č. p. 2140 v ul. Nad Opatovem (Sandra) a 2141 v ul. U chodovského hřbitova. Vlastník pozemků je ochoten přistoupit na směnu pozemků tak, aby vybudování parkovacího domu bylo umožněno, nicméně tuto směnu podmiňuje též vypořádáním vlastnických vztahů k pozemkům v ul. Mírového hnutí, o jejichž užívání dlouhodobě vede s hl. m. Praha spory, a dále vypořádáním nároků z titulu bezdůvodného obohacení za užívání pozemků v jejím vlastnictví hl. m. Prahou bez právního titulu.

Jedná se o následující směnu pozemků v k. ú. Chodov:

- pozemku parc. č. 2014/382 o výměře 74 m²
- pozemku parc. č. 2014/383 o výměře 1 085 m²
- pozemku parc. č. 2014/384 o výměře 1 629 m²
- pozemku parc. č. 2014/389 o výměře 971 m²
ve vlastnictví PGC reality spol. s r.o.
za
- pozemek parc. č. 2014/266 o výměře 117 m²
- část pozemku parc. č. 2014/267 o výměře 406 m²
- část pozemku parc. č. 2014/270 o výměře 440 m²
- část pozemku parc. č. 2014/490 o výměře 506 m²
- část pozemku parc. č. 2336/1 o výměře 992 m²
- pozemek parc. č. 2336/204 o výměře 179 m²

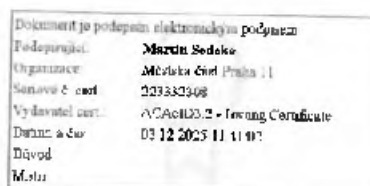


- pozemek parc. č. 2336/225 o výměře 738 m²
- pozemek parc. č. 2336/422 o výměře 21 m²
ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Dovoluji si Vás informovat, že dne 01.12.2025 přijala Rada MČ Praha 11 usnesení č. 1253/38/R/2025, ve kterém souhlasí s navrhovanou směnou pozemků v k. ú. Chodov.

S pozdravem

Ing. Martin Sedeke
starosta městské části Praha 11



Příloha

1) Usnesení RMČ Praha 11 č. 1253/38/R/2025

Městská část Praha 11

USNESENÍ

38. schůze rady městské části

konaná dne 01.12.2025

číslo usnesení 1253/38/R/2025

Stanovisko městské části Praha 11 ke směně pozemků mezi hl. m. Praha a společností PGC reality spol. s r.o.

Rada městské části Praha 11

I. bere na vědomí

1. žádost Magistrátu hl. m. Prahy, Odboru hospodaření s majetkem, č. j. MHMP 1034358/2025 ze dne 13.10.2025, o stanovisko ke směně pozemků mezi hl. m. Praha a společností PGC reality spol. s r.o.

II. souhlasí

1. s navrhovanou směnou pozemků v k. ú. Chodov:

- pozemku parc. č. 2014/382 o výměře 74 m²
pozemku parc. č. 2014/383 o výměře 1 085 m²
pozemku parc. č. 2014/384 o výměře 1 629 m²
pozemku parc. č. 2014/389 o výměře 971 m²
ve vlastnictví PGC reality spol. s r.o.
za
- pozemek parc. č. 2014/266 o výměře 117 m²
část pozemku parc. č. 2014/267 o výměře 406 m²
část pozemku parc. č. 2014/270 o výměře 440 m²
část pozemku parc. č. 2014/490 o výměře 506 m²
část pozemku parc. č. 2336/1 o výměře 992 m²
pozemek parc. č. 2336/204 o výměře 179 m²
pozemek parc. č. 2336/225 o výměře 738 m²
pozemek parc. č. 2336/422 o výměře 21 m²
ve vlastnictví hl. m. Prahy

III. ukládá

1. starostovi Ing. Martinovi Sedeke

- zaslat usnesení "Stanovisko městské části Praha 11 ke směně pozemků mezi hl. m. Praha a společností PGC reality spol. s r.o." na Magistrát hl. m. Prahy, Odbor hospodaření s majetkem

Termín: 12. 12. 2025

Starosta MČ Praha 11: Ing. Martin Sedeke, starosta

Ověřovatel: Ondřej Nováček, radní

Předkladatel: Ing. Martin Sedeke, starosta

Zpracoval odbor: OUR

Zpracovatel:





MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11

Úřad městské části

Odbor dopravy

Oddělení silniční správní úřad

Datová schránka

Hlavní město Praha

Ing. Hana Prokopová Nesrstová

Mariánské nám. 2/2

110 00 Praha 1-Staré Město

IČO 06593364

Váš dopis zn.:

Ze dne: 23.02.2026

Číslo jednací: MCP11/26/032629/OD/Rok

Spisová zn.: S-MCP11/26/032629/2

Vyřizuje:

Telefon:

E-mail:

Datum: 27.02.2026

Sdělení

**k převodu pozemků parc. č. 2014/270, parc. č. 2336/1 a parc. č. 2336/225 v k. ú. Chodov,
Praha 11**

Odbor dopravy, oddělení silniční správní úřad, ÚMČ Praha 11, jako silniční správní úřad (dále jen SSÚ) na území správního obvodu Praha 11, příslušný podle ust. § 40 odst. 5 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o pozemních komunikacích), v souladu s obecně závaznou vyhl. č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, vydává sdělení k převodu pozemků parc. č. 2014/270, parc. č. 2336/1 a parc. č. 2336/225 v k. ú. Chodov, Praha 11, na základě žádosti, právnické osoby Magistrát hlavního města Prahy, IČO 00064581, se sídlem Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1-Staré Město, zastoupená vedoucí oddělení realizace majetkových převodů Ing. Hanou Prokopovou Nesrstovou, podané dne 23.02.2026, Odboru dopravy, oddělení silničnímu správnímu úřadu, Úřadu městské části Praha 11, pod č. j. MCP11/26/032629,

Bereme na vědomí záměr směny pozemků.

Z hlediska zájmů chráněných SSÚ upozorňujeme, na následující:

1. Na pozemcích (dle SSÚ dostupných podkladů) se nacházejí veřejně přístupné místní komunikace III. třídy (parkoviště), a některé s částečným mezením veřejnosti (oplocené). V souladu se zákonem č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů může vlastnit místní komunikace pouze stát (obec), nikoliv fyzická či právnická osoba – je třeba požádat o vyřazení pozemních komunikací. Na pozemních komunikacích nacházejících se na pozemcích platí obecná úprava provozu na pozemních komunikacích, v souladu s ust. § 19 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, kterou lze omezit pouze s řádným zdůvodněním a změna vlastnických práv nezakládá nárok na omezení



obecného užívání (nový vlastník musí zachovat statut přístupu na pozemních komunikacích). V případě, že by nový vlastník požadoval zrušení veřejných či poloveřejných parkovacích ploch dojde k velkému zásahu do dopravy v klidu ve smyslu zhoršení dostupnosti parkovacích míst pro obyvatele MČ Praha 11. Je obecným zvykem, že pokud dojde k využití parkovacích stání k soukromým účelům, je požadována v situaci, kdy již dnes je v oblasti MČ Praha 11 velký deficit parkovacích stání, plná náhrada zrušených parkovacích stání, a to plně veřejné.

2. Dále SSÚ sděluje, že se navržená směna pozemků, kdy pozemky ve vlastnictví MHMP jsou z většiny využívány jako zpevněné plochy (parkoviště, pěší komunikace), za pozemky, které jsou sice v katastru nemovitostí označeny jako „ostatní plocha“, kdy fyzicky na části z nich je pouze zeleň, a to na pozemcích parc. č. 2014/382, 2014/384 k. ú. Chodov, a na pozemku parc. č. 2014/389 k. ú. Chodov je nepovolené parkoviště včetně technického vybavení (závory, elektrorozvody).
3. Zdejší SSÚ na základě místní znalosti a zkušeností získaných při požadavcích „nových vlastníků“ po získání pozemků s existující pozemní komunikací, kdy tento často požaduje zrušení či omezení přístupu na komunikaci jen z důvodu nového vlastníka, což není v souladu s platnou právní úpravou. Vzhledem ke skutečnosti, že na pozemcích se nacházejí veřejně přístupné účelové komunikace, které by měly být v souladu s právní úpravou zařazeny při soukromém vlastnictví jako veřejně přístupné účelové, jejich právní status je závazný i pro budoucí vlastníky pozemků. Dále není podstatné, jak je příslušný pozemek, na němž se pozemní komunikace nachází, veden v katastru nemovitostí, či jak byl evidován v minulosti.
4. Po dělení/scelování uvedených pozemků, musí být zachována případně existující nutná komunikační potřeba pro pozemky se záměrem souvisejících.

Vyjádření se vydává dle ustanovení § 154 správního řádu.

[Redacted]

na základě pověření tajemnicí ÚMČ Praha 11 ze dne 04.03.2025

Přílohy
Situace

Písemnost vyhotovena ve 2 stejnopisech,
za správnost vyhotovení: Marek Rokos

Document je podepsán elektronickým podpisem	
Funkce/jméno	Martin Janda
Organizace	Městská část Praha 11
Sériové č. cert.	253365967
Výdavatel cert.	ACACED3.3 - Trustlog Certifikáty
Datum a čas	27.02.2025 10:47:28
Ověřeno	
Martin	

Chodov

2014/279...

Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2, Praha 1, IČ: 000164581 DIČ: CZ000164581, plátců DPH zastoupená Technickou správou komunikací hl. m. Prahy, Rásoňka 770/8, Praha 1, příspěvkovou organizací zapsanou v Registru ekonomických subjektů, vedeném Českým statistickým úřadem pod IČ: 63834197.

ráta: ekonomická — obchodní nájemníkem [redacted]
sídlo a číslo účtu: MHP-TSK hl. m. Prahy, Rásoňka 8, 110 00 Praha 1
č.ú.: 29022-5157-9986000, bank. spoj.: PPF banka a.s., Evropská 2690/17, 160 41
Praha č. variabilní symbol je číslo smlouvy
(dále jen "pronajímatel")

2

II - Cesta zapsaná v OR vedeném MŠ v Praze, odd. C, list. 108248
Běránská 784/18, 142 00 Praha 4,
IČ: 172 50 234
Barkovými spojení č.ú.: 178558028/2403

(dále jen "nájemce")
uzavírají

Nájemní smlouvu č. 1/10/360/0325
(dle ustanovení 663 a následujících občanského zákoníku)

Preambule

Zřizovací listinou, vydanou Radou hlavního města Prahy, byla Technická správa komunikací hlavního města Prahy (dále jen "TSK") svěřena výstavba, správa, údržba pozemních komunikací, vč. součástí, příchůzenní, pozemků a dalšího nemovitého majetku na území hl. m. Prahy. TSK hl. m. Prahy je při hospodaření s majetkem města mj. oprávněna uzavírat jménem hlavního města Prahy nájemní a výpůjční smlouvy.

Článek I. — Předmět a účel smlouvy

- 1) Pronajímatel je vlastníkem souboru pozemků parc. č. 2014/383, 2014/490 a 2014/270 k.ú. Chodov v obci Praha.
- 2) Část pozemní komunikace Šalounova o výměře 2388 m² z toho 1100 m² parkovací plochy a 1288 m² manipulační plochy (dále jen "předmět nájmu") pronajímá pronajímatel nájemci za účelem provozování placeného veřejného hlídaného parkoviště pro osobní vozidla a autobusy.
- 3) Předmět nájmu je specifikován v příložené dokumentaci, která tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1.

Článek II. - Doba nájmu

- 1) Nájem počíná běžet ode dne účinnosti smlouvy podle čl. VIII. odst. 2) smlouvy.
- 2) Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

Článek III. - Výše nájmu

1) Výše nájmu je sjednána na základě dohody a činí 135 135,- Kč/rok za celé parkoviště (slezy stopadesátpětistěstopadesátpětásměsíčních)

bez DPH. V případě výrazných změn podmínek pronájmu je pronajímatel oprávněn provést úpravu výše nájmu, a to formou dodatku ke smlouvě.

2) K sjednané výši nájmu, která je základem daně, bude připočteno DPH dle platných právních předpisů. Nájemné za období ode dne účinnosti smlouvy do konce příslušného roku je vypočteno ve splátkovém kalendáři, jenž obsahuje i termín jeho platby, a který je přílohou této smlouvy. Zdanitelné plnění je uvedeno ve splátkovém kalendáři.

Při dalším trvání účinnosti smlouvy je pak nájemné splatné v pravidelných měsíčních splátkách po 13 516,- Kč vždy k 5. dni v měsíci příslušného kalendářního roku a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy a pod variabilním symbolem, kterým je číslo smlouvy. Pronajímatel bude nájemci pravidelně zasílat splátkový kalendář, přičemž nájemce se zavazuje provádět úhradu nájmu podle smlouvy i před vystavením a doručením splátkového kalendáře. Zdanitelné plnění je uvedeno ve splátkovém kalendáři. Nový splátkový kalendář bude vždy vystaven také v případě změn těch údajů smlouvy, které obsahuje i splátkový kalendář.

3) V případě trvání smlouvy delším 1 rokem je pronajímatel oprávněn každoročně jednostranně upravit výši nájmu o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za příslušný kalendářní rok. Poprvé bude nájemné zvýšeno po vyhlášení vydaném ČSÚ v r. 2012. Nárok na zvýšení nájmu vyplývá automaticky ze smlouvy. Částka, o níž bylo nájemné takto zvýšeno, bude vypočtena a oznámena nájemci pronajímatelem.

4) Po dobu omezení užívání předmětu nájmu podle Čl. IV. odst. 3) má nájemce právo na poskytnutí slezy z nájmu, nebo podle rozsahu omezení za jeho poskytnutí. Toto právo zanikne, nebude-li nájemcem u pronajímatele písemně uplatněno do 3 týdnů ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládajícím.

Článek IV. - Práva a povinnosti nájemce

1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jen ke sjednanému účelu a bez písemného souhlasu pronajímatele ho nesmí přenechat do užívání jiné osobě, která není v přímé souvislosti s naplněním účelu smlouvy.

2) Nájemce je povinen předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí udržovat v čistotě a pořádku v souladu s platnými právními předpisy. Případné znečištění je nájemce povinen bez prodávky odstranit, nebo omezit podle platných právních předpisů. V rámci běžné údržby musí nájemce udržovat parkovací plochu a její příslušenství (veget. zeleň, příjezdové a výjezdové cesty, propustky a zábradlí...). Běžná údržba zahrnuje drobné, méně vymezené práce dle vyhlášky č. 164/1997 Sb. příloha č.5, kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.

3) Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení úprav a udržování věcí a je povinen za tímto účelem umožnit i předmětu nájmu přístup. Pronajímatel oznámí nájemci i kalendářní měsíc předem zahájení prací na opravách a udržování věcí v prostoru předmětu nájmu. Toto se netýká výživy a případných havárií.

4) Nájemce nesmí provádět jakékoli zásahy do předmětu nájmu bez písemného souhlasu a dohodnutých podmínek pronajímatele a povolení příslušných správních orgánů. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na předmětu nájmu lehké motální stavby sloužící k provozu parkoviště.

5) Nájemce není oprávněn požadovat úhradu vzniklých škod nebo užšího zisku vzniklých výši mecí.

6) Na předmětu nájmu nesmí být umístována reklama bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Za reklamu se nepovažuje tabule s informací o zhotoviteli, investorech a prováděné stavbě.

7) Nájemce zajistí vozidlům TSK hl. m. Prahy viditelně označeným „Služební vozidlo“ nebo „Dodavatel stavby“ bezplatné parkování na všech parkovištích ve správě TSK hl. m. Prahy.

8) Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do stavu, v jakém mu byl předán a předat ho protokolárně zpět pronajímateli, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak. Výzva k předání zašle nájemce pronajímateli 3 dny předem.

Článek V. - Práva a povinnosti pronajímatele

1) Pronajímatel je povinen předat nájemci předání nájmu ve stavu způsobilém k účelu uvedenému v čl.II. smlouvy.

2) Nájemce za trvání této smlouvy zajistí na účtu TSK hl. m. Prahy 46017-5157-9986000 (variabilní symbol je číslo podmínek) složení finanční jistoty ve výši

31 032,-- Kč. Nájemce je povinen doplňovat výši složené finanční jistoty (kauce) do sjednané částky, a to bezodkladně poté, kdy se o nezbytnosti doplnění kauce dozví, jinak je pronajímatel oprávněn po předchozím písemném upozornění nájemce okamžitě odstoupit od smlouvy. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodloužení podle občanského zákoníku. Finanční jistota včetně připsaných úroků bude použita k úhradě pohledávek v tomto pořadí 1. úroky z prodloužení, 2. smluvní pokuta, 3. náhrada vzniklé škody, 4. dlužné nájemné. O použití finanční jistoty bude pronajímatel nájemce písemně informovat. V případě, že finanční jistota nebude nutno použít, bude vrácena nájemci po skončení nájemního vztahu a odevzdání parkoviště TSK hl. m. Prahy. Pokud úroky přirostlé ke kauce nebude pronajímatel nucen použít jako kauce sama, budou nájemci vyplaceny jednorázově ročně vždy k 31.12. běžného roku.

3) V případě prodloužení nájmu s předáním předmětu nájmu podle čl.IV. odst.8), nebo v případě neoprávněného umístění reklamy na předmětu nájmu podle čl.IV. odst.6), je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 0,5 % z celkové roční výše nájemného, a nájem smluvního na kratší dobu z celkové smluvně výše nájemného, a to za každý i jen započatý den prodloužení, nejmenší však 500,-- Kč denně.

4) V případě, že nájemce i přes písemné upozornění pronajímatele poruší povinnosti z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 0,5% z celkové roční výše nájemného, a nájem smluvního na kratší dobu z celkové smluvně výše nájemného, a to za každý i jen započatý den porušení této povinnosti, nejmenší však 500,-- Kč denně.

5) Pronajímatel je oprávněn domáhat se náhrady škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu. Pokud tato škoda vzniká porušením povinností, na kterou se podle této smlouvy vztahuje smluvní pokuta, má pronajímatel právo na její náhradu vedle sjednané smluvní pokuty.

6) Nebudou-li v den předání předmětu nájmu splněny podmínky uvedené v rozhodnutí podle čl.VII. odst.2) nebo se smlouvě, nebo nebude-li stav předmětu nájmu odpovídat podmínkám podle čl.IV. odst. 8), není pronajímatel povinen předat nájmu převzat. O této skutečnosti musí být sepsán protokol, v němž budou pronajímatelem vymezeny závady, pro něž předmět nájmu nepřevzal a stanovena lhůta k jejich odstranění a převzetí předmětu nájmu. Ustanovení čl. V odst. 3) tím není dotčeno.

Článek VI. – Skončení nájmu

1) Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a ke zrušení nájmu dojde výpovědí, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak. Výpověď může být podána i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení.

2) Pokud je nájemce v předání s úhradou splátky nájemného delším než 3 měsíce ode dne její splatnosti, je pronajímatel oprávněn podat výpověď smlouvy, uzavřené na dobu neurčitou, a to s výpovědní lhůtou 14 dní. Výpovědní lhůta počíná běžet po doručení výpovědi nájemci vždy tak, aby skončila k 15. dni nebo ke konci téhož měsíce.

3) Pokud nájemce přes písemné upozornění pronajímatele porušuje povinnosti uvedené v čl. IV., nebo vyžaduje-li to obecný zájem, je pronajímatel oprávněn podat výpověď smlouvy, s výpovědní lhůtou 14 dní. Výpovědní lhůta počíná běžet po doručení výpovědi nájemci vždy tak, aby skončila k 15. dni nebo ke konci téhož měsíce.

4) Výpověď se doručuje poštou, doporučeně, na adresu uvedenou v této smlouvě. V případě změny adresy je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli, a to ve lhůtě 30 dnů od data vzniku změny.

5) Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta zásilku s výpovědí vrátí pronajímateli jako nedoručitelnou, zejména s tím, že adresát se odstěhoval bez udání adresy, svým jednáním doručení zmařil, nebo její příjem odmítl. Den doručení takového vrácené zásilky pronajímateli se považuje za den doručení výpovědi nájemci.

Článek VII. – Souhlas se zpracováním osobních údajů pro zpracování v systému CERD

1) Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel za účelem uvedeným v bodě 3 tohoto článku shromažďoval, zpracovával a uchovával tyto osobní údaje:

a) jméno, příjmení, adresu bydliště a rodné číslo nájemce

b) osobní údaje vypovídající o finančních závazcích nájemce, které vznikly, vzniknou a mohou vzniknout vůči pronajímateli a o plnění těchto závazků ze strany nájemce,

c) osobní údaje vypovídající o zajištění závazků nájemce

d) případně další údaje, které vypovídají o bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce nájemce a které nájemce sdělil či sdělí pronajímateli nebo které pronajímatel získal či získá v souvislosti s plněním případně nepločným nájemní smlouvy.

2) Nájemce dále souhlasí, aby za stejným účelem pronajímatel tyto uvedené údaje nájemce dále předával provozovateli CERD – Centrálnímu registru dlužníků, k dalšímu shromažďování, zpracování a uchování v rámci takového registru a dalších systémových podregistru (BRKI a NRKI) a provozovatel registru CERD tyto údaje zpřístupnil všem oprávněným uživatelům registru klientských informací, kteří budou mít odpovídající souhlas nebo kteří k tomu budou oprávněni v souladu se smlouvou o přístupu do registru CERD a dále souhlasí s tím, aby všichni oprávnění uživatelé registru klientských informací, kterým byly zpřístupněny, výše uvedené údaje použili a to případně s dalšími údaji nájemce, jež oprávněně zpracovávají.

3) Účelem zpracování osobních údajů nájemce je vytvoření souhrnu informací v registru klientských informací vypovídajících o bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce nájemce, dále zajištění vzájemného informování oprávněných uživatelů registru klientských informací a umožnění posuzování bonity, důvěryhodnosti a platební morálky nájemce ze strany uživatelů registru klientských informací.

4) Nájemce uděluje tento souhlas na dobu neurčitou, minimálně na dobu trvání nájemní smlouvy a na dobu dalších 10-11 let od splnění všech finančních závazků nájemce z uzavřené nájemní smlouvy.

Článek VIII. - Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti po podpisu obou stranami.
- 2) Smlouva nabývá účinnosti dnem účinnosti vydaného stanovení dopravního značení rozhodnutí, vydaného příslušným silničním správním úřadem a obsahujícím stanovení dopravního značení a výjimkou ujednání o finanční jistotě (záruce), které nabývá účinnosti okamžikem uzavření smlouvy.
- 3) Nájemce je povinen nejpozději do 14 dnů po podpisu smlouvy (dodatků) požádat příslušný správní úřad o „stanovení“ podle čl. VII. odst.2 jinak smlouva po marném uplynutí čtrnáctého dne nebude účinná. Stejně tak smlouva nebude účinná v případě, že příslušný silniční správní úřad vydá zamítavé „stanovení“. Kupní vydaného stanoví dopravního značení a každého dalšího stanoví dopravního značení na něj navazujícího, je nájemce povinen předložit pronajímateli do 14 dnů od nabytí právní moci stanoví.
- 4) Smlouva a pobývá účinností zánikem účinnosti „stanovení“ příslušného správního úřadu podle čl. VII. odst.2 smlouvy, pokud není nájemcem žádáno o jeho prodloužení. Nájemce je povinen do 14 dnů po skončení účinnosti smlouvy písemně informovat pronajímatele o ukončení užívání předmětu nájmu, nebude-li stranami smlouvy dohodnuto jinak.
- 5) V případě, že příslušný silniční správní úřad vydá za trvání smlouvy změnu stanoví dopravního značení (kterým se zruší dané parkoviště), smlouva pobývá účinností dnem nabytí právní moci vydaného stanoví dopravního značení. Nájemce je povinen do 14 dnů od právní moci tohoto stanoví dopravního značení písemně informovat o této skutečnosti pronajímatele.
- 6) Pokud-li nájemce své oznamovací povinnosti, uložené mu v čl. VII. odst.3,4, a 5 smlouvy, je pronajímatel oprávněn v závažných případech (např. prodloužení další 3 měsíce) požadovat smluvní pokutu ve výši 0,5% z celkové roční výše nájmu, u nájmu smluvního na kratší dobu z celkové smluvní výše nájmu, a to za každý i jen započatý den prodloužení.

Článek IX. - Závěrečná ustanovení

- 1) Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze formou písemných dodatků k této smlouvě se souhlasem obou smluvních stran.
- 2) Každékoř spory mezi smluvními stranami vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s její plnění, účinností, prováděním nebo zánikem, jež se nepodaří odstranit amírným jednáním mezi smluvními stranami, budou s konečnou platností a s vyloučením pravomoci obecných soudů rozhodovány jediným rozhodcem, [redacted] se sídlem Praha 6, Vaníčková 7, IČ:66229381 (dále jen „rozhodce“) podle Zásad rozhodčího řízení smluvních na internetové adrese: www.rsk-praha.cz, o nichž obě smluvní strany prohlásily, že se s nimi před uzavřením této smlouvy seznámily, a že s nimi souhlasí. Pro případ, že jediný rozhodce nebude moci z vážných důvodů spor rozhodovat, odmítne tento spor pojednávat, nebo se funkce rozhodce vzdá, se smluvní strany dohodly, že výše uvedený rozhodce moci náhradního rozhodce ze seznamu rozhodců vedeného Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR, se sídlem Praha 1, Dlouhá 13. Smluvní strany se dohodly, že rozhodce bude rozhodovat spor bez listního jednání na základě písemných materiálů předložených smluvními stranami, a že rozhodčí nález nebude obsahovat odůvodnění. Smluvní strany se zavazují splnit všechny povinnosti uvedené v rozhodčím nálezě ve lhůtách v něm uvedených.
- 3) Právní vztahy mezi smluvními stranami napsané touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a obecně platnými právními předpisy.

4) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv Technické správy komunikací hl.m. Prahy (ČHS TSK) vedené Technickou správou komunikací hl.m. Prahy, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a ukládají svolení k jejich sdělení a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

5) Provozovatel i nájemce si smlouvu přečetli, smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nebyla sepsána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

6) Smlouva byla vyhotovena v 5 autorizovaných stejnopisech, z nichž 2 stejnopisy obdrží nájemce a 3 stejnopisy provozovatel.

V Praze dne: 30.12.2010

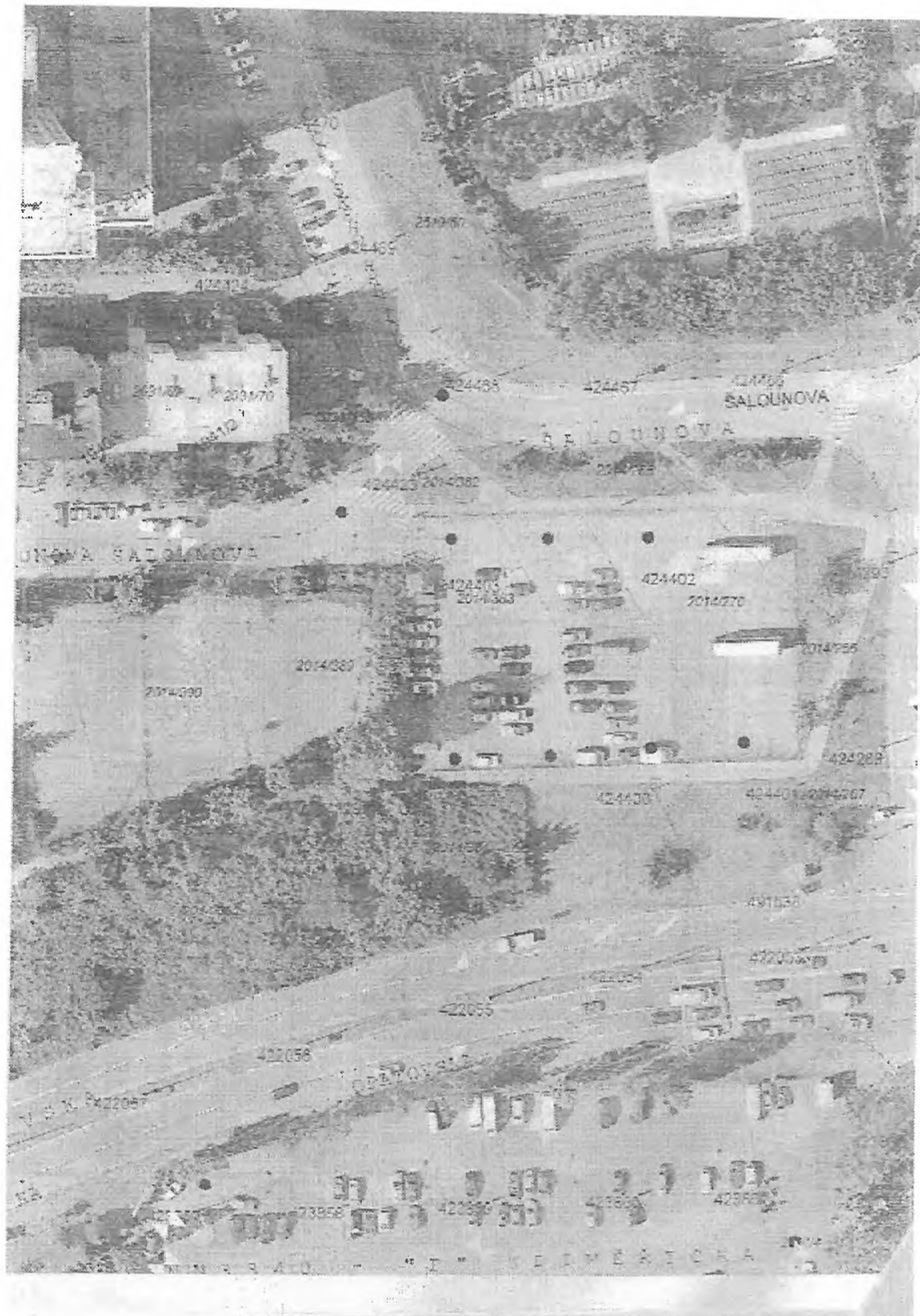
[Redacted signature area]

provozovatel

BCAR s.r.o.
MILADAN PARNOKVIČE
BRATŘI ZÁV. 132 00 7 000 1 1 000 1
IČ: 132 00 7 000 1 1 000 1

[Redacted signature area]

TECH. SPRÁVA KOMUNIKACÍ
hl.m. Prahy
110 15 Praha 1, Křižovnická 70/9
-10-



Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2, Praha 1, IČ: 00064581,
zastoupené Technickou správou komunikací hl. m. Prahy, a.s. se síd-
lem IČO: 03447286, DIČ: CZ03447286 zapsanou v obchodním rejstříku ved-
lého B, vl. 20059

zastoupen [redacted] - předsedou předsta-
vy a [redacted] - místopředsedou představen-
stva a číslo účtu: MHMP-TSK hl. m. Prahy, Rásoňovka
č. ú.: 29022-5157998/6000, bank. spoj.: PPF banka a.s., Evropská
(dále také jako "pronajímatel")

a

B-CAR, s.r.o.
IČ: 27259234



(dále také jako "nájemce")

uzavírají tuto

Dohodu o změně nájemní smlouvy č. 1/10/360/0325

(dále také jako "Dohoda")

I. Předmět dohody

a) Účastníci Dohody shodně konstatují, že uzavřeli dne 30. 12. 2010 nájemní smlouvu č. 1/10/360/0325 ve znění všech jejích dodatků na pronájem komunikace na pozemku p. č. 2014/383, 2014/490 a 2014/270, v obci Praha 4, k. ú. Chodov, (dále jen „**předmět nájmu**“) za účelem provozování placeného veřejného hlídaného parkoviště pro osobní vozidla a autobusy (dále také jako „**Nájemní smlouva**“).

b) Účastníci Dohody shodně konstatují, že pronajímatel odeslal nájemci výpověď Nájemní smlouvy a nájemci byla tato doručena (dále také jako „**Výpověď**“).

c) Účastníci Dohody se dohodli, že podpisem této Dohody se Výpověď a její účinky ruší.

d) Účastníci Dohody se dále dohodli na změně Nájemní smlouvy, a to následovně:

- I. Na základě dohody smluvních stran této Dohody se čl. II. odst. 2 Nájemní smlouvy nahrazuje následujícím zněním:

Nájem se sjednává na dobu určitou do 31. 8. 2018. V případě, že nejpozději 20 (dvacet) dní před uplynutím konce nájmu pronajímatel nebo nájemce písemně oznámí druhé smluvní straně, že nájem k uvedenému datu končí, Nájemní smlouva se automaticky prodlouží vždy o jeden kalendářní měsíc. V případě takového automatického prodloužení se pro ukončení nájmu použije postup dle předcházející věty tohoto odstavce, to znamená, že v případě zájmu jedné nebo druhé smluvní strany ukončit nájem, pronajímatel nebo nájemce ve lhůtě nejpozději 20 (dvacet) dní před uplynutím konce automaticky prodlouženého nájmu písemně oznámí druhé smluvní straně, že nájem končí k posledního dne kalendářního měsíce, o který byla doba nájmu prodloužena.

- II. Na základě dohody smluvních stran této Dohody se čl. VI. odst. 1 Nájemní smlouvy nahrazuje následujícím zněním:

„zrušen“

- III. Dále se účastníci této Dohody dohodli, že po ukončení nájmu z Nájemní smlouvy bude předmět nájmu předán nájemcem pronajímateli, o čemž smluvní strany Nájemní smlouvy sepiší písemný protokol.

- IV. Ve všech ostatních věcech zůstává Nájemní smlouva nezměněná.

e) Touto Dohodou nejsou nijak dotčena práva a povinnosti Nájemce včetně povinnosti hradiť nájemné a služby dle Nájemní smlouvy do konce jejího trvání.

ŠALOU LOUA

1/10/360/0325

Dohoda o změně US 11.2.18

III. Závěrečná ustanovení

- a) Tuto Dohodu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran.
- b) Tato Dohoda představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této Dohody a nahrazuje veškerá případná předchozí ujednání smluvních stran ohledně předmětu této Dohody.
- c) Práva a povinnosti neupravené touto Dohodou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem,
- d) Tato Dohoda byla vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce a 1 vyhotovení pronajímatel.
- e) Pronajímatel i nájemce si Dohodu přečetli, Dohoda byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nebyla sepsána v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne: 28. února 2018

V Praze dne: 28. února 2018

.....
[redacted]
předseda představenstva společnosti

.....
[redacted]
místopředseda představenstva společnosti

.....
[redacted]
za nájemce
B-CAR, s.r.o.
[redacted] jednatel

BCAR s.r.o.

Metohská 784/18, 142 00, Praha 4 - Libuň
IČO: 27259234 DIČ: CZ27259234

SMLOUVA O PRONÁJMU PLOCHY

uzavřená mezi:

Nájemce:

Společnost: BigBoard Praha, a.s.
zapsána v: OR vedeném Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 4636
Se sídlem: Praha 10, Donská 275/9, PSČ: 101 00
Zastoupená: [redacted] – předsedou představenstva
IČ: 25 11 75 99
DIČ: CZ25 11 75 99
Bankovní spojení: Komerční banka
Číslo účtu: 51-2528060297 / 0100

a

Pronajímatel:

Společnost: PGC reality spol.s r.o.
Se sídlem: Jakubská 744/4, Praha 1 – Staré Město, 110 00
IČ: 614 99 781
DIČ: CZ614 99 781
Zastoupená: [redacted] jednatelkou
Bankovní spojení: [redacted]
Číslo účtu: [redacted]

Článek I. Předmět smlouvy

Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do užívání část pozemku vyznačenou v nákrese, který je přílohou této smlouvy jako její nedílná součást, parc. číslo 2014/384, nacházející se v katastrálním území Chodov, zapsaný na listu vlastnictví číslo 10672 u Katastrálního úřadu v Praze, který je ve vlastnictví pronajímatele, (dále jen „předmět nájmu“), a to k účelu instalace reklamního zařízení a provozování venkovní reklamy. Součástí předmětu smlouvy je i prostor nutný pro vedení elektrické přípojky.

Článek II. Povinnosti pronajímatele

- Zajistí nájemci kdykoliv nerušený přístup k předmětu nájmu a jeho nerušené užívání v souladu s předmětem této smlouvy (článek I. této smlouvy).
- Nezahradí, nepoškodí a neodstraní v době trvání platnosti a účinnosti této smlouvy reklamní zařízení umístěné na předmětu nájmu a umožní udržovat okolí reklamního zařízení tak, aby byla zachována dobrá viditelnost reklamy na reklamním zařízení.
- Umožní v souladu s čl.I. v případě potřeby nájemce napojení na nejbližší zdroj elektrické energie pro osvětlení reklamního zařízení. Spotřeba elektrické energie bude měřena odděleně na samostatném měřiči zřízeném nájemcem a hrazena nájemcem mimo sjednaný nájem.
- Bude předem informovat nájemce o změnách vlastnictví předmětu nájmu, případně nařízeních státních orgánů týkajících se předmětu nájmu.
- Pronajímatel se zavazuje, že pokud bude nabízet po uzavření této smlouvy nájem pozemku nebo budovy, které leží v blízkosti předmětu nájmu, za účelem provozování reklamy osobě odlišné od nájemce, oznámí písemně vždy s dostatečným předstihem tuto skutečnost nájemci. Pokud nájemce oznámí do sedmi dnů po obdržení písemného oznámení pronajímateli, že má sám zájem o nabízený předmět nájmu, je pronajímatel povinen jednat o uzavření smlouvy přednostně s nájemcem. Pokud nedojde mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě o obsahu smlouvy, může pronajímatel bez dalšího uzavřít nájemní smlouvu s osobou od nájemce odlišnou, avšak pouze v tom případě, že nájemní smlouva nebude uzavřena za nižší nájemné, než jaké bylo požadováno při jednáních s nájemcem a že reklamní zařízení osoby odlišné od nájemce bude od reklamního zařízení nájemce umístěno ve všech směrech ve vzdálenosti alespoň 150 metrů.

Pronajímatel se však v tomto případě současně zavazuje, že ve smlouvě nebo ústní dohodě, kterou uzavře s osobou odlišnou od nájemce, jejíž předmět a obsah bude totožný nebo podobný s touto smlouvou, zaváže pod sankcí odstoupení od uzavřené smlouvy osobu odlišnou od nájemce k tomu, aby dodržela hranici alespoň 150 metrů umístění svého reklamního zařízení od reklamního zařízení nájemce, a to tak, aby nedocházelo k omezení viditelnosti reklamy nájemce. Pokud pronajímatel poruší své výše uvedené závazky, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši ročního nájemného sjednaného v čl. V. písm. a). Smluvní strany se dohodly, že taková pohledávka nájemce spočívající v zaplacení smluvní pokuty pronajímatelem bude postupně v odpovídajících výších započítávána proti pohledávkám pronajímatele spočívajících ve čtvrtletních platbách nájemného. Kromě toho má nájemce právo od této smlouvy písemně odstoupit s tím, že účinky odstoupení nastávají v okamžiku, kdy bude písemný projev vůle nájemce o odstoupení od této smlouvy doručen pronajímateli.

- f) Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci potřebnou dokumentaci nutnou k zahájení řízení o vydání stavebního povolení (platný doklad o vlastnictví předmětu nájmu, souhlas vlastníka s umístěním reklamního zařízení, technickou a katastrální dokumentaci vztahující se k předmětu nájmu apod.), jakož i potřebnou součinnost ve stavebním řízení.
- g) Pronajímatel se dále zavazuje poskytnout nájemci všechnu potřebnou součinnost nutnou pro řádné naplňování účelu smlouvy.
- h) Obě strany se dohodly na tom, že vlastník resp. pronajímatel pozemku je povinen upozornit při jeho případném prodeji další třetí osobě tuto osobu na to, že část pozemku je pronajata na dobu určitou s tím, že tento pronájem ve smyslu § 680 odst. 3. Občanského zákoníku bude trvat po změně vlastnických práv i nadále, nevyužije-li nájemce svá práva, která pro něj z citovaného ustanovení vyplývají.

Článek III. Povinnosti nájemce

- a) Nájemce je povinen zajistit veškerá povolení nutná k instalaci a provozování reklamního zařízení.
- b) Nájemce na vlastní náklady nainstaluje reklamní zařízení, bude provádět jeho opravy a udržívat předmět nájmu v dobrém stavu tak, aby jeho činnost nenarušila běžný provoz pronajímatele na pozemku uvedeném v čl. I.
- c) Nebude na předmětu nájmu provádět žádné jiné stavební práce, než vyžaduje instalace a případné úpravy či opravy reklamního zařízení a nebude vyvíjet žádnou jinou činnost než tu, která je v souladu s účelem této nájemní smlouvy.
- d) Bude obsazovat předmět nájmu dle vlastního uvážení reklamou svých klientů v souladu se všemi předpisy platnými pro provozování velkoplošné reklamy v České republice.
- e) Uvede předmět nájmu do původního stavu na své náklady do dvou měsíců od zániku této smlouvy.

Článek IV. Trvání smlouvy

- a) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.6.2008 do 31.5.2013.
- b) V případě, že nebude tato smlouva prodloužena z vůle pronajímatele a pronajímatel bude nabízet uzavření nájemní smlouvy na předmět nájmu k účelu provozování venkovní reklamy, je povinen písemně oznámit tuto skutečnost nejdříve nájemci. Pokud nájemce oznámí do sedmi dnů po obdržení písemného oznámení pronajímateli, že má zájem o prodloužení této (resp. již prodloužené) smlouvy, případně o uzavření nové smlouvy, je pronajímatel povinen jednat nejdříve s nájemcem. V případě, že pronajímatel výše uvedenou povinnost poruší a nájemci nenabídne další pronájem nebo prodloužení stávající smlouvy a uzavře nájemní smlouvu s osobou odlišnou od nájemce, ve které bude výše nájemného stejná nebo nižší, než je výše nájemného stanovená touto smlouvou, je pronajímatel povinen zaplatit nájemci za porušení této smlouvy smluvní pokutu ve výši ročního nájemného stanoveného v čl. V. písm. a) této smlouvy.
- c) Tato smlouva zaniká v okamžiku, kdy nájemce předloží pronajímateli zamítavé stanovisko některého z orgánů dotčených v rámci stavebního řízení související s instalací reklamního zařízení.
- d) Pronajímatel má právo smlouvu vypovědět, pokud se nájemci nepodaří získat příslušné povolení stavebního úřadu k instalaci reklamního zařízení do 6 kalendářních měsíců od podpisu smlouvy.

- e) Tato smlouva může být písemně zrušena v případě, že nastanou oběma stranami neovlivnitelné okolnosti, které znemožňují její plnění. Neovlivnitelnými okolnostmi se pro účely této smlouvy rozumí války, občanské nepokoje, stávky, havárie, nezbytná stavební činnost třetích osob, zničení nebo zabavení předmětu nájmu, ukončení platnosti povolení úřadů, opatření státních orgánů, změna daňových zákonů a další podobné události, jež mají vliv na schopnost plnění povinností podle této smlouvy a jež se vymykají kontrole smluvních stran nebo které brání z jiných objektivních důvodů užívání předmětu nájmu k dohodnutému účelu.

Článek V.

Nájemné a další platby

- a) Smluvní strany stanovily za užívání předmětu nájmu roční nájemné ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) bez DPH. V případě, že bude tato smlouva z jakéhokoli důvodu ukončena v průběhu kalendářního roku, zaplatí nájemce pronajímateli pouze poměrnou část nájemného, odpovídající době užívání předmětu nájmu. Nájemce bude platit pronajímateli nájemné na jeho účet vedený u [REDAKCE] č.ú. [REDAKCE] ve čtvrtletních časových obdobích ve výši odpovídající čtvrtině ročního nájemného uvedeného v písm. a).
- b) Nájemné bude placeno na základě platebního kalendáře. Nájemce je povinen zaplatit nejpozději do 15. dne čtvrtletí následujícího po čtvrtletí, za které je nájemné placeno.
- c) První nájemné bude zapláceno do patnácti dnů ode dne ukončení instalace reklamního zařízení. Výše prvního nájemného bude odpovídat počtu dnů od ukončení instalace do konce příslušného čtvrtletí.
- d) Nájemce má právo pozastavit výplatu nájemného, jestliže je viditelnost reklamy vinou pronajímatele po dobu delší než jeden měsíc podstatně snížena. V případě, že se nájemce za těchto okolností rozhodne nájemné nepozastavit, má nárok na slevu z nájemného odpovídající míře omezení viditelnosti reklamy a to po dobu, po kterou omezení trvá.
- e) Případnou změnu bankovního spojení je pronajímatel povinen oznámit neprodleně písemnou formou nájemci. V případě, že pronajímatel neoznámí nájemci změnu bankovního spojení, případně ji neoznámí včas, neodpovídá nájemce za případné nedodržení termínu splatnosti plateb nájemného.

Článek VI.

Společná ustanovení

- a) Obě smluvní strany se podpisem smlouvy zavazují nezveřejňovat text smlouvy či její části a zachovávat mlčenlivost o jejím obsahu vůči třetím stranám. Tento závazek se nevztahuje na jednání, která vede nájemce s příslušnými úřady při opatřování všech potřebných souhlasů a stanovisek. V případě, že jedna ze smluvních stran tento svůj závazek prokazatelně poruší, zavazuje se zaplatit nejpozději do sedmi dnů druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč převodem na její účet. Lhůta sedmi dnů se počítá od doručení výzvy k úhradě.
- b) Nájemce nese veškerou odpovědnost za obsah reklamy, bezpečné technické řešení reklamního zařízení a vztahy s úřady, které jsou dle stavebního zákona oprávněny se k provozování reklamních zařízení vyjadřovat.
- c) Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou při instalaci a provozu reklamního zařízení na majetku pronajímatele nebo na majetku třetích osob.
- d) Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce prováděl na předmětu nájmu technické zhodnocení a toto odpisoval.
- e) Pronajímatel prohlašuje, že výdaje za technické zhodnocení uhrazené nájemcem nezvýší vstupní cenu hmotného majetku u pronajímatele podle zákona o dani z příjmu.
- f) Pokud kterákoliv smluvní strana poruší opakovaně závažným způsobem některé ustanovení této smlouvy, má druhá strana právo odstoupit od smlouvy nejpozději do 2 měsíců ode dne, kdy písemně bezúspěšně žádala druhou stranu o nápravu.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

- a) Na vztahy neupravené touto smlouvou se vztahují ustanovení českého právního řádu, zejména občanského zákoníku.
- b) Jakékoliv změny nebo dodatky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou a musí být podepsány oběma smluvními stranami.
- c) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
- d) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech textových stranách ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

V Praze dne 30.5.2008



jednatelka
pronajímatel

V Praze dne 30.5.2008



předseda představenstva
nájemce

NÁKRES
příloha smlouvy



DODATEK ČÍSLO 1 KE SMLOUVĚ O PRONÁJMU PLOCHY

uzavřeně dne 30.5.2008 mezi:

Nájemce:

Společnost:

BigBoard Praha, a.s.

OR vedeném Městským soudem v Praze

Oddíl B, vložka 4636

Se sídlem:

Praha 10, Donská 275/9, PSČ: 101 00

Zastoupená:

██████████ – předsedou představenstva

IČ:

251 17 599

DIČ:

CZ25117599

Bankovní spojení:

Komerční banka

Číslo účtu:

51-2528060297/0100

a

Pronajímatel:

Společnost:

PGC reality spol. s r.o.

Se sídlem:

Za Zelenou liškou 1586, Praha 4, PSČ: 140 00

IČ:

614 99 781

DIČ:

CZ61499781

Zastoupená:

██████████ – jednatelem

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

██████████

Smluvní strany se dohodly na následujících změnách smlouvy:

- Jako pronajímatel bude nadále vystupovat společnost
PGC reality spol. s r.o.
Za Zelenou liškou 1586, Praha 4, PSČ: 140 00
IČ: 614 99 781
- V článku V. Nájemné a další platby se poslední věta nahrazuje větou:
"Nájemce bude platit pronajímateli nájemné na jeho účet vedený u UniCredit Bank,
č.ú. ██████████ ve čtvrtletních časových obdobích ve výši odpovídající
čtvrtině ročního nájemného uvedeného v písmenu a)."

Ostatní ujednání smlouvy zůstávají beze změn.

Dodatek vstupuje v platnost dnem podpisu obou smluvních stran.

Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom si ponechá každá smluvní strana.

V Praze dne 20.6.2011



PGC reality spol.s r.o.
pronajímatel



BigBoard Praha, a.s.
nájemce



DODATEK ČÍSLO 2 KE SMLOUVĚ O PRONÁJMU PLOCHY

uzavřené dne 30.5.2008 mezi:

Nájemce:

Společnost:

BigBoard Praha, a.s.

OR vedeném Městským soudem v Praze

Oddíl B, vložka 18563

Se sídlem:

Praha 4, Štětкова 1638/18, PSČ: 140 00

Zastoupená:

_____ – předsedou představenstva

IČ:

242 26 491

DIČ:

CZ242 26 491

Bankovní spojení:

Komerční banka

Číslo účtu:

51-2528060297/0100

a

Pronajímatel:

Společnost:

PGC reality spol. s r.o.

Se sídlem:

Za Zelenou liškou 1586, Praha 4, PSČ: 140 00

IČ:

614 99 781

DIČ:

CZ61499781

Zastoupená:

_____ jednatel

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

Smluvní strany se dohodly na následujících změnách smlouvy:

Text v článku IV, Trvání smlouvy, odstavec a) se nahrazuje textem:

a) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.6.2008 do 31.12. 2020.

Ostatní ujednání smlouvy zůstávají beze změn. Tento dodatek vstupuje v platnost dnem podpisu obou smluvních stran a je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom si ponechá každá smluvní strana.

V Praze dne 4. 12. 2012

V Praze dne 7. 12. 2012

jedenatel
pronajímatel

nájemce

BigBoard Praha a.s.
Štětкова 1638/18
140 00 Praha 4

0. vyf. 12/11/23

**Dodatek č. 3 ke smlouvě o pronájmu plochy
(dále jen „Dodatek“)**

uzavřený v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“), mezi:

PGC reality spol. s r.o.

se sídlem Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4

IČ 614 99 781, DIČ CZ61499781,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 30584

zastoupená [redacted] jednatelem

bankovní účet č. 2106310323/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

jakožto pronajímatel (dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné:

a

BigBoard Praha, a.s.

se sídlem Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4

IČ 242 26 491, DIČ CZ24226491

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18563

zastoupená [redacted], předsedou představenstva

bankovní účet č. 51-2528060297/0100 vedený u Komerční banky, a.s.

jakožto nájemce (dále jen „Nájemce“) na straně druhé:

PREAMBULE

JELIKOŽ dne 30. 5. 2008 uzavřel Pronajímatel na straně jedné a Nájemce na straně druhé, smlouvu o pronájmu plochy (dále jen „Smlouva o pronájmu plochy“), ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 20. 6. 2011 a dodatku č. 2 ze dne 7. 12. 2012, přičemž Smlouvou o pronájmu plochy přenechává Pronajímatel Nájemci do užívání část pozemku vyznačenou v nákrese, který je přílohou Smlouvy o pronájmu plochy jako její nedílná součást, parc. č. 2014/384, v k. ú. Chodov, zapsaného na LV č. 10672 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Předmět nájmu“);

NYNĚ PROTO smluvní strany tohoto Dodatku s ohledem na skutečnosti uvedené shora v Preambuli tímto po vzájemné dohodě sjednávají tento Dodatek ke Smlouvě o pronájmu plochy v následujícím znění:

Článek I

Předmět dodatku

1. V článku IV. Smlouvy o pronájmu plochy se stávající znění písm. a) mění následovně:

„a) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2038. Tato smlouva bude automaticky prodloužena vždy o další jeden (1) rok, pokud ani jedna ze smluvních stran neoznámí písemně druhé straně, že trvá na ukončení této smlouvy.“

2. V článku V. Smlouvy o pronájmu plochy se stávající znění písm. a) mění následovně:



- „a) Smluvní strany stanovily za užívání předmětu nájmu roční nájemné ve výši 72 000 Kč (slovy: sedmdesát dva tisíc korun českých) bez DPH. V případě, že bude tato smlouva z jakéhokoli důvodu ukončena v průběhu kalendářního roku, zaplatí nájemce pronajímateli pouze poměrnou část nájemného, odpovídající době užívání předmětu nájmu.

Nájemce bude platit pronajímateli nájemné "na jeho účet vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. ú. 2106510323 2700, ve čtvrtletních časových obdobích ve výši odpovídající čtvrtině ročního nájemného uvedeného v písmenu a)."

3. V článku V Smlouvy o pronájmu plochy se za písm. c) doplňuje písm. f) v následujícím znění:

- „f) Pronajímatel je s účinností od 1. 1. 2025 oprávněn každoročně zvyšovat Nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, která odpovídá procentní změně průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců a zveřejněnou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného nastane vždy s účinností ode dne doručení oznámení Pronajímatele o zvýšení Nájemného Nájemci."

4. Ostatní ujednání Smlouvy o pronájmu plochy zastávající tímto Dodatkem nedotčena.

Článek 2

Závěrečná ujednání

1. Tento Dodatek může být měněn nebo doplňován pouze písemnou dohodou obou smluvních stran.
2. Tento Dodatek ve vztahu k předmětu tohoto Dodatku nahrazuje veškeré předcházející dohody nebo srozumění, ať v písemné či ústní formě.
3. Tento Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech v českém jazyce. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
4. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dne 1. 1. 2024.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek před jeho podpisem přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání, podle jejich praxe a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Praze dne 28-11-2023

Za Pronajímatele:

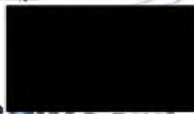


jednatel

PGC reality spol. s r.o.

V Praze dne 30.11.2023

Za Nájemce:


BigBoard

BigBoard Praha, v.s.
IČO: 2207103, IČ: 4910 Praha 4, Česká republika
předseda představenstva
BigBoard Praha, a.s.



**Dodatek č. 4 ke smlouvě o pronájmu plochy
(dále jen „Dodatek“)**

uzavřený v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“), mezi:

PGC reality spol. s r.o.

se sídlem Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4

IČ 614 99 781, DIČ CZ61499781,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 30584

zastoupená [redacted] jednatelem, a [redacted], jednatelem

bankovní účet č. [redacted] vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

jakožto pronajímatel (dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné;

a

BigBoard Praha, a.s.

se sídlem Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4

IČ 242 26 491, DIČ CZ24226491

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18563

zastoupena [redacted] předsedou představenstva

bankovní účet č. [redacted] vedený u Komerční banky, a.s.

jakožto nájemce (dále jen „Nájemce“) na straně druhé;

PREAMBULE

JELIKOŽ dne 30. 5. 2008 uzavřel Pronajímatel na straně jedné a Nájemce na straně druhé, smlouvu o pronájmu plochy (dále jen „Smlouva o pronájmu plochy“), ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 20. 6. 2011, dodatku č. 2 ze dne 7. 12. 2012 a dodatku č. 3 ze dne 30. 11. 2023, přičemž Smlouvou o pronájmu plochy přenechává Pronajímatel Nájemci do užívání část pozemku parc. č. 2014/384 v k. ú. Chodov, zapsaného na LV č. 10672 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, vyznačenou v nákrese, který je přílohou Smlouvy o pronájmu plochy jako její nedílná součást (dále jen „Předmět nájmu“);

NYNÍ PROTO smluvní strany tohoto Dodatku s ohledem na skutečnosti uvedené shora v Preambuli tímto po vzájemné dohodě sjednávají tento Dodatek ke Smlouvě o pronájmu plochy v následujícím znění:

Článek 1

Předmět dodatku

1. Článek VI. písm. a) Smlouvy o pronájmu plochy se zrušuje.
2. Ostatní ujednání Smlouvy o pronájmu plochy zůstávají tímto Dodatkem nedotčena.

[redacted]

Článek 2
Závěrečná ujednání

1. Tento Dodatek může být měněn nebo doplňován pouze písemnou dohodou obou smluvních stran.
2. Tento Dodatek ve vztahu k předmětu tohoto Dodatku nahrazuje veškeré předchozí dohody nebo srozumění, ať v písemné či ústní formě.
3. Tento Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech v českém jazyce. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
4. Tento Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ke dni provedení vkladu vlastnického práva k pozemku parc. č. 2014/384 v k. ú. Chodov do katastru nemovitostí ve prospěch hlavního města Prahy, IČ 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek před jeho podpisem přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Praze dne 12-03-2026

Za Pronajímatele:

[Redacted signature]

jednatel
PGC reality spol. s r.o.

[Redacted signature]

jednatel
PGC reality spol. s r.o.

V Praze dne 12.3.2026

Za Nájemce:

[Redacted signature]

předseda představenstva
BigBoard Praha, a.s.

BigBoard
BigBoard Praha, a.s.
Na sídli 2087/63, 140 00 Praha 4, Česká republika
www.bigboard.cz

[Redacted signature]

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(dále jen „smlouva“)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), mezi smluvními stranami:

1. PGC Reality spol. s r.o.

IČ 61499781

se sídlem Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 30584

zastoupená [REDACTED] jednatelem

bankovní účet č. [REDACTED]

(dále jen „Pronajímatel“);

a

2. B-CAR, s.r.o.

IČ 27259234, DIČ CZ27259234

se sídlem Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 108248

zastoupená [REDACTED] jednatelem

bankovní účet č. 123-9144190297/0100 vedený u Komerční banky, a.s.

(dále jen „Nájemce“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2014/389, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 971 m², zapsaného na listu vlastnictví č. 10672 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Chodov, obec Praha.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do užívání za účelem provozu úplatného parkoviště pozemek uvedený v čl. I této smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“) a Nájemce se zavazuje užívat jej dohodnutým způsobem a platit Pronajímateli dále specifikované nájemné.

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2026.

IV.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu k dohodnutému účelu nájemné ve výši 156 672 Kč (slovy: sto padesát šest tisíc šest set sedmdesát dva korun českých) ročně.
2. Nájemné se platí čtvrtletně a je splatné vždy zpětně za předchozí kalendářní čtvrtletí, a to nejpozději do 31. března, 30. června, 30. září a 31. prosince příslušného kalendářního čtvrtletí.

3. Nájemné se považuje za uhrazené v okamžiku, kdy byla připsána ve prospěch účtu Pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy.
4. Daňová povinnost vážící se k Předmětu nájmu a případně i též další poplatky vážící se či plynoucí Pronajímateli z vlastnictví Předmětu nájmu je povinen platit Pronajímatel.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje řádně plnit své povinnosti vyplývající mu z této smlouvy a provozovat činnost v souladu s účelem nájmu v souladu s platnými právními předpisy. Jakákoli povolení, osvědčení či souhlasy k užívání Předmětu nájmu v souladu s účelem dle této smlouvy je povinen si zajistit Nájemce vlastními prostředky.
2. Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu dále do podnájmu třetí osobě i bez souhlasu Pronajímatele, avšak za předpokladu, že Předmět nájmu bude užíván v souladu s účelem definovaným touto smlouvou a o této skutečnosti bude Pronajímatel písemně informován.
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli vstoupit na Předmět nájmu, kontrolovat dodržování účelu užívání a údržby Předmětu nájmu.
4. Pronajímatel se zavazuje provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu.

VI.

Ukončení smlouvy

1. Tuto smlouvu je možné ukončit před uplynutím sjednané doby nájmu dohodou smluvních stran. V rámci dohody o ukončení vypořádají smluvní strany veškeré vzájemné závazky.
2. Pronajímatel je současně oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, kdy:
 - a. Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jeho části a toto prodlení trvá déle než 2 měsíce; nebo
 - b. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem, jak je popsán touto smlouvou;
 - c. Nájemce neprovádí běžnou údržbu Předmětu nájmu a dochází ke škodám na Předmětu nájmu.
3. V případě ukončení smlouvy odstoupením, vypořádají smluvní strany vzájemné závazky do 15 dnů ode dne ukončení smlouvy.
4. Následující den po skončení doby nájmu je Nájemce povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený, čistý, ve stavu, v jakém byl Nájemci předán s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, zejména je Nájemce povinen vyklidit a odstranit veškerá zařízení, která instaloval, umístil či jsou v jeho vlastnictví a umístěna na Předmětu nájmu. Bude-li Nájemce v prodlení s tímto závazkem, sjednává se smluvní pokuta ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení. Nájemce je povinen smluvní pokutu uhradit bez zbytečného odkladu poté, co k její úhradě bude Pronajímatelem vyzván.

VII.

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku a zařízení patřící Nájemci či třetích osob, které se nachází v Předmětu nájmu. Nájemce nicméně odpovídá za škodu na majetku Pronajímatele, v případě, kdy ke škodě dojde v souvislosti užíváním Předmětu nájmu.

VIII.
Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany výslovně potvrzují, že podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran, každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
3. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak.
4. Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku. Veškeré spory mezi smluvními stranami vznikající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny, pokud možno, nejprve smírně. Nebude-li smírného řešení dosaženo, budou spory vyřešeny u příslušného soudu. Dispozitivní ustanovení obecně závazných právních předpisů, platných v České republice, která jsou v rozporu s ustanoveními této smlouvy, se nepoužijí.
5. Jakékoli změny či doplňky této smlouvy musí být učiněny v písemné formě.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s touto smlouvou, tato vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli a jako takovou ji podepisují.

Dne 29-12-2024

Dne 29-12-2024

Za Pronajímatele:



jednatel
PGC reality spol. s r.o.

Za Nájemce:



jednatel
B-CAR, s.r.o.

DOHODA O SKONČENÍ NÁJMU
(dále jen „Dohoda“)

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), mezi smluvními stranami:

1. **PGC Reality spol. s r.o.**
IČ 61499781
se sídlem Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 30584
zastoupená [REDAKCE] jednatelem
bankovní účet č. [REDAKCE] vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
(dále jen „Pronajímatel“);

a
2. **B-CAR, s.r.o.**
IČ 27259234, DIČ CZ27259234
se sídlem Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 108248
zastoupená [REDAKCE] jednatelem
bankovní účet č. [REDAKCE] vedený u Komerční banky, a.s.
(dále jen „Nájemce“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany uzavřely dne 29. 12. 2024 smlouvu o nájmu (dále jen „Smlouva o nájmu“), na jejímž základě Pronajímatel přenechal Nájemci do užívání za účelem provozu úplatného parkoviště pozemek parc. č. 2014/389, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 971 m², zapsaný na listu vlastnictví č. 10672 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Chodov, obec Praha (dále jen „Pozemek“).
2. Smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu určitou, a to od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2026.

II.

Skončení nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájem dle Smlouvy o nájmu skončí dohodou, a to ke dni provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí ve prospěch hlavního města Prahy, IČ 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „hlavní město Praha“).
2. Nájemce se zavazuje Pozemek vyklidit a předat vlastníkově Pozemku nejpozději do konce kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž dojde ke skončení nájmu dle této Dohody.

[REDAKCE]

III. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany výslovně potvrzují, že podmínky této Dohody jsou výsledkem jednání smluvních stran, každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah této Dohody. Tato Dohoda obsahuje úplnou a konečnou dohodu smluvních stran a není vázána jakýmkoli stanovisky, vyjádřeními, podmínkami, lhůtami, prohlášeními nebo zárukami, ústními či písemnými, v ní neobsaženými.
2. Právní vztahy výslovně neupravené touto Dohodou se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména ustanoveními OZ. Veškeré spory mezi smluvními stranami vznikající z této Dohody nebo v souvislosti s ní budou řešeny, pokud možno, nejprve smírně. Nehude-li smírného řešení dosaženo, budou spory vyřešeny u příslušného soudu. Dispozitivní ustanovení obecně závazných právních předpisů, platných v České republice, která jsou v rozporu s ustanoveními této Dohody, se nepoužijí.
3. Jakékoli změny či doplňky této Dohody musí být učiněny v písemné formě.
4. Tato Dohoda nabude účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Tato Dohoda je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že práva a povinnosti sjednané v této Dohodě nejsou v rozporu s dobrými mravy, s veřejným pořádkem, s právem na ochranu osobnosti ani neporušují právo, které se vztahuje k postavení osob.
7. Smluvní strany prohlašují, že žádná ze smluvních stran neutrpěla uzavřením této Dohody nedůvodnou újmu.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Dohodu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

Dne 27. 3. 2026

Dne 27-03-2026

Za Pronajímatele:



jednatel
PGC reality spol. s r.o.



jednatel
PGC reality spol. s r.o.

Za Nájemce:



jednatel
B-CAR, s.r.o.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 020372/2026

**o ceně pozemku p.č. 2014/382, 2014/383, 2014/384, 2014/389 a staveb na pozemku
p.č. 2014/389, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha**

**o ceně pozemku p.č. 2014/266, 2014/267, 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225,
2336/422 a staveb na pozemku p.č. 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225,
2336/221, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha**



Zadavatel znaleckého posudku:

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor majetkových agend
IČ: 00064581
Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1

Číslo jednací zadavatele:

OBJ/83/07/000180/2026

Obor / odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Oceněno ke dni:

17. března 2026

Znalecký posudek vypracoval:


IČ: 49506030
Trojská 79/14, 182 00 Praha 8
ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s.
Dlouhá 16, 110 00 Praha

Znalecký posudek obsahuje 44 stran textu včetně titulního listu a 53 stran příloh. Znalecký posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních. Z toho 2 vyhotovení obdrží zadavatel znaleckého posudku, 1 vyhotovení bude uloženo v archivu spolupracující organizace a 1 vyhotovení v archivu znalce.

Číslo vyhotovení znaleckého posudku: č. 1 z celkem 4 vyhotovení

V Praze, dne 30.3.2026

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – určení obvyklé ceny –

- pozemku p.č. 2014/382, 2014/383, 2014/384, 2014/389 a staveb na pozemku p.č. 2014/389, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha
- pozemku p.č. 2014/266, 2014/267, 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/422 a staveb na pozemku p.č. 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/221, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

List vlastnictví LV č. 10672, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

- pozemek p.č. 2014/382 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 74 m²
- pozemek p.č. 2014/383 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 1085 m²
- pozemek p.č. 2014/384 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 1629 m²
- pozemek p.č. 2014/389 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 971 m²

List vlastnictví LV č. 1678, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

- pozemek p.č. 2014/266 (ostatní plocha – zeleň) o výměře 117 m²
- pozemek p.č. 2014/267 (ostatní plocha – zeleň) o výměře 406 m²
Pozemek p.č. 2014/267 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4605-19/2025 oddělením části pozemku p.č. 2014/267, k.ú. Chodov, obec Praha.
- pozemek p.č. 2014/716 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 440 m²
Pozemek p.č. 2014/716 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4605-19/2025 oddělením části pozemku p.č. 2014/270, k.ú. Chodov, obec Praha.
- pozemek p.č. 2014/715 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 506 m²
Pozemek p.č. 2014/715 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4605-19/2025 oddělením části pozemku p.č. 2014/490, k.ú. Chodov, obec Praha.
- pozemek p.č. 2336/457 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 992 m²
Pozemek p.č. 2336/457 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4606-20/2025 oddělením části pozemku p.č. 2336/1, k.ú. Chodov, obec Praha.
- pozemek p.č. 2336/204 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 179 m²
- pozemek p.č. 2336/225 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 738 m²
- pozemek p.č. 2336/422 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 21 m²

2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny pozemků a staveb pro smluvní účely.

3. Skutečnosti sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku

Zástupcem zadavatele znaleckého posudku nebyla sdělena žádná skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17.3.2026 bez přítomnosti zástupce zadavatele znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup při výběru zdrojů dat

Při výběru zdroje dat pro zpracování znaleckého posudku vycházel znalec z obecných zásad:

- Katastr nemovitostí
Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících (dle zák. č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí). Katastr nemovitostí dále eviduje cenové údaje u realizovaných prodejů, včetně sbírky listin (kupní a jiné smlouvy).
- Realitní trh a inzerce na realitních serverech, vlastní databáze znalce o prodejkách nemovitých věcí
- Stavebně technická dokumentace nemovité věci
Půdorysy, řezy, pohledy technické zprávy staveb, z nichž jsou zřejmé parametry stavby (zastavěná a podlahová plocha, obestavěný prostor, stavebně konstrukční charakteristika stavby apod.).
- Územní plán, dokumenty k územnímu, stavebnímu nebo kolaudačnímu řízení apod.
- Smlouvy o věcných břemenech, zástavní smlouvy, nájemní smlouvy apod.
- Místní šetření
Místní šetření, při kterém jsou sbírána data přímo na místě, a kdy znalec zjišťuje a ověřuje skutečný stav nemovité věci a její další specifika.

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku a seznam příloh

Podklady předané zástupcem zadavatele znaleckého posudku

- Objednávka Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru majetkových agend
č: OBJ/83/07/000180/2026
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 4605-19/2025
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 4606-20/2025
- Prohlášení o zřízení služebnosti ze dne 9.3.2026 (V-16728/2026-101)
- Prohlášení o zřízení služebnosti ze dne 11.3.2026 (V-16730/2026-101)
- Prohlášení o zřízení služebnosti ze dne 11.3.2026 (V-16733/2026-101)
- Smlouva o pronájmu plochy ze dne 30.5.2008 vč. dodatků č. 1, 2, 3
- Rozhodnutí – dodatečné povolení stavby vydané Městskou částí Praha 11, odborem výstavby pod
čj.: MCP11/21/043878/OV/Bu dne 27.9.2021

- Technická zpráva – parkoviště na pozemku p.č. 2014/389 Praha 11 – Chodov

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu LV č. 10672, k.ú. Chodov
- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu LV č. 1678, k.ú. Chodov
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Cenová mapa pozemků pro rok 2026
- Informace o pozemku z náhledu do KN
- Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy
- Metropolitní plán
- Údaje z KN o dosažených cenách nemovitostí
- Kupní smlouvy
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 9.2.2021 (V-10200/2021-101)
- Smlouva o zřízení práva odpovídající věcnému břemenu ze dne 23.4.2007 (V-23149/2007-101)
- Smlouva o zřízení práva odpovídající věcnému břemenu ze dne 4.1.2011 (V-959/2011-101)
- Smlouva o zřízení služebnosti č. ZVB/36/03/002170/2020 ze dne 14.7.2020 (V-51699/2020-101)
- Nabídka realitních kanceláří
- Skutečnosti zjištěné na místě
- Informace sdělení zástupcem zadavatele znaleckého posudku
- Fotodokumentace

Použitá literatura a jiné zdroje

- Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., v platném znění
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění
- Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol., Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol., Brno 2016, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech po 1.1.2021 – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D., Ing. Albert Bradáč, Ph.D., Brno 2021, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Odhad hodnoty nemovitostí – Zbyněk Zazvonil, vydání I., 2012, nakladatelství Ekopress, s.r.o.

- Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol., nakladatelství Linde Praha
- Znalec – časopis komory soudních znalců České republiky
- Český statistický úřad ČSÚ
- Česká národní banka ČNB
- Ministerstvo financí České republiky

Seznam příloh

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu LV č. 10672, k.ú. Chodov
- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu LV č. 1678, k.ú. Chodov
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 4605-19/2025
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 4606-20/2025
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 9.2.2021 (V-10200/2021-101)
- Smlouva o zřízení práva odpovídající věcnému břemenu ze dne 23.4.2007 (V-23149/2007-101)
- Smlouva o zřízení práva odpovídající věcnému břemenu ze dne 4.1.2011 (V-959/2011-101)
- Smlouva o zřízení služebnosti č. ZVB/36/03/002170/2020 ze dne 14.7.2020 (V-51699/2020-101)
- Prohlášení o zřízení služebnosti ze dne 9.3.2026 (V-16728/2026-101)
- Prohlášení o zřízení služebnosti ze dne 11.3.2026 (V-16733/2026-101)
- Mapa okolí

C. Nález

1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Na základě vybraných zdrojů dat bylo provedeno vyhodnocení jednotlivých informací. Relevantní data byla dále zpracována:

- Identifikace předmětu ocenění

Byla získána data o poloze nemovité věci a o obci. Data byla opatřena v rámci místního šetření, dále z údajů uvedených v katastru nemovitostí a z veřejně dostupných zdrojů.

- Právní stav nemovité věci

- Analýza trhu

Byl získán vzorek cen porovnatelných pozemků, které byly obchodované na území hlavního města Prahy. Na základě stanovených kritérií byly vybrány pozemky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s oceňovanými pozemky. Porovnatelné pozemky byly zjištěny z nahlížení do katastru nemovitostí a následně z databáze údajů katastru nemovitostí o dosažených cenách nemovitostí a ze sbírky listin katastru nemovitostí. Získaná data jsou uvedena v posudkové části znaleckého posudku.

Analýzou trhu bylo dále zjištěno, že neexistuje na trhu relevantní nabídka inženýrských staveb – zpevněných ploch. Jedná se o nemovitou věc, která není běžně obchodovaná a na trhu se objevuje minimálně.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 2014/382, 2014/383, 2014/384, 2014/389 – LV 10672 Stavby na pozemku p.č. 2014/389 Pozemek p.č. 2014/266, 2014/267, 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/422 – LV 1678 Stavby na pozemku p.č. 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/221
Adresa předmětu ocenění:	Praha – Chodov – Opatov ul. Šalounova / Ke Stáčírně
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Chodov

3. Základní pojmy

§ 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění:

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

(7) Pro účely tohoto zákona se za

a) ekonomicky oprávněné náklady považují náklady pořízení odpovídajícího množství přímého materiálu, mzdové a ostatní osobní náklady, technologicky nezbytné ostatní přímé a nepřímé náklady a náklady oběhu; při posuzování ekonomicky oprávněných nákladů se vychází z dlouhodobě obvyklé úrovně těchto nákladů v obdobných ekonomických činnostech s přihlédnutím k zvláštnostem daného zboží,

b) přiměřený zisk považuje zisk spojený s výrobou a prodejem daného zboží odpovídající obvyklému zisku dlouhodobě dosahovanému při srovnatelných ekonomických činnostech, který zajišťuje přiměřenou návratnost použitého kapitálu v přiměřeném časovém období.

§ 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V zásadě lze konstatovat, že podle definice obvyklé ceny v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách a v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklá cena určuje porovnáním realizovaných prodejů.

4. Vlastnické a evidenční údaje**List vlastnictví LV č. 10672, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha**Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

PGC reality spol. s r.o., Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4

Část B LV – Nemovitosti

Pozemek p.č. 2014/382 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 74 m²

Pozemek p.č. 2014/383 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 1085 m²

Pozemek p.č. 2014/384 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 1629 m²

Pozemek p.č. 2014/389 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 971 m²

Část B1 LV – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

Část C LV – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Věcné břemeno – viz. přílohy – výpis z katastru nemovitostí

Část D LV – Poznámky a další obdobné údaje

Změna výměr obnovou operátu

Plomby a upozornění

Bez zápisu

List vlastnictví LV č. 1678, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město PrahaČást A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

Část B LV – Nemovitosti

Pozemek p.č. 2014/266 (ostatní plocha – zeleň) o výměře 117 m²

Pozemek p.č. 2014/267 (ostatní plocha – zeleň) o výměře 500 m²

Pozemek p.č. 2014/270 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 837 m²

Pozemek p.č. 2014/490 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 16327 m²

Pozemek p.č. 2336/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 2300 m²

Pozemek p.č. 2336/204 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 179 m²

Pozemek p.č. 2336/225 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 738 m²

Pozemek p.č. 2336/422 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 21 m²

Část B1 LV – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

Část C LV – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Věcná břemena – viz. přílohy – výpis z katastru nemovitostí

Část D LV – Poznámky a další obdobné údaje

Změna výměr obnovou operátu

Plomby a upozornění

Bez zápisu

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha (554782)

Katastrální území: Chodov (728225)

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o –

- pozemek p.č. 2014/382, 2014/383, 2014/384, 2014/389 a stavby na pozemku p.č. 2014/389, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha
- pozemek p.č. 2014/266, 2014/267, 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/422 a stavby na pozemku p.č. 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/221, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Pozemky se nacházejí na území městské části Praha 11, v katastrálním území Chodov, v lokalitě Šalounova / Ke Stáčírně. Lokality mají v dosahu MHD veškerou občanskou vybavenost. Jsou dostupné MHD. V lokalitách je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

PozemkyList vlastnictví LV č. 10672, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

KN				Poznámka
Č. parc.	Způsob využití	Druh pozemku	Výměra [m ²]	
2014/382	jiná plocha	ostatní plocha	74	
2014/383	jiná plocha	ostatní plocha	1085	
2014/384	jiná plocha	ostatní plocha	1629	
2014/389	jiná plocha	ostatní plocha	971	

Pozemek p.č. 2014/382 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 74 m²

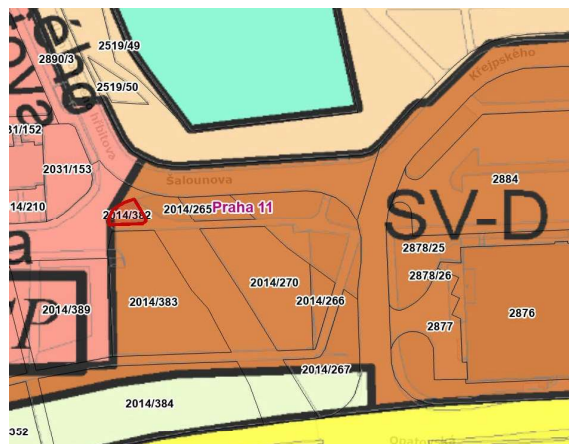
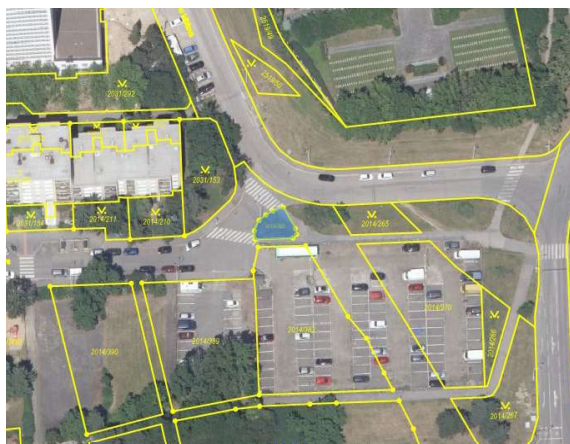
Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – jiná plocha. Pozemek má nepravidelný geometrický tvar. Nachází se při komunikaci – ulici Šalounova a tvoří veřejné prostranství mezi komunikací a chodníkem. Pozemek má

z větší části nezpevněný povrch, na části se nachází chodník. Na pozemku se nachází dále lampa veřejného osvětlení. Stavby nejsou předmětem ocenění.

Část pozemku je zatížena věcným břemenem – zřízením a provozováním vedení rozvodného tepelného zařízení, v rozsahu GP č. 4258-25/2020 – Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 9.2.2021 (V-10200/2021-101).

Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek v ploše pro SV-D. Pozemek se nachází v ploše pořizované změny Z3452 Parkoviště Šalounova – upravený stav ÚP – SV-E.

Metropolitní plán: stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě / stavební blok v modernistické struktuře, plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP)

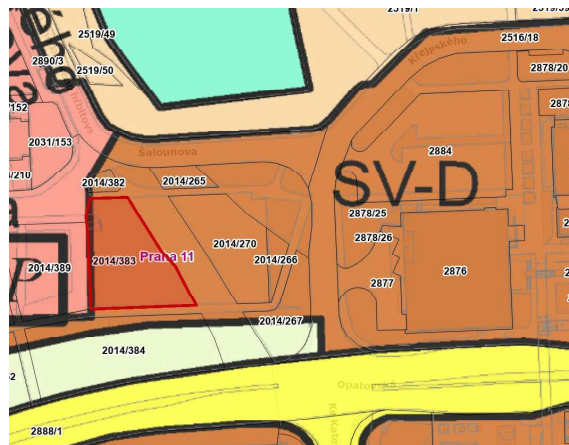


Pozemek p.č. 2014/383 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 1085 m²

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – jiná plocha. Pozemek má nepravidelný geometrický tvar. Nachází se při komunikaci – ulici Šalounova a tvoří část parkoviště a část komunikace. Pozemek má zpevněný povrch. Na pozemku se nachází dále lampa osvětlení, oplocení a jednoduchá dřevěná stavba. Stavby nejsou předmětem ocenění. Část pozemku je zatížena věcným břemenem – zřízením a provozováním vedení rozvodného tepelného zařízení, v rozsahu GP č. 4258-25/2020 – Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 9.2.2021 (V-10200/2021-101).

Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek v ploše pro SV-D. Pozemek se nachází v ploše pořizované změny Z3452 Parkoviště Šalounova – upravený stav ÚP – SV-E.

Metropolitní plán: stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě / stavební blok v modernistické struktuře, plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP)

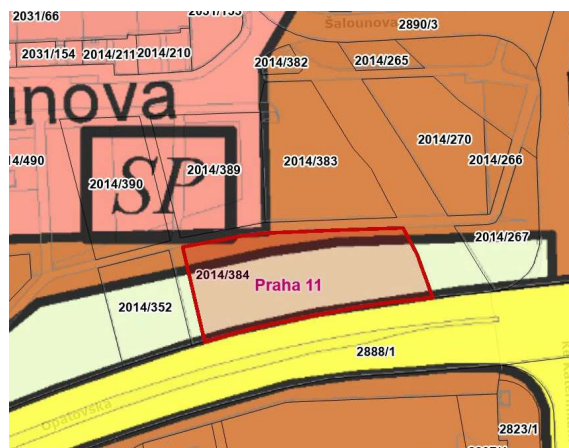


Pozemek p.č. 2014/384 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 1629 m²

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – jiná plocha. Pozemek má nepravidelný geometrický tvar. Nachází se mezi komunikací – ulicí Opatovská a komunikací pro pěší při parkovišti. Pozemek má nezpevněný povrch. Součástí pozemku jsou trvalé porosty. Na pozemku se při komunikaci – ulici Opatovská nachází billboard vč. elektrické přípojky – Smlouva o pronájmu plochy ze dne 30.5.2008 vč. dodatků č. 1, 2, 3.

Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek v ploše pro SV-D, IZ. Část pozemku se nachází v ploše pořizované změny Z3452 Parkoviště Šalounova – upravený stav ÚP – SV-E.

Metropolitní plán: stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě / stavební blok v modernistické struktuře, plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP), dopravní infrastruktura – veřejná doprava / tramvajová doprava – tramvajová trať Spořilov – Chodovec – Opatov – Háje – Jižní Město — návrh (při komunikaci – ulici Opatovská)

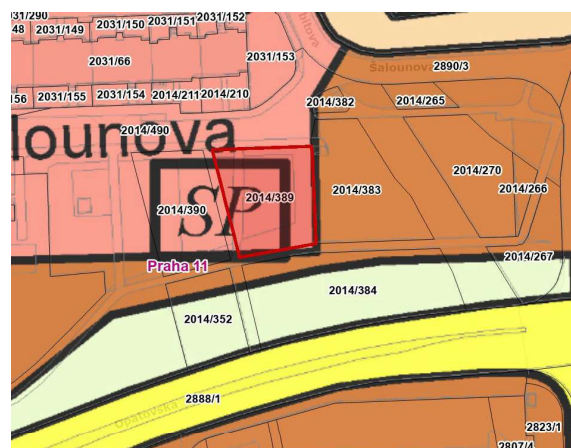
**Pozemek p.č. 2014/389 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 971 m²**

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – jiná plocha. Pozemek má nepravidelný geometrický tvar. Nachází se při komunikaci – ulici Šalounova. Na pozemku se nachází oplocené parkoviště, komunikace pro pěší při západní straně parkoviště a část pozemku má nezpevněný povrch, částečně s trvalými porosty. Na pozemku se nachází dále lampa veřejného osvětlení a automatická závora s rozvodem elektrika pro pohon závory. Tyto stavby nejsou předmětem ocenění.

Část pozemku je zatížena věcným břemenem – zřízením a provozováním vedení rozvodného tepelného zařízení, v rozsahu GP č. 4258-25/2020 – Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 9.2.2021 (V-10200/2021-101).

Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek v ploše pro OV, SP.

Metropolitní plán: stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě / stavební blok v modernistické struktuře, plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP)



Jedná o zpevněné plochy parkoviště při komunikaci – ulici Šalounová a chodníku při západní straně parkoviště – asfaltové plochy, betonová zatravnňovací dlažba a oplocení parkoviště – drátěné poplastované pletivo výšky 1,80 m na sloupky. Předmětem ocenění jsou stavby na pozemku p.č. 2014/389, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Pozemek p.č.	Stavby ve vlastnictví PGC reality	Výměra [m ² , m']
2014/389	zpevněné plochy parkoviště – asfalt	391
2014/389	zpevněné plochy parkoviště – betonová zatravněovací dlažba	72
2014/389	zpevněné plochy chodníku – asfalt	94
2014/389	oplocení parkoviště – drátěné poplastované pletivo na sloupky	96

KN				Poznámka
Č. parc.	Způsob využití	Druh pozemku	Výměra [m²]	
2014/266	zeleň	ostatní plocha	117	
2014/267	zeleň	ostatní plocha	406	GP č. 4605-19/2025
2014/716	ostatní komunikace	ostatní plocha	440	GP č. 4605-19/2025
2014/715	jiná plocha	ostatní plocha	506	GP č. 4605-19/2025
2336//457	ostatní komunikace	ostatní plocha	992	GP č. 4606-20/2025
2336/204	jiná plocha	ostatní plocha	179	
2336/225	ostatní komunikace	ostatní plocha	738	

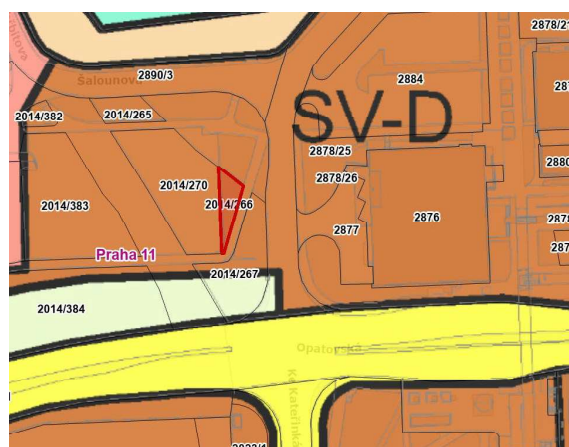
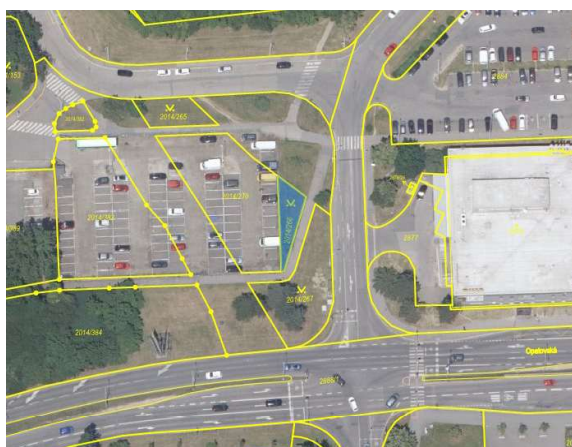
KN				Poznámka
Č. parc.	Způsob využití	Druh pozemku	Výměra [m ²]	
2336/422	jiná plocha	ostatní plocha	21	

Pozemek p.č. 2014/266 (ostatní plocha – zeleň) o výměře 117 m²

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – zeleň. Pozemek má pravidelný geometrický tvar. Nachází se při komunikaci – ulici Křejského, mezi komunikací pro pěší a východní hranicí parkoviště Šalounova. Pozemek má nezpevněný povrch.

Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek v ploše pro SV-D. Pozemek se nachází v ploše pořizované změny Z3452 Parkoviště Šalounova – upravený stav ÚP – SV-E.

Metropolitní plán: stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě / stavební blok v modernistické struktuře, plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP)



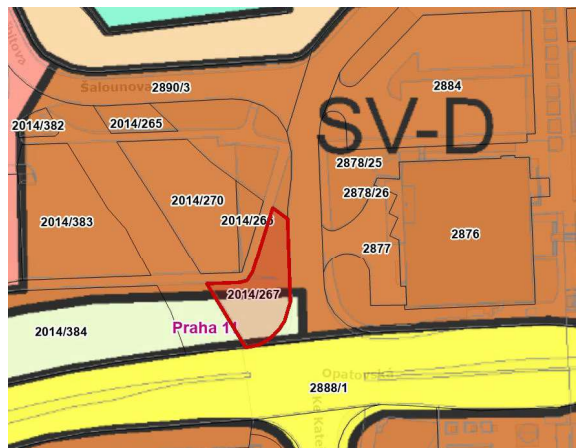
Pozemek p.č. 2014/267 (ostatní plocha – zeleň) o výměře 406 m²

Pozemek p.č. 2014/267 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4605-19/2025 oddělením části pozemku p.č. 2014/267, k.ú. Chodov, obec Praha. Pozemek je dle geometrického plánu vedený jako ostatní plocha – zeleň. Pozemek má nepravidelný geometrický tvar. Nachází se mezi komunikací – ulicí Opatovská / Křejského a komunikací pro pěší při parkovišti Šalounova. Pozemek má nezpevněný povrch. Součástí pozemku jsou trvalé porosty. Na pozemku se nachází lampa veřejného osvětlení vč. kabelového vedení a v jihovýchodní části pozemku stavba kolektoru K-04. Stavby nejsou předmětem ocenění.

Část pozemku je zatížena věcným břemenem ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru – kolektor K-04, v rozsahu GP č. 4691-10/2026 – Prohlášení o zřízení služebnosti ze dne 9.3.2026 (V-16728/2026-101) a věcným břemenem ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru – veřejné osvětlení, v rozsahu GP č. 4695-6/2026 – Prohlášení o zřízení služebnosti ze dne 9.3.2026 (V-16728/2026-101).

Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek v ploše pro SV-D, IZ. Část pozemku se nachází v ploše pořizované změny Z3452 Parkoviště Šalounova – upravený stav ÚP – SV-E.

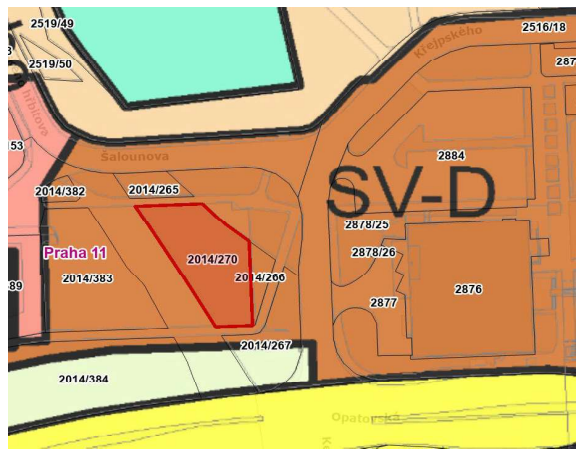
Metropolitní plán: stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě / stavební blok v modernistické struktuře, plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP), dopravní infrastruktura – veřejná doprava / tramvajová doprava – tramvajová trať Spořilov – Chodovec – Opatov – Háje – Jižní Město – návrh (při komunikaci – ulici Opatovská)



Pozemek p.č. 2014/716 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 440 m²

Pozemek p.č. 2014/716 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4605-19/2025 oddělením části pozemku p.č. 2014/270, k.ú. Chodov, obec Praha. Pozemek je dle geometrického plánu vedený jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Pozemek má nepravidelný geometrický tvar. Nachází se při komunikaci – ulici Šalounova a tvoří část parkoviště. Pozemek má zpevněný povrch. Na pozemku se nachází oplocení. Stavba oplocení není předmětem ocenění. Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek v ploše pro SV-D. Pozemek se nachází v ploše pořizované změny Z3452 Parkoviště Šalounova – upravený stav ÚP – SV-E.

Metropolitní plán: stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě / stavební blok v modernistické struktuře, plocha
výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP)

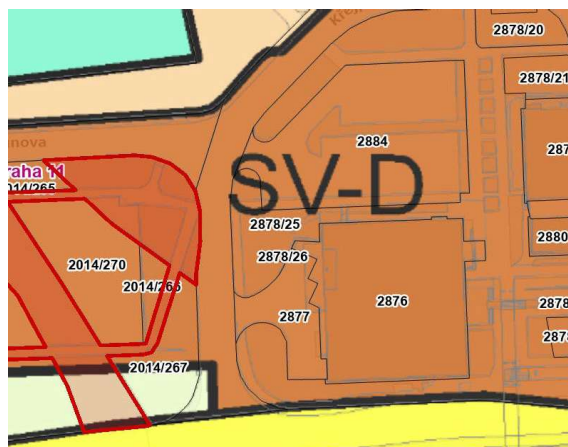
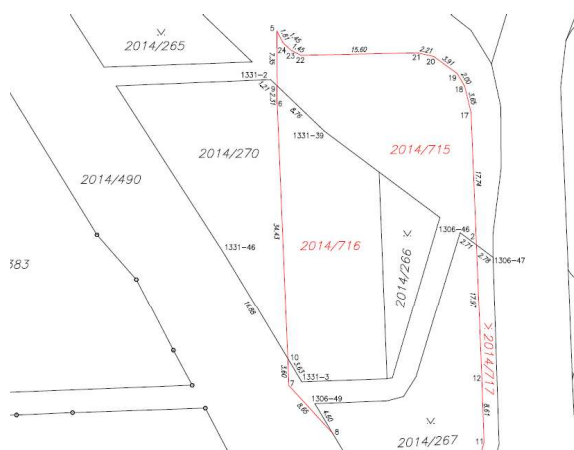


Pozemek p.č. 2014/715 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 506 m²

Pozemek p.č. 2014/715 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4605-19/2025 oddělením části pozemku p.č. 2014/490, k.ú. Chodov, obec Praha. Pozemek je dle geometrického plánu vedený jako ostatní plocha – jiná plocha. Pozemek má nepravidelný geometrický tvar. Nachází se při komunikaci – ulici Šalounova / Křejského. Část pozemku tvoří část parkoviště, na části pozemku jsou umístěny komunikace pro pěší a část pozemku má nezpevněný povrch. Na pozemku se dále nachází oplocení. Stavba oplocení není předmětem ocenění.

Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek v ploše pro SV-D. Pozemek se nachází v ploše pořizované změny Z3452 Parkoviště Šalounova – upravený stav ÚP – SV-E.

Metropolitní plán: stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě / stavební blok v modernistické struktuře, plocha
výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP)

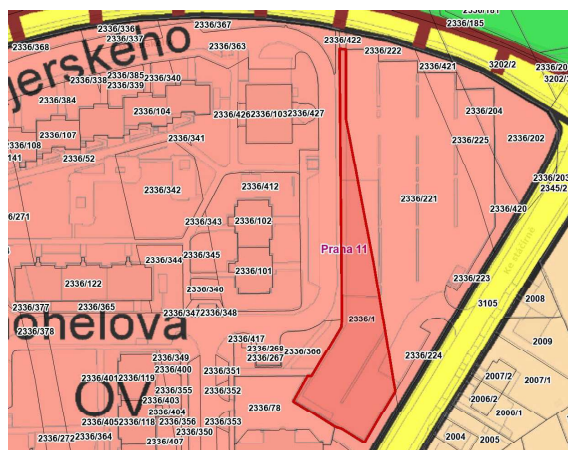


Pozemek p.č. 2336/457 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 992 m²

Pozemek p.č. 2336/457 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4606-20/2025 oddělením části pozemku p.č. 2336/1, k.ú. Chodov, obec Praha. Pozemek je dle geometrického plánu vedený jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Pozemek má nepravidelný geometrický tvar. Nachází se při komunikaci – ulici Majerského. Pozemek tvoří část parkoviště. Pozemek má zpevněný povrch.

Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek v ploše pro OV.

Metropolitní plán: stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě / stavební blok v modernistické struktuře, plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 4 (2-4 RNP)



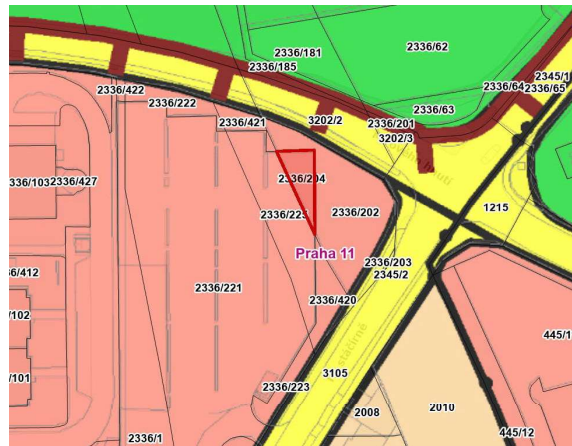
Pozemek p.č. 2336/204 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 179 m²

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – jiná plocha. Pozemek má nepravidelný geometrický tvar. Nachází se při komunikaci – ulici Mírového hnutí. Pozemek tvoří část parkoviště. Pozemek má zpevněný povrch.

Část pozemku je zatížena věcným břemenem – právem užívání části pozemku pro stavbu tepelného napáječe, právem chůze, provozování oprav a údržby a přístupu ke stavbě dle čl. IV. sml., v rozsahu GP č. 1878-33/2005 – Smlouva o zřízení práva odpovídající věcnému břemenu ze dne 23.4.2007 (V-23149/2007-101).

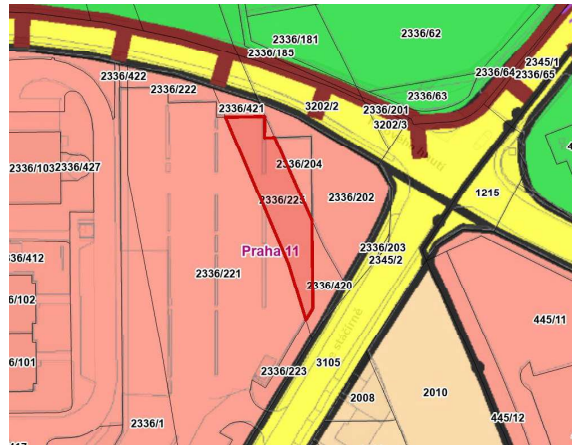
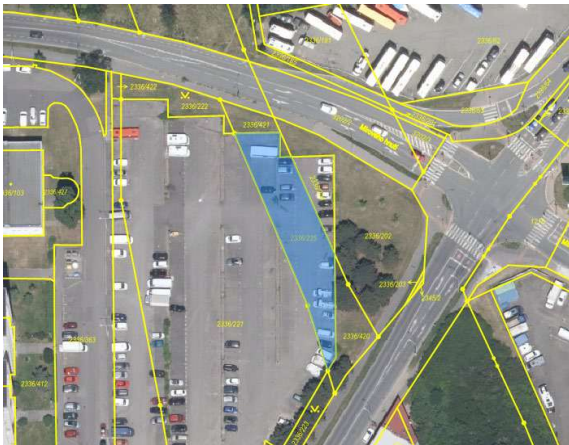
Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek v ploše pro OV.

Metropolitní plán: stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě / stavební blok v modernistické struktuře, plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 4 (2-4 RNP)



Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – jiná plocha. Pozemek má nepravidelný geometrický tvar. Nachází se při komunikaci – ulici Mírového hnutí / Ke Stáčírně. Pozemek tvoří část parkoviště. Pozemek má zpevněný povrch.

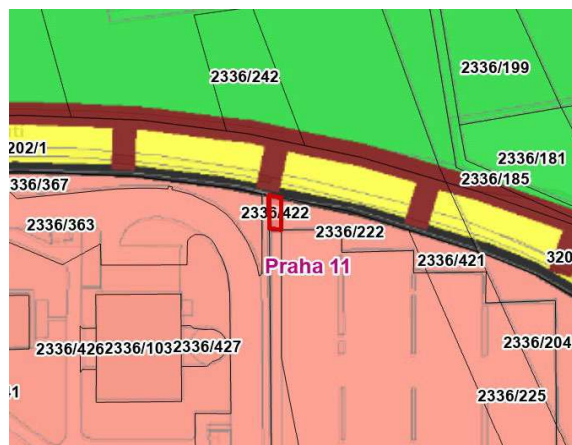
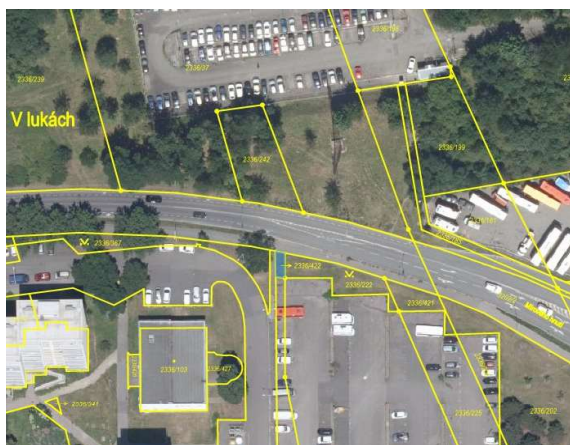
Metropolitní plán: stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě / stavební blok v modernistické struktuře, plocha
výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 4 (2-4 RNP)



Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – jiná plocha. Pozemek má pravidelný geometrický tvar. Nachází se mezi komunikací – ulicí Mírového hnutí a parkovištěm. Pozemek má nezpevněný povrch.

Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pozemek v ploše pro OV.

- 17 -



Stavby

Jedná o zpevněné plochy chodníku, plochy parkoviště při komunikaci – ulici Šalounová a zpevněné plochy parkoviště při komunikaci – ulici Ke Stáčírně / Majerského – asfaltové plochy, betonová zatravnovací dlažba. Předmětem ocenění jsou stavby na pozemku p.č. 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/221, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Výměry jsou převzaty z podkladů předaných zástupcem zadavatele znaleckého posudku a z veřejně dostupných zdrojů (nahlížení do katastru nemovitostí, ortofotomapa apod.).

Pozemek p.č.	Stavby ve vlastnictví HMP	Výměra [m ²]
2014/716	zpevněné plochy parkoviště – asfalt	196
2014/716	zpevněné plochy parkoviště – betonová zatravnovací dlažba	244
2014/715	zpevněné plochy parkoviště – asfalt	46
2014/715	zpevněné plochy parkoviště – betonová zatravnovací dlažba	40
2014/715	zpevněné plochy chodníku – asfalt	242
2336/457	zpevněné plochy parkoviště – asfalt	992
2336/204	zpevněné plochy parkoviště – asfalt	179
2336/225	zpevněné plochy parkoviště – asfalt	738
2336/221	zpevněné plochy parkoviště – asfalt	4911

Územní plán

OV – všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

SV – všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Kód míry využití plochy	KPP	KPPp	KZ	Podlažnost	Typický charakter zástavby
D	0,8	1,1	0,35	do 2	nízkopodlažní zástavba
			0,5	3	nízkopodlažní zástavba
			0,55	4	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu
			0,55	5 a více	rozvolněná zástavba městského typu

KPP – nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch

KPPp – nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch

KZ – minimální koeficient zeleně

Výměry využití částí pozemků jsou převzaty z předaných podkladů a planimetricky odměřeny z veřejně dostupných zdrojů (nahlížení do katastru nemovitostí, iprpraha.cz apod.).

Metropolitní plán

Pozemek p.č. 2014/382, 2014/383, 2014/384, 2014/389, 2014/266, 2014/267, 2014/716, 2014/715, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Lokalita 553 / Sídliště Jižní Město I. jih



Lokalita 553 / Sídliště Jižní Město I. jih

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: modernistická struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: stabilizovaná

Cílový charakter lokality

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Jižní Město I. jih se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Sídliště Jižní Město I. jih je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Lokalita obklopuje celou lokalitu Centrální park Jižní město se strukturou parkového prostranství, což významně ovlivňuje její charakter. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezených transformačních plochách doplnění zástavby, dotvoření výškové kompozice lokality v oblastech se stanovenou hladinou věží, doplnění veřejné vybavenosti a napojení lokality na síť tramvajové dopravy.

Dopravní infrastruktura – veřejná doprava / tramvajová doprava

622/-/20 Tramvajová trať Spořilov – Chodovec – Opatov – Háje – Jižní Město — návrh

Stavební blok v lokalitě

Členění: stavební bloky ve stabilizovaném území

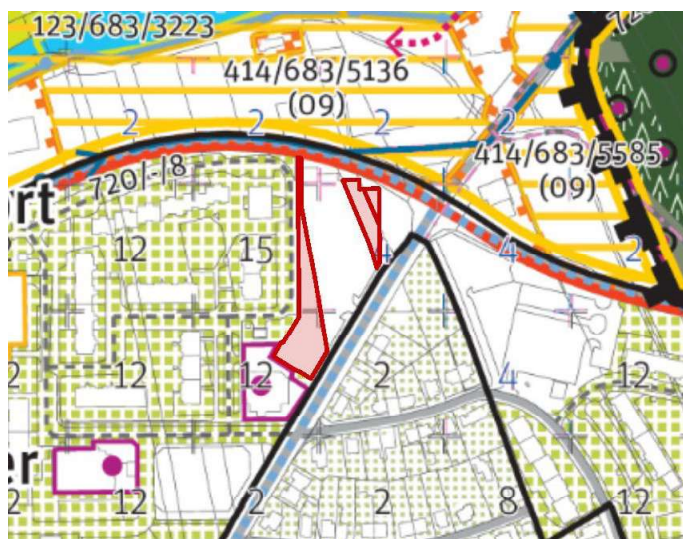
Využití: stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě

Struktura: stavební blok v modernistické struktuře

Výšková regulace: plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP)

Pozemek p.č. 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/422, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Lokalita 552 / Sídliště Jižní Město I. sever



Lokalita 552 / Sídliště Jižní Město I. sever

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: modernistická struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: stabilizovaná

Cílový charakter lokality

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Jižní Město I. sever se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Sídliště Jižní Město I. sever je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality. Při severní hranici bude zabezpečena prostupnost do rekreační lokality Chodov sport.

Stavební blok v lokalitě

Členění: stavební bloky ve stabilizovaném území

Využití: stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě

Struktura: stavební blok v modernistické struktuře

Výšková regulace: plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 4 (2-4 RNP)

Věcná břemena**List vlastnictví LV č. 10672, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha****1. Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 9.2.2021 (V-10200/2021-101)**

- věcné břemeno – zřízení a provozování vedení rozvodného tepelného zařízení, v rozsahu GP č. 4258-25/2020

Oprávnění pro: Pražská teplárenská a.s.

Povinnost k: pozemek p.č. 2014/382, 2014/383, 2014/389

List vlastnictví LV č. 1678, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha**1. Smlouva o zřízení práva odpovídající věcnému břemenu ze dne 23.4.2007 (V-23149/2007-101)**

- věcné břemeno – právo užívání části pozemku pro stavbu tepelného napáječe, právo chůze, provozování oprav a údržby a přístupu ke stavbě dle čl. IV. sml., v rozsahu GP č. 1878-33/2005

Oprávnění pro: Pražská teplárenská a.s.

Povinnost k: pozemek p.č. 2336/204

2. Smlouva o zřízení práva odpovídající věcnému břemenu ze dne 4.1.2011 (V-959/2011-101)

- věcné břemeno – právo užívání části pozemku pro stavbu inženýrských sítí, právo vstupu a vjezdu za účelem provozu, údržby, oprav a kontroly stavby dle čl. IV. sml., v rozsahu GP č. 749-479/2009, 2688-479/2009, 2999-479/2009

Oprávnění pro: Pražská teplárenská a.s.

Povinnost k: pozemek p.č. 2336/422

3. Smlouva o zřízení služebnosti č. ZVB/36/03/002170/2020 ze dne 14.7.2020 (V-51699/2020-101)

- věcné břemeno – zřízení a provozování vedení dle čl. III. sml., v rozsahu GP č. 74199-33/2020

Oprávnění pro: CETIN a.s.

Povinnost k: pozemek p.č. 2014/490

4. Prohlášení o zřízení služebnosti ze dne 9.3.2026 (V-16728/2026-101)

- věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru – kolektor K-04, v rozsahu GP č. 4691-10/2026

Oprávnění pro: Hlavní město Praha

Povinnost k: pozemek p.č. 2014/267

5. Prohlášení o zřízení služebnosti ze dne 11.3.2026 (V-16730/2026-101)

- věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru – stavba chodníku, který je součástí místní komunikace III. třídy Šalounova, v rozsahu GP č. 4690-5/2026

Oprávnění pro: Hlavní město Praha

Povinnost k: pozemek p.č. 2014/490

Poznámka: Věcné břemeno není předmětem ocenění. Dle sdělení zástupce zadavatele znaleckého bude proveden výmaz věcného břemene z katastru nemovitostí.

6. Prohlášení o zřízení služebnosti ze dne 11.3.2026 (V-16733/2026-101)

- věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru – veřejné osvětlení, v rozsahu GP č. 4695-6/2026

Oprávnění pro: Hlavní město Praha

Povinnost k: pozemek p.č. 2014/267

Nájemní smlouvy

Smlouva o pronájmu plochy ze dne 30.5.2008 vč. dodatků č. 1, 2, 3

Článek I. Předmět smlouvy

Část pozemku p.č. 2014/384, k.ú. Chodov, obec Praha, a to k účelu instalace reklamního zařízení a provozování venkovní reklamy. Součástí předmětu smlouvy je i prostor nutný pro vedení elektrické přípojky.

Článek IV. Trvání smlouvy

Na dobu určitou do 31.12.2028.

D. Posudek

Obvyklá cena

Pozemek p.č. 2014/382, 2014/383, 2014/384, 2014/389, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Pozemek p.č. 2014/266, 2014/267, 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/422, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Porovnávací metoda

Tato metoda je založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno určit hodnotu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Cena porovnatelných nemovitých věcí se upraví o charakteristiky, ve kterých se od oceňované nemovité věci liší (např. lokalita, typ, využití apod.). Na základě tohoto porovnání se získá odhad ceny porovnávací metodou.

Ocenění – porovnávací hodnota

V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek cen porovnatelných pozemků, které byly obchodované na území hlavního města Prahy. Pro porovnání byly vybrány pozemky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s oceňovanými pozemky. Bylo přihlíženo k využití dle územního plánu a metropolitního plánu. Základní jednotkou pro porovnání je zvolen metr čtvereční plochy pozemku.

Porovnatelné pozemky byly zjištěny z nahlížení do katastru nemovitostí a následně z databáze údajů katastru nemovitostí o dosažených cenách nemovitostí a ze sbírky listin katastru nemovitostí. Při výběru porovnatelných pozemků bylo přihlíženo zejména k funkčnímu využití.

Zjištěné porovnatelné pozemky byly obchodované v letech 2022 – 2025. Z důvodu meziročního nárůstu cen, bude použit časový koeficient se zohledněním vývoje cen na trhu.

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňovaných pozemků. V případě, že v daném kritériu oceňované pozemky se jeví lepší, než se kterými jsou porovnávány, je koeficient větší než 1,0. Jeví-li se horší, je menší než 1,0.

Korekční koeficienty jsou použity na základě analýzy dostupných informací a názoru znalce.

Cenový růst pozemků v roce 2023, oproti roku 2022, kdy byl cenový růst na stabilní úrovni, zpomalil. V průběhu roku 2024 ceny stavebních pozemků nabíraly vzestupný trend. Trh s pozemky se dlouhodobě potýká s nedostatečnou nabídkou, což se v posledním období projevuje na tempu růstu cen pozemků. Na cenu pozemků má vedle lokality největší vliv jejich velikost a tvar, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost v okolí. Dále pak orientace ke světovým stranám a svažitost terénu.

ČSOB Index bydlení										
Časové období	Q 1 2021	Q 2 2021	Q 3 2021	Q 4 2021	Q 1 2022	Q 2 2022	Q 3 2022	Q 4 2022	Q 1 2023	Q 2 2023
Index cen pozemků (2010 = 100)	194,8	205,5	215,9	228,2	240,9	254,6	266,8	278,8	289,4	295,2
Časové období	Q 3 2023	Q 4 2023	Q 1 2024	Q 2 2024	Q 3 2024	Q 4 2024	Q 1 2025	Q 2 2025	Q 3 2025	Q 4 2025
Index cen pozemků (2010 = 100)	298,5	298,8	300,9	302,7	308,8	313,1	319,4	324,5	327,7	335,6

Zdroj: ČSOB Hypoteční banka

Uvedený ČSOB Index bydlení se týká stavebních pozemků.

Kritéria hodnocení pro výběr srovnatelných nemovitých věcí byla stanovena následovně:

Typ pozemku:	pozemek pro výstavbu / stavební pozemek pozemky komunikací pozemky zeleně
Velikost pozemku:	cca 730 až 9380 m ² cca 220 až 780 m ² cca 860 až 2320 m ²
Využití pozemku:	ÚP – OV-D, SV-F, SV-G komunikace zeleň navazující na stavbu dopravní infrastruktury
Lokalita:	území hlavního města Prahy
Období realizace prodeje:	od 12/2022 do 12/2024 od 12/2022 do 7/2024 od 12/2023 do 12/2025

Pozemky komunikací (realizované prodeje)

1. Pozemek p.č. 2634/4 – obec Praha – k.ú. Strašnice

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Prodej spoluvlastnických podílů o celkové výši 9/32. Pozemek je součástí komunikace – ulice Limuzská.

Charakteristika pozemku

Lokalita:	ul. Limuzská
Funkční využití:	komunikace
Výměra:	779 m ²
Kupní smlouva:	V-68641/2022-101 – právní účinky zápisu k 30.11.2022 V-71951/2022-101 – právní účinky zápisu k 15.12.2022
Cena:	2 401,- Kč/m² (525 938,- Kč)

2. Pozemek p.č. 2845/51, 2845/52, 5754/9 – obec Praha – k.ú. Záběhllice

Pozemky p.č. 2845/51, 5754/9 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha – ostatní komunikace, pozemek p.č. 2845/52 jako ostatní plocha – jiná plocha. Pozemek je součástí komunikace – ulice Chodovská.

Charakteristika pozemku

Lokalita:	ul. Chodovská
Funkční využití:	komunikace
Výměra:	584 m ²
Kupní smlouva:	V-22683/2023-101 – právní účinky zápisu k 27.4.2023
Cena:	2 184,- Kč/m² (1 275 650,- Kč)

3. Pozemek p.č. 4943/3 – obec Praha – k.ú. Smíchov

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Pozemek je součástí komunikace – ulice Na Konvářce.

Charakteristika pozemku

Lokalita:	ul. Na Konvářce
Funkční využití:	komunikace
Výměra:	218 m ²
Kupní smlouva:	V-39237/2024-101 – právní účinky zápisu k 4.7.2024
Cena:	2 015,- Kč/m² (439 200,- Kč)

Na základě koeficientů k_1 – k_6 bude pro každý pozemek vypočten koeficient k_c , který zohledňuje odlišnosti od oceňovaného pozemku. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny.

Použité koeficienty:

k_1 -- koeficient pramene ceny

k_2 -- koeficient lokality

- k_3 -- koeficient časový
 k_4 -- koeficient plochy pozemku
 k_5 -- koeficient využití
 k_6 -- koeficient dalších vlivů

Stanovení upravené jednotkové ceny

i	Výměra pozemku [m ²]	Jednotková cena dle KS [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_c	Upravená jednotková cena [Kč/m ²]
1	779	2 401	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,10	2 641
2	584	2 184	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	2 293
3	218	2 015	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 015

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	2 015
Průměrná jednotková cena [Kč/m ²]	2 316
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	2 641
Stanovená jednotková cena [Kč/m²]	2 316
Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m²]	2 320
Porovnávací hodnota	<u>2 320,- Kč/m²</u>

Pozemky nezastavitelné – navazující na dopravní infrastrukturu (realizované prodeje)

1. Pozemek p.č. 254/1, 254/3 – obec Praha – k.ú. Jinonice

Pozemek p.č. 2914, 2918/2 – obec Praha – k.ú. Stodůlky

Pozemky p.č. 254/1, 254/3, 2914 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha – jiná plocha a pozemek p.č. 2918/2 jako ostatní plocha – zeleň. Pozemky navazují na komunikaci – ulici Řeporyjská a tvoří zeleň navazující na komunikaci. Prodej spoluvlastnických podílů – pozemek p.č. 254/1 podíl 5/8, pozemek p.č. 254/3 podíl 7/8, pozemek p.č. 2914 podíl 5/8, pozemek p.č. 2918/2 podíl 1/4.

Charakteristika pozemku

Lokalita:	ul. Řeporyjská
Funkční využití:	IZ, S2, pozemky navazující na dopravní infrastrukturu
Výměra:	2320 m ² (celková výměra pozemků)
Kupní smlouva:	V-81743/2025-101 – právní účinky zápisu k 17.12.2025
Cena:	3 973,- Kč/m² (5 000 000,- Kč)

2. Pozemek p.č. 1319/2 – obec Praha – k.ú. Řepy

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – jiná plocha. Dle KS byl předmětem prodeje pozemek p.č. 1293/816, 1319/2. V katastru nemovitostí došlo k jejich sloučení do pozemku p.č. 1319/2. Pozemek navazuje na komunikaci – ulici Drahoňovského a tvoří zeleň navazující na komunikaci.

Charakteristika pozemku

Lokalita:	ul. Drahoňovského
Funkční využití:	IZ, pozemek navazující na dopravní infrastrukturu
Výměra:	860 m ²
Kupní smlouva:	V-9622/2025-101 – právní účinky zápisu k 14.2.2025
Cena:	1 628,- Kč/m² (1 400 000,- Kč)

3. Pozemek p.č. 2131/37 – obec Praha – k.ú. Vysočany

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – dráha. Pozemek se nachází mezi železniční dráhou a zástavbou při komunikaci – ulici Hindlova.

Charakteristika pozemku

Lokalita:	ul. Hindlova
Funkční využití:	DZ, pozemek navazující na dopravní infrastrukturu
Výměra:	1212 m ²
Kupní smlouva:	V-65796/2023-101 – právní účinky zápisu k 6.12.2023
Cena:	3 933,- Kč/m² (4 767 400,- Kč)

Na základě koeficientů $k_1 - k_6$ bude pro každý pozemek vypočten koeficient k_c , který zohledňuje odlišnosti od oceňovaných pozemků. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny.

Použité koeficienty:

- k_1 -- koeficient pramene ceny
- k_2 -- koeficient lokality
- k_3 -- koeficient časový
- k_4 -- koeficient plochy pozemku
- k_5 -- koeficient využití
- k_6 -- koeficient dalších vlivů

Stanovení upravené jednotkové ceny

i	Výměra pozemku [m ²]	Jednotková cena dle KS [Kč/m ²]	k ₁	k ₂	k ₃	k ₄	k ₅	k ₆	k _c	Upravená jednotková cena [Kč/m ²]
1	2320	3 973	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	4 172
2	860	1 628	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1 709
3	1212	3 933	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	4 130

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	1 709
Průměrná jednotková cena [Kč/m ²]	3 337
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	4 172
Stanovená jednotková cena [Kč/m²]	3 337
Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m²]	3 340
Porovnávací hodnota	<u>3 340,- Kč/m²</u>

Pozemky stavební (realizované prodeje)**1. Pozemek p.č. 445/1, 445/10, 445/11, 445/12, 1201/2, 1201/3, 1202/1 – obec Praha – k.ú. Háje**

Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha. Podle územního plánu jsou pozemky v ploše OV-D, překr. zn. DGP, metropolitní plán – stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné zástavbě – rozmezí podlažnosti 4 (2-4) RNP.

Charakteristika pozemku

Lokalita:	ul. Ke Stáčírně / Mírového hnutí / Brechtova
Funkční využití:	ÚP – OV-D, překr. zn. DGP
Výměra:	9379 m ²
Kupní smlouva:	V-72914/2022-101 – právní účinky zápisu k 20.12.2022
Cena:	9 596,- Kč/m² (90 000 000,- Kč)

2. Pozemek p.č. 87/1, 1071/10 – obec Praha – k.ú. Hodkovičky

Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha – jiná plocha. Pozemky se nachází v záplavovém území. Pozemky tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. Podle územního plánu jsou pozemky v ploše SV-F, metropolitní plán – transformační plocha s obytným využitím – rozmezí podlažnosti 6/10 (4-6) RNP.

Charakteristika pozemku

Lokalita:	ul. Šífařská
Funkční využití:	ÚP – SV-F

Výměra: 727 m²
 Kupní smlouva: V-75999/2024-101 – právní účinky zápisu k 17.12.2024
Cena: 20 854,- Kč/m² (15 161 112,- Kč)

3. Pozemek p.č. 236/1, 236/7 – obec Praha – k.ú. Libeň

Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha – zeleň. Pozemky tvoří funkční celek s navazujícími pozemky. Podle územního plánu jsou pozemky v ploše SV-G, metropolitní plán – stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné zástavbě – rozmezí podlažnosti 6 (4-6) RNP – počet RNP – je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Charakteristika pozemku

Lokalita: ul. Zenklova
 Funkční využití: ÚP – SV-G
 Výměra: 1561 m²
 Kupní smlouva: V-53018/2023-101 – právní účinky zápisu k 9.10.2023
Cena: 18 578,- Kč/m² (29 000 000,- Kč)

Na základě koeficientů k_1 – k_6 bude pro každý pozemek vypočten koeficient k_c , který zohledňuje odlišnosti od oceňovaných pozemků. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny.

Použité koeficienty:

k_1 -- koeficient pramene ceny
 k_2 -- koeficient lokality
 k_3 -- koeficient časový
 k_4 -- koeficient plochy pozemku
 k_5 -- koeficient využití
 k_6 -- koeficient dalších vlivů

Stanovení upravené jednotkové ceny

i	Výměra pozemku [m ²]	Jednotková cena dle KS [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_c	Upravená jednotková cena [Kč/m ²]
1	9379	9 596	1,00	1,00	1,20	1,10	1,00	0,85	1,12	10 748
2	727	20 854	1,00	1,05	1,05	1,00	0,80	1,00	0,88	18 352
3	1561	18 578	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	20 436

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	10 748
Průměrná jednotková cena [Kč/m ²]	16 512
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	20 436
Stanovená jednotková cena [Kč/m²]	16 512
Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m²]	16 510
Porovnávací hodnota	<u>16 510,- Kč/m²</u>

Stavby na pozemku p.č. 2014/389, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha**Stavby na pozemku p.č. 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/221, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha****Porovnávací metoda**

Tato metoda je založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno určit hodnotu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Cena porovnatelných nemovitých věcí se upraví o charakteristiky, ve kterých se od oceňované nemovité věci liší (např. lokalita, typ, využití apod.). Na základě tohoto porovnání se získá odhad ceny porovnávací metodou.

K datu ocenění není na trhu dostatečné množství porovnatelných nemovitých věcí. Vzhledem k tomu nelze tuto metodu použít.

V místě ani okolí nejsou obchodované porovnatelné nemovitých věcí a z tohoto důvodu nelze použít porovnávací metodu.

Věcná hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na vybudování nové stavby v současných cenách (reprodukční cena stavby), snížených o opotřebení, stanovené přiměřeně ke stáří a skutečnému stavu. Výpočet reprodukční ceny stavby je proveden pomocí cenových ukazatelů ve stavebnictví.

Cenové ukazatele vyjadřují hodnotu Základních rozpočtových nákladů (ZRN). Neobsahují žádné vedlejší rozpočtové náklady (VRN), které je nutno v rámci propočtu dokalkulovat podle konkrétních podmínek zamýšlené stavby (vlivy území, zařízení staveniště, případně jiné vlivy mající vztah k ceně stavby) a neobsahují rovněž žádnou rezervu nezbytnou ke korekci předpokládané chybové odchylky. Ceny podle cenových ukazatelů jsou cenami bez DPH. Pro účely znaleckého posudku jsou jednotkové cen navýšeny o DPH.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání. Uvede se předpoklad další životnosti (v rocích) s běžnou údržbou.

Asfaltové plochy – pozemek p.č. 2014/389, 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/221

Poznámka: Stáří rozšíření parkovací plochy na pozemku p.č. 2014/389 je, s ohledem na velikost plochy, vztaženo ke stáří původní parkovací plochy.

Výpočet:

Výpočet reprodukční ceny stavby je proveden pomocí cenových ukazatelů ve stavebnictví.

Zatřídění:

JKSO:	822.5 Plochy charakteru pozemních komunikací
Materiálová charakteristika:	Kryt z kameniva obalovaného živicí

Reprodukční cena:

Průměrná hodnota:	5 203,- Kč/m ² plochy
Hodnota po mat. charakteristice:	3 043,- Kč/m ² plochy
Výchozí hodnota jednotková:	3 570,- Kč/m² plochy

Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení:	lineární
Stáří:	40 roků
Celková životnost:	50 roků
Výpočet:	$100 \times 40 / 50 = 80,00$
Míra opotřebení:	80,00 %
Výpočet:	$3\,570 \times (1 - 0,800) = 714,00$
Věcná hodnota:	714,- Kč/m² plochy
Věcná hodnota (po zaokrouhlení):	710,- Kč/m² plochy

Věcná hodnota:

710,- Kč/m² plochy

Plochy z betonových zatravnovacích tvárnic – pozemek p.č. 2014/716, 2014/715

Výpočet:

Výpočet reprodukční ceny stavby je proveden pomocí cenových ukazatelů ve stavebnictví.

Zatřídění:

JKSO:	822.5 Plochy charakteru pozemních komunikací
Materiálová charakteristika:	Kryt dlážděný (bez ohledu na mat. dlážděných prvků)

Reprodukční cena:

Průměrná hodnota:	5 203,- Kč/m ² plochy
-------------------	----------------------------------

Hodnota po mat. charakteristice: 3 043,- Kč/m² plochy
Výchozí hodnota jednotková: 3 570,- Kč/m² plochy

Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení: lineární
 Stáří: 40 roků
 Celková životnost: 50 roků
 Výpočet: $100 \times 40 / 50 = 80,00$
 Míra opotřebení: 80,00 %
 Výpočet: $3\,570 \times (1 - 0,800) = 714,00$
 Věcná hodnota: **714,- Kč/m² plochy**
Věcná hodnota (po zaokrouhlení): 710,- Kč/m² plochy

Věcná hodnota:

710,- Kč/m² plochy

Plochy z betonových zatravnovacích tvárnic – pozemek p.č. 2014/389

Výpočet:

Výpočet reprodukční ceny stavby je proveden pomocí cenových ukazatelů ve stavebnictví.

Zatřídění:

JKSO: 822.5 Plochy charakteru pozemních komunikací
 Materiálová charakteristika: Kryt dlážděný (bez ohledu na mat. dlážděných prvků)

Reprodukční cena:

Průměrná hodnota: 5 203,- Kč/m² plochy
 Hodnota po mat. charakteristice: 3 043,- Kč/m² plochy
Výchozí hodnota jednotková: 3 570,- Kč/m² plochy

Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení: lineární
 Stáří: 5 roků
 Celková životnost: 25 roků
 Výpočet: $100 \times 5 / 25 = 20,00$
 Míra opotřebení: 20,00 %

Výpočet:	$3\,570 \times (1 - 0,200) = 2\,856,00$
Věcná hodnota:	2 856,- Kč/m² plochy
Věcná hodnota (po zaokrouhlení):	2 860,- Kč/m² plochy

Věcná hodnota: **2 860,- Kč/m² plochy**

Oplocení – pozemek p.č. 2014/389

Výpočet:

Výpočet reprodukční ceny stavby je proveden pomocí cenových ukazatelů ve stavebnictví.

Zatřídění:

JKSO:	815.2 Oplocení
Materiálová charakteristika:	Svislá nosná konstrukce kovová

Reprodukční cena:

Průměrná hodnota:	18 047,- Kč/m' délky
Hodnota po mat. charakteristice:	1 833,- Kč/m' délky
Výchozí hodnota jednotková:	1 833,- Kč/m' délky

Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení:	lineární
Stáří:	5 roků
Celková životnost:	25 roků
Výpočet:	$100 \times 5 / 25 = 20,00$
Míra opotřebení:	20,00 %
Výpočet:	$1\,833 \times (1 - 0,200) = 1\,466,00$
Věcná hodnota:	1 466,- Kč/m' délky
Věcná hodnota (po zaokrouhlení):	1 470,- Kč/m' délky

Věcná hodnota: **1 470,- Kč/ m' délky**

Věcná břemena**Věcné břemeno – rozvodné tepelné zařízení (V-10200/2021-101)**

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 9.2.2021 (V-10200/2021-101)

Oprávnění pro: Pražská teplárenská a.s.

Povinnost k: pozemek p.č. 2014/382, 2014/383, 2014/389

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

S ohledem na druh věcného břemene a míru omezení užívání pozemku je hodnota věcného břemene určena paušální částkou 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene = 10 000,- Kč

Věcné břemeno – tepelný napáječ (V-23149/2007-101)

Smlouva o zřízení práva odpovídající věcnému břemenu ze dne 23.4.2007 (V-23149/2007-101)

Oprávnění pro: Pražská teplárenská a.s.

Povinnost k: pozemek p.č. 2336/204

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

S ohledem na druh věcného břemene a míru omezení užívání pozemku je hodnota věcného břemene určena paušální částkou 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene = 10 000,- Kč

Věcné břemeno – kabelové vedení NN (V-959/2011-101)

Smlouva o zřízení práva odpovídající věcnému břemenu ze dne 4.1.2011 (V-959/2011-101)

Oprávnění pro: Pražská teplárenská a.s.

Povinnost k: pozemek p.č. 2336/422

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

S ohledem na druh věcného břemene a míru omezení užívání pozemku je hodnota věcného břemene určena paušální částkou 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene = 10 000,- Kč

Věcné břemeno – podzemní komunikační vedení (V-51699/2020-101)

Smlouva o zřízení služebnosti č. ZVB/36/03/002170/2020 ze dne 14.7.2020 (V-51699/2020-101)

Oprávnění pro: CETIN a.s.

Povinnost k: pozemek p.č. 2014/490

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

S ohledem na druh věcného břemene a míru omezení užívání pozemku je hodnota věcného břemene určena paušální částkou 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene = **10 000,- Kč**

Věcné břemeno – stavba kolektoru (V-16728/2026-101)

Prohlášení o zřízení služebnosti ze dne 9.3.2026 (V-16728/2026-101)

Oprávnění pro: Hlavní město Praha

Povinnost k: pozemek p.č. 2014/267

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Roční užitek určen ze simulovaného nájemného z obvyklé ceny pozemku – obvyklá cena pozemku 3 340,- Kč/m² – IZ a 16 510,- Kč/m² – SV-D.

Cena zjištěná nemovité věci

Název

Výměra věcného břemene [m ²]	Obvyklá cena [Kč]	Simulované nájemné (5% OC) [Kč]	Roční užitek [Kč]
Pozemek p.č. 2014/267 48,00	160 320,-	8 016,-	8 016,-
Pozemek p.č. 2014/267 22,00	363 220,-	18 161,-	18 161,-
Roční užitek – celkem: [Kč/rok]			26 177,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			* 50 %
Roční užitek: [Kč]			= 13 088,50

Míra kapitalizace: 7,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 13\,088,50 / 7,0 \%$$

Hodnota věcného břemene = **186 979,- Kč**

Věcné břemeno – veřejné osvětlení s kabelovým vedením (V-16733/2026-101)

Prohlášení o zřízení služebnosti ze dne 11.3.2026 (V-16733/2026-101)

Oprávnění pro: Hlavní město Praha

Povinnost k: pozemek p.č. 2014/267

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

S ohledem na druh věcného břemene a míru omezení užívání pozemku je hodnota věcného břemene určena paušální částkou 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene = **10 000,- Kč**

Shrnutí výsledků

Pro určení obvyklé ceny pozemku p.č. 2014/382, 2014/383, 2014/384, 2014/389 a pozemku p.č. 2014/266, 2014/267, 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/422, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, byla zvolena porovnávací metoda, která je založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi. Porovnávací metoda nejlépe vystihuje situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Pro určení obvyklé ceny staveb na pozemku p.č. 2014/389 a na pozemku na pozemku p.č. 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/221, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, byla zvolena věcná hodnota, která zohledňuje cenu stavby jak z hlediska technického provedení, tak i celkového technického stavu v době ocenění. Porovnávací hodnotu nelze stanovit z důvodu neexistující relevantní nabídky na trhu. Jedná se o nemovitou věc, která není běžně obchodovaná a na trhu se objevuje minimálně.

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti určuji obvyklou cenu ve výši:

List vlastnictví LV č. 10672, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Č. parc.	Výměra [m ²]	Druh pozemku – způsob využití	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
2014/382	74	ostatní plocha – jiná plocha	2 320	171 680
2014/383	1085	ostatní plocha – jiná plocha	16 510	17 913 350
2014/384 – část	336	ostatní plocha – jiná plocha	16 510	5 547 360
2014/384 – část	1293	ostatní plocha – jiná plocha	3 340	4 318 620
2014/389	971	ostatní plocha – jiná plocha	16 510	16 031 210
Věcné břemeno – rozvodné tepelné zařízení – Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 9.2.2021 (V-10200/2021-101) – pozemek p.č. 2014/382, 2014/383, 2014/389				- 10 000
Celkem				43 972 220
Celkem (zaokrouhleno)				43 972 000

Č. parc.	Stavby ve vlastnictví PGC reality	Výměra [m ² , m ²]	Cena [Kč/m ² , m ²]	Cena [Kč]
2014/389	zpevněné plochy parkoviště – asfalt	391	710	277 610
2014/389	zpevněné plochy parkoviště – betonová zatravnovací dlažba	72	2 860	205 920
2014/389	zpevněné plochy chodníku – asfalt	94	710	66 740
2014/389	oplocení parkoviště – drátěné poplastované pletivo na sloupky	96	1 470	141 120
Celkem				691 390
Celkem (zaokrouhleno)				691 000

List vlastnictví LV č. 1678, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Č. parc.	Výměra [m ²]	Druh pozemku – způsob využití	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
2014/266	117	ostatní plocha – zeleň	16 510	1 931 670
2014/267 – část	230	ostatní plocha – zeleň	16 510	3 797 300
2014/267 – část	176	ostatní plocha – zeleň	3 340	587 840
2014/716	440	ostatní plocha – ostatní komunikace	16 510	7 264 400
2014/715	506	ostatní plocha – jiná plocha	16 510	8 354 060
2336//457	992	ostatní plocha – ostatní komunikace	16 510	16 377 920
2336/204	179	ostatní plocha – jiná plocha	16 510	2 955 290
2336/225	738	ostatní plocha – ostatní komunikace	16 510	12 184 380
2336/422	21	ostatní plocha – jiná plocha	16 510	346 710
Věcné břemeno – stavba tepelného napáječe – Smlouva o zřízení práva odpovídající věcnému břemenu ze dne 23.4.2007 (V-23149/2007-101) – pozemek p.č. 2336/204				- 10 000
Věcné břemeno – kabelové vedení NN – Smlouva o zřízení práva odpovídající věcnému břemenu ze dne 4.1.2011 (V-959/2011-101) – pozemek p.č. 2336/422				- 10 000
Věcné břemeno – podzemní komunikační vedení – Smlouva o zřízení služebnosti č. ZVB/36/03/002170/2020 ze dne 14.7.2020 (V-51699/2020-101) – pozemek p.č. 2014/490				- 10 000
Věcné břemeno – kolektor K-04 – Prohlášení o zřízení služebnosti ze dne 9.3.2026 (V-16728/2026-101) – pozemek p.č. 2014/267				- 186 979
Věcné břemeno – veřejné osvětlení – Prohlášení o zřízení služebnosti ze dne 11.3.2026 (V-16733/2026-101) – pozemek p.č. 2014/267				- 10 000
Celkem				53 572 591
Celkem (zaokrouhleno)				53 573 000

Č. parc.	Stavby ve vlastnictví HMP	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
2014/716	zpevněné plochy parkoviště – asfalt	196	710	139 160
2014/716	zpevněné plochy parkoviště – betonová zatravnovací dlažba	244	710	173 240
2014/715	zpevněné plochy parkoviště – asfalt	46	710	32 660
2014/715	zpevněné plochy parkoviště – betonová zatravnovací dlažba	40	710	28 400
2014/715	zpevněné plochy chodníku – asfalt	242	710	171 820
2336/457	zpevněné plochy parkoviště – asfalt	992	710	704 320
2336/204	zpevněné plochy parkoviště – asfalt	179	710	127 090
2336/225	zpevněné plochy parkoviště – asfalt	738	710	523 980
2336/221	zpevněné plochy parkoviště – asfalt	4911	710	3 486 810
Celkem				5 387 480
Celkem (zaokrouhleno)				5 387 000

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu –

- pozemku p.č. 2014/382, 2014/383, 2014/384, 2014/389 a staveb na pozemku p.č. 2014/389, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha
- pozemku p.č. 2014/266, 2014/267, 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/422 a staveb na pozemku p.č. 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/221, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Pozemek p.č. 2014/267 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4605-19/2025 oddělením části pozemku p.č. 2014/267, k.ú. Chodov, obec Praha.

Pozemek p.č. 2014/716 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4605-19/2025 oddělením části pozemku p.č. 2014/270, k.ú. Chodov, obec Praha.

Pozemek p.č. 2014/715 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4605-19/2025 oddělením části pozemku p.č. 2014/490, k.ú. Chodov, obec Praha.

Pozemek p.č. 2336/457 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4606-20/2025 oddělením části pozemku p.č. 2336/1, k.ú. Chodov, obec Praha.

Obvyklá cena pozemků byla určena na základě porovnávací hodnoty. V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek cen porovnatelných pozemků, které byly obchodované na území hlavního města Prahy. Pro porovnání byly vybrány pozemky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s oceňovanými pozemky.

Obvyklá cena byla určena na základě věcné hodnoty, která zohledňuje cenu stavby jak z hlediska technického provedení, tak i celkového technického stavu v době ocenění. Porovnávací hodnotu nelze stanovit z důvodu neexistující relevantní nabídky na trhu. Jedná se o nemovitou věc, která není běžně obchodovaná a na trhu se objevuje minimálně.

Název	Obvyklá cena [Kč]
Pozemek p.č. 2014/382, 2014/383, 2014/384, 2014/389, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha	43 972 000
Stavby na pozemku p.č. 2014/389, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha	691 000

Název	Obvyklá cena [Kč]
Pozemek p.č. 2014/266, 2014/267, 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/422, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha	53 573 000
Stavby na pozemku p.č. 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/221, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha	5 387 000

2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu dle § 52 písm. a) až e) vyhl. č. 503/2020 Sb.

- Výběr zdrojů dat – zdrojem dat byly informace z veřejně dostupných zdrojů a místní šetření
- Sběr nebo tvorba dat – data o nemovitých věcech jsou k jejich vhodnosti a zdroji dostačující
- Zpracování dat – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- Provedení analýzy dat a jejích výsledků – na základě analýzy jednotlivých vstupních parametrů byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro učení výsledné hodnoty
- Interpretace výsledků analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena výsledná hodnota nemovité věci
- Formulace závěru

F. Závěr

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu –

- pozemku p.č. 2014/382, 2014/383, 2014/384, 2014/389 a staveb na pozemku p.č. 2014/389, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha
- pozemku p.č. 2014/266, 2014/267, 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/422 a staveb na pozemku p.č. 2014/716, 2014/715, 2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/221, k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Pozemek p.č. 2014/267 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4605-19/2025 oddělením části pozemku p.č. 2014/267, k.ú. Chodov, obec Praha.

Pozemek p.č. 2014/716 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4605-19/2025 oddělením části pozemku p.č. 2014/270, k.ú. Chodov, obec Praha.

Pozemek p.č. 2014/715 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4605-19/2025 oddělením části pozemku p.č. 2014/490, k.ú. Chodov, obec Praha.

Pozemek p.č. 2336/457 vznikl dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4606-20/2025 oddělením části pozemku p.č. 2336/1, k.ú. Chodov, obec Praha.

Dle předložené analýzy a v návaznosti na zjištěné skutečnosti určuji cenu obvyklou výše uvedené nemovité věci ve výši

Pozemek p.č. 2014/382, 2014/383, 2014/384, 2014/389,
k.ú. Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

43 972 000,- Kč

slovy: Čtyřicetřímilionůdevětsetšedesátdvatisíc Kč

Stavby na pozemku p.č. 2014/389, k.ú. Chodov, obec Praha,
okres Hlavní město Praha

691 000,- Kč

slovy: Šestsetdevadesátjednatisíc Kč

Pozemek p.č. 2014/266, 2014/267, 2014/716, 2014/715,
2336/457, 2336/204, 2336/225, 2336/422, k.ú. Chodov,
obec Praha, okres Hlavní město Praha

53 573 000,- Kč

slovy: Padesátřímilionůpětsetšedesáttřitisíc Kč

Stavby na pozemku p.č. 2014/716, 2014/715, 2336/457,
2336/204, 2336/225, 2336/221, k.ú. Chodov, obec Praha,
okres Hlavní město Praha

5 387 000,- Kč

slovy: Pětmilionůtřistaosmdesátsedmtisíc Kč

Poznámka: Obvyklá cena určená ve znaleckém posudku je cena konečná.

Vypracoval: Ing. Jan Fujáček
Trojská 79/14, 182 00 Praha 8

Při zpracování znaleckého posudku, v souladu s § 23 zákona č. 254/2019 Sb., byl příbrár. konzultant (spol. B.I.R.T. GROUP, a.s., IČ: 25781006) k posuzování zvláštních dílčích otázek, kterými bylo v tomto případě prověření vlastností porovnatelných nemovitostí, které byly zvoleny jako referenční.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti.

Znalecký posudek č. 020372/2026 je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec [redacted] prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znaleů vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 020372/2026.

V Praze, dne 30.3.2026



PR49/2024

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek

číslo položky: 056687/2024, označení: 4074/034-2024

Předmět znaleckého posudku: Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemku
p.č. 2336/221 v k.ú. Chodov, obec Praha

Zadavatel: Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/021144/2024
Č.j.: MHMP1159209/2024
Sp.zn.: S-MHMP 2117973/2015
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období: od 1.6.2021 do 31.5.2024

Zpracovatel:



Obor a odvětví: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 7 stran příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 19.7.2024

Výtisk č. 2

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemku p.č. 2336/221, v k.ú. Chodov, obec Praha a to za období od 1.6.2021 do 31.5.2024 dle jeho stávajícího využití jako veřejně přístupné místní komunikace.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů. Dále sdělil, že je požadováno pro účel tohoto znaleckého posudku odhadnout hodnotu nájmu z pozemku dle jeho účelu využití a ev. zastavění. Na pozemku se nachází část stavby zpevněné pozemní komunikace s parkovací plochou, která je rovněž na pozemcích sousedních. Tato stavba je jiného vlastníka než vlastníka dotčeného pozemku a není předmětem ocenění. Obecně ocenění pozemků zastavěných zpevněnými plochami komunikací však vyplývá z tohoto jejich užívání a nepředpokládá se užívání jiné. Zároveň nebylo předloženo žádné jiné právoplatné územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, společné povolení či stavební povolení, které by určovalo jiné využití pozemku než stávající. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 12.7.2024 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Na základě požadavku zadavatele bylo zadáno stanovení obvyklého nájemného za užívání pozemku v určeném období. Pro vypracování znaleckého posudku byly předloženy a zajištěny podklady uvedené níže a následně provedeno jejich vyhodnocení.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- částečný výpis z KN z LV 11996 vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 25.6.2024 zadavatelem
- částečný výpis z KN z LV 10672 vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 11.7.2024 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/35/02/021144/2024
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- cenová mapa Prahy 2021-2024
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- stanovisko odboru dopravy MHMP Č.j. MHMP 2613088/2023 ze dne 13.12.2023
- skutečnosti zjištěné na místě
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených zdrojů. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné. Věrohodnost dalších dat byla ověřována v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů (např. Katastr nemovitostí, CES, databáze Hlídač státu, registr smluv) a zjištění při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. V případě různých využití území v rámci jednotlivých pozemků byl rozsah zaměřen v rámci publikovaných dat v KN za použití aplikace Marushka a předpokládá se jeho odpovídající přesnost, geometrické zaměření nebylo zadavatelem předloženo. V rámci ocenění nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží a v případě informací z jiných zdrojů vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti.

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími ev. pronajímajícími a nájemci na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, porovnávací hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu nájmu v daném období ve smyslu definice:

Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci či služby.**

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena“ uváděna jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. „Tržní hodnotou“ se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísně.

Účelem tohoto odhadu je odhadnutí částky, která by mohla být pronájmem pozemku dosažena. Jako obvyklé nájemné ve smyslu zadání lze považovat takové nájemné, za které lze předmět nájmu pronajmout ke dni ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pozn.: ve smyslu zák. 526/1990 Sb. o cenách Ministerstvo financí vydává seznam zboží s regulovanými cenami platnými dle příslušného výměru MF. Výměr uvádí, že nájemné z pozemku veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a pronájmy jsou ve veřejném zájmu hrazeny příslušnými organizacemi, je stanovováno jako maximální (samozřejmě může být nižší). V těchto specifických případech je nutné při realizaci pronájmu výši odhadu obvyklého nájmu porovnávat s max. cenou stanovenou pro příslušné období cenovým výměrem MF.

Nájemné

Obvyklé nájemné odpovídá užtku z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu apod. Obvyklá cena nájemného by měla vyjadřovat dlouhodobější udržitelnost užtku. U krátkodobých nájemních smluv nelze s tímto uvažovat a tyto smlouvy jsou pak zcela individuální. V rámci nájemní smlouvy je nutné vždy specifikovat předmět a účel nájmu.

V daném případě se jedná o pozemek užívaný v rámci veřejného prostoru jako dopravní infrastruktura (viz celkový popis nemovité věci). Jedná se o pozemek, na kterém je umístěna stavba komunikace s parkovací plochou, která je součástí i pozemků sousedních. Stavba komunikace a ev. další stavební úpravy jsou jiného vlastníka než pozemek. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku místní komunikace užívaného jako zastavěného stavbou komunikace (parkoviště).

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

K dispozici byla mapová dokumentace určující využití pozemku. Další informace byly získány při místním šetření a dále z veřejně dostupných zdrojů.

2. Popis postupu při zpracování dat

Pro zpracování byly využity vlastní data z vlastní databáze a získaná data o jednotlivých nemovitostech a případných realizovaných nájmech možných k porovnání. V rámci odhadu obvyklé ceny pozemku bylo zvoleno porovnání přímé a výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu.

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 2336/221
Adresa předmětu ocenění: ul. Majerského
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Chodov
Počet obyvatel: 1 324 277 - 1 357 326 (r. 2021 – 2024)

Vlastnické a evidenční údaje

V částečném výpisu z KN z LV č. 10672 z 11.7.2024 uvedeném v podkladech a v příloze je jako vlastník pozemku p.č. 2336/221 v k.ú. Chodov, obec Praha zapsán:

PGC reality spol. s r.o., Dobronická 1257, Kunratice, 14800 Praha 4, identifikátor 61499781

Pozn.: v době období požadovaného odhadu nájemného vlastníkem pozemku dle LV 11996 v příloze Czechaxe Holdings s.r.o., identifikátor 28875231

V části C LV 10672 a LV 11996 (viz LV v příloze) uvedeno s povinností k oceňovanému pozemku věčné břemeno umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav tepelného napáječe a právu přístupu a příjezdu dle GP s oprávněním pro: Pražská teplotárenská a.s. Jedná se o VB podzemního vedení, které vzhledem k charakteru pozemku jako komunikace neovlivňuje OC a v rámci ocenění je s ním uvažováno.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 Pozemek p.č. 2336/221 o výměře 4911 m². Pozemek je v KN zapsán jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Pozemek je nepravidelného tvaru a je součástí pozemků, na kterých se nachází stavba zpevněné plochy komunikace (parkoviště). Dle sdělení zadavatele byla stavba místní komunikace (parkoviště) realizována na dotčeném pozemku a sousedních pozemcích jako celek v rámci dřívější sídlištní obytné panelové zástavby v území. Dle údajů odboru dopravy MHMP se jedná o komunikaci NN3333 (samostatné parkoviště), která byla zařazena do kategorie místních komunikací III. třídy. Pozemek je jiného vlastníka než stavba komunikace, která je situována i na sousedních přilehlých pozemcích a která není předmětem ocenění.

V rámci platného územního plánu obce se pozemek nachází v řešeném území obce. Pozemek se nachází v území stabilizovaném jako OV. Jedná se o území, v kterém je cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:

- pozemek p.č. 2336/221 v k.ú. Chodov, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

Pro zachování objektivnosti je možné odvodit roční užitek a přiměřený majetkový prospěch z výkonu vlastnického práva k pozemku ve smyslu znaleckého úkolu, kdy je požadováno stanovit obvyklý nájem z pozemků, následovně:

a) porovnáním se srovnatelným nájmy

Pronájem pozemku lze stanovit jako obvyklou hodnotu nájmu pozemku vhodného pro užívání a zastavění stavbami danými stabilizací území nebo již stavbami provedenými. Vychází se ze známých realizovaných pronájmů obdobných, srovnatelných nemovitostí. Proveďte se porovnání a aplikace na předmětnou nemovitost. Zvažují se kritéria, která mohou nájem ovlivnit. V daném případě se jedná o pozemek, který je zastavěn zpevněnou plochou místní komunikace (parkoviště).

Pro odhad obvyklého nájmu pro tento případ a druh nemovitostí – pronájmu pozemku užívaných stavbou komunikace, odlišných vlastníků stavby a pozemku, nebyly takto odpovídající porovnatelné nájemní smlouvy z veřejných zdrojů v potřebném počtu nalezeny. Rovněž zadavatel ani na vyžádání nájemní smlouvy možné pro srovnání platné v určeném období nepředložil. Nemohl tak být určen odpovídající soubor vzorků a provedena jejich analýza. Zároveň se jedná o pozemek se stavbou charakteru veřejné infrastruktury, na které se vztahuje příslušný výměr MF, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a je zde stanoveno pouze maximální nájemné (minimální nájemné pro určené období nestanoveno). V rámci stávajícího užívání pozemku pro veřejné účely a stavbu veřejné komunikace porovnatelné nájemní smlouvy nebyly pro oceňovaný případ tak zjištěny, nájemné realizováno pouze ve specifických a neporovnatelných případech.

b) ze simulovaného nájemného

Toto simulované nájemné lze určit jako procentní podíl z obvyklé hodnoty věci. Obvyklé nájemné se na základě trvalého vyhodnocování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje přibližně v rozmezí 4 - 8% podílu její obvyklé ceny či tržní hodnoty. U komerčních nemovitých věcí v některých případech až 10%. U pozemku sloužícího jako zastavěného místní komunikací s veřejným přístupem se podíl pro současné časové období může pohybovat ve výši cca 5 % a to na základě vyhodnocení umístění pozemku v Praze, míře návratnosti, míře rizika a způsobu využití. Je možné konstatovat, že cenu (aby byla v souladu s dobrými mravy a zajišťující přiměřený majetkový prospěch) pronájmu – odpovídajícího užítu pronajímatele, lze odvíjet od obvyklé hodnoty pozemku a uvedené procentní výše. Tato odhadnutá procentní výše dále pak byla indikována na základě předpokladu dlouhodobého výnosu vzhledem k využívání plochy jako veřejně přístupné, odpovídající stabilitě možného výnosu vzhledem k uživateli, míře návratnosti vzhledem k předpokladu zachování hodnoty pozemku po dobu nájmu a ostatním malým rizikům (pozn.: tuto shodnou výši zároveň uvádí prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění k zákonu o oceňování majetku pro oceňování pozemkové služebnosti ze simulovaného nájemného).

Vzhledem k výše uvedenému je odhad obvyklého nájmu proveden jako odhad ze simulovaného nájemného.

1. Odhad obvyklé ceny pozemku, analýza dat

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti, ze zhodnocení místního trhu, může být odvozena z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení hodnoty pozemků jsou využity mj. i podklady a informace spolupracujících odhadců a realitních kanceláří a vlastní archiv. V rámci vyhodnocení známých metod ocenění byla pro účely odhadu obvyklé ceny tohoto druhu nemovité věci z hlediska výše uvedeného zvolena jako vhodná pouze porovnávací metoda.

V rámci určení obvyklé ceny pozemku porovnáním bylo zvoleno porovnání přímé a jsou porovnávány sjednané ceny vybraných porovnatelných nemovitostí. Výběr je proveden nejméně ze tří vzorků obdobných předmětů. Do porovnání nebyly zahrnuty vzorky vykazující sjednané ceny za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Rovněž do výběru nebyly zahrnuty vzorky vykazující spekulativní nákup či prodej. Výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu k datu ocenění.

Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, účelem, velikostí, lokalitou. Odhad obvyklé hodnoty oceňované nemovité věci v daném místě a čase pak vychází z těchto porovnatelných nebo nabízených prodejů obdobných nemovitých věcí. Porovnání u nemovitých věcí zohledňuje zejména druh nemovité věci, místo, velikost, vybavenost, rozdílnost stavu, umístění, zhodnocení, zda se jedná o nabídku či již realizovanou kupní cenu, polohu, možnosti využití apod. Váha jednotlivých případů je pak zhodnocena hodnotícími koeficienty vyjadřující předpokládaný vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší je koef. větší než 1, jeví-li se horší, je koef. menší než 1.

Srovnatelné případy prodeje obdobných pozemků ani nabídky prodejů v dané lokalitě v širším měřítku nejsou běžné, nicméně částečně obdobné byly zjištěny. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky zastavěné stavbami komunikací, které slouží veřejnému účelu v rámci celé obce Prahy. Při tomto specifickém využití ceny pozemků nevykazují podstatné rozdíly v rámci jednotlivých k.ú. Prahy a je možné jejich vzájemné porovnání v rámci analýzy. Trh pozemků pod komunikacemi, doprovodných komunikačních pozemků a zelení v území bez spojení s dalším projektem nebo obtížným samostatným využitím vzhledem k tvaru a výměře je minimální. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky určené k využití nebo již využitě porovnatelným způsobem. Pro účely tohoto ocenění v rámci pozemků pro komunikaci rovněž lze pro srovnání použít i prodeje starší vzhledem k stagnaci a k zachování cen tohoto druhu pozemků v Praze. V případě zjištěného pohybu cen lze provést úpravu odhadnutou mírou inflace dle druhu nemovité věci v rámci koeficientu časovosti cen pozemků. Obecně prodeje pozemků pro veřejné vybavení, nekomerční využití, pod komunikacemi, zelení či cizími stavbami, jsou v rámci běžného trhu minimální a realizují se převážně jenom tehdy, když je součástí projekt na využití i dalších souvisejících pozemků nebo jsou realizovány mezi předem určenými stranami, nebo dochází ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Prakticky se v těchto případech jedná o výkupy pozemků veřejných prostranství, pozemků zastavěných komunikacemi s ev. doprovodnými pozemky nebo jinými stavbami obcí, nebo prodeje z důvodu scelení nebo lepšího využití se sousedními nemovitými věcmi, nebo k sjednocení vlastnictví staveb a pozemků.

Vzhledem k výše uvedenému a situaci trhu, kdy v rámci období určeného pro stanovení nájmu ceny obecně vyjmenovaných druhů pozemků (pozemky převážně ve veřejném prostoru zastavěné cizí komunikací, nezastavěné s komunikační a izolační zelení, pozemky užívané v rámci celoměstské zeleně atd.) nevykazovaly podstatné změny, hladina cen stabilizovaná, převážně stagnující (na rozdíl od pozemků určených zejména pro stavby pro bydlení nebo stavby komerčního charakteru), ev. vykazovaly růst minimální, lze uváděné realizované ceny považovat za vhodné k porovnání. V daném případě ani není vhodné pro stanovení výchozí úrovně jednotlivých období příslušného roku použít údaje Českého statistického úřadu v rámci jím stanoveného Indexu cen stavebních pozemků. Oceňované pozemky jsou jiného charakteru, než pozemky, jejichž ceny jsou do výběru zahrnovány a které statisticky tvoří nejvýznamnější podíl v rámci stanovení tohoto indexu.

Požadavkem určení nájmu bylo období od 1.6.2021 do 31.5.2024. Vzhledem k určení obvyklého nájmu v delším požadovaném období, byla pro časové odlišení odhadnuta obvyklá cena oceňovaného pozemku pro období 1.6.2021 - 31.12.2022 a 1.1.2023 - 31.5.2024 a to dle způsobu jeho využití. V rámci těchto příslušných období byla odhadnuta jeho průměrná cena a stanoven simulovaný nájem.

Ocenění

1.1 Porovnávací metoda pro období 1.6.2021 - 31.12.2022

Pozemek p.č. 2336/221 v k.ú. Chodov (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Zbraslav, Praha

Prodej pozemku p.č. 2344/2 v k.ú. Zbraslav, ul. K Vejvodáku, Na drahách, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové výměře 290 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 649 000,- Kč. Realizace (V-62437/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Chodov, Praha

Prodej pozemku p.č. 1205/14 v k.ú. Chodov, ul. Saudkova, stavebně srostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o celkové výměře 53 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 93 000,- Kč (zastavěno komunikací 28 m², ohodnoceno dle údajů znaleckého posudku cenou 62 400,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 25 m² cenou 30 600,- Kč). Realizace (V-31981/2021-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Hlubočepy, Praha

Prodej pozemků p.č. 542/5, 543/3 v k.ú. Hlubočepy, ul. Na Zlíchově, stavebně srostlé území obce. Pozemky o celkové výměře 17 m², zastavěné komunikací, kupní cena 39 100,- Kč. Realizace (V-50690/2021-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Dejvice, Praha

Prodej pozemku p.č. 2450/4 v k.ú. Dejvice, ul. V Podbabě, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové výměře 32 m², zastavěn komunikací. Kupní cena 72 000,- Kč. Realizace (V-16241/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Hostivař, Praha

Prodej pozemků p.č. 1686/1, 1686/6 v k.ú. Hostivař, ul. Rabakovská, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 3 983 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 3 710 000,- Kč (zastavěno komunikací 1 112 m², ohodnoceno dle údajů cenou 2 480 000,- Kč, přírodní plocha v území 2 871 m² cenou 1 230 000,- Kč). Realizace (V-40150/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedn.)	Upravená j.c. (Kč/jedn.)
1. Pozemky - Zbraslav	649 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	290,00	2 237,93
2. Pozemky - Chodov	62 400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	28,00	2 228,57
3. Pozemky - Hlubočepy	39 100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17,00	2 300,00
4. Pozemky - Dejvice	72 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	32,00	2 250,00
5. Pozemky - Hostivař	2 480 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 112,00	2 230,22

Součet

11 246,72 Kč/jedn.
/ 5

Průměrná jednotková cena:

2 249,34 Kč/jedn.

Minimální jednotková cena:

2 228,57 Kč/jedn.

Maximální jednotková cena:

2 300,00 Kč/jedn.

Základní cena: 2 249,34 Kč

1 m²

á

2 249,34 Kč/m²

=

2 249,34 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena

2 249,34 Kč/m²

1.2 Porovnávací metoda pro období 1.1.2023 - 31.5.2024

Pozemek p.č. 2336/221 v k.ú. Chodov (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Řepy, Praha

Prodej pozemků p.č. 1873/1, 1873/2 v k.ú. Řepy, stavebně srostlé území obce. V rámci kupních smluv realizován prodej id. 5/8 a id. 3/8 pozemku p.č. 1873/2 o výměře 681 m², zastavěného komunikací ul. Drahoňovského, kupní ceny 1 064 062,50 Kč a 638 437,50 Kč (jednotková cena 2 500,- Kč/m²), dále v KS prodej id. 5/8 a id. 3/8 pozemku p.č. 1873/1 o výměře 415 m², zastavěného zpevněnou plochou neveřejného parkoviště, kupní cena 726 250,- Kč a 435 750,- Kč (jednotková cena 2 800,- Kč/m²). Celková zobchodovaná KC id. 5/8 pozemků 1 790 312,50 Kč a id. 3/8 1 074 187,50 Kč. Pro porovnání použity pouze prodeje pozemku pod parkovištěm p.č. 1873/1. Realizace (V-56937/2023-101, V-56932/2023).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - neveřejné parkoviště

2. Pozemky v k.ú. Strašnice, Praha

Prodej pozemku p.č. 4458/2 v k.ú. Strašnice, ul. Limuzská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 18 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 42 000,- Kč. Realizace (V-19362/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Libeň, Praha

Prodej pozemku p.č. 637/3 v k.ú. Libeň, ul. Na Dlážďence, stavebně srostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o celkové výměře 212 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 390 000,- Kč (zastavěno komunikací 115 m², ohodnoceno dle údajů znaleckého posudku cenou 269 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 121 000,- Kč). Realizace (V-13640/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Žižkov, Praha

Prodej pozemku p.č. 4428/17 v k.ú. Žižkov, ul. Prvního pluku, Trocnovská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 10 m² zastavěn zpevněnou plochou místní komunikace. Kupní cena 22 900,- Kč. Realizace (V-47113/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 4508/10 v k.ú. Smíchov, ul. Nad Budánkami III, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek o výměře 84 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 189 690,- Kč. Realizace (V-40806/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedn.)	Upravená j.c. (Kč/jedn.)
1. Pozemky - Řepy	1 162 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	415,00	2 520,00
2. Pozemky - Strašnice	42 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	18,00	2 333,33
3. Pozemky - Libeň	269 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	115,00	2 339,13
4. Pozemky - Žižkov	22 900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10,00	2 290,00
5. Pozemky - Smíchov	189 690,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	84,00	2 258,21

Součet 11 740,67 Kč/jedn.
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 348,13 Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 2 258,21 Kč/jedn.

Maximální jednotková cena: 2 520,00 Kč/jedn.

Základní cena: 2 348,13 Kč
1 m² á 2 348,13 Kč/m² = 2 348,13 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 348,13 Kč/m²

1.3 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 1.6.2021 - 31.12.2022

par.č.	výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací j.c. (Kč/m ²)	OC celkem (Kč)
2336/221	4911	2 249,34	11 046 508,74
Celkem			11 046 508,74

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 1.1.2023 - 31.5.2024

par.č.	výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací j.c. (Kč/m ²)	OC celkem (Kč)
2336/221	4911	2 348,13	11 531 666,43
Celkem			11 531 666,43

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 2336/221, k.ú. Chodov, obec Praha za období 1.6.2021 - 31.12.2022

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemku za období 1.6.2021 - 31.12.2022 tj. celkem 579 dní (Kč)
2336/221	4911	11 046 508,74	552 325,44	112,47	876 155,00
Celkem	4911	11 046 508,74	552 325,44		876 155,00

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 2336/221, k.ú. Chodov, obec Praha za období 1.1.2023 - 31.5.2024

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemku za období 1.1.2023 - 31.5.2024 tj. celkem 517 dní (Kč)
2336/221	4911	11 531 666,43	576 583,32	117,41	816 695,00
Celkem	4911	11 531 666,43	576 583,32		816 695,00

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSÚ z vývoje cen ve službách v oblasti nemovitostí je uváděna nejbližší porovnatelná položka pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha. Roční tempo růstu cen pronájmu v jednotlivých předcházejících letech je zde uveden následující: r. 2021 - 100,1; r. 2022 - 100,4; r. 2023 - 100,6; r. 2024 (I. pol.) - 101,1. Z těchto údajů je zřejmé, že pronájmy tohoto druhu nemovitostí vykazují prakticky minimální meziroční změny dosahovaného nájemného a v rámci tohoto ocenění nejsou dále vyhodnocovány. Viz odkaz na stránkách ČSÚ na adrese: vdb.czso.cz

E. ODŮVODNĚNÍ

Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny a pro výpočet nájemného lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání a analýzy porovnatelných případů. Rovněž simulované nájemné je odpovídající jeho využití a je odhadnuto v souladu s obecně platnými doporučeními.

F. ZÁVĚR

Obvyklý nájem je pro daný případ odhadnut s přihlédnutím k výsledkům uvedeným v rámci odhadu hodnoty porovnáním z analýzy se srovnatelnými cenami porovnatelných pozemků a výsledku odhadu vycházejícího ze simulovaného nájemného. Stanovená porovnávací hodnota pozemku a z ní určení procentuelní výše simulovaného nájemného vedoucí k určení obvyklé ceny nájmu je založena na úsudku znalce. Na základě této skutečnosti je výsledek promítnutý do závěru posudku jen pravděpodobný. Za této podmínky je uvedeno:

Obvyklá cena nájmu pozemku p.č. 2336/221 v k.ú. Chodov, obec Praha dle znaleckého úkolu za období 1.6.2021 - 31.5.2024 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:

za období 1.6.2021 - 31.5.2024

období 1.6.2021 - 31.12.2022	876 155,- Kč
období 1.1.2023 - 31.5.2024	816 695,- Kč
	<u>1 692 850,- Kč</u>

Celkem za období 1.6.2021 - 31.5.2024

1 692 850,- Kč

Slovy: Jedenmilionšestsetdevadesátdvatisícsmsetpadesát Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
částečný výpis z KN z LV 10672, k.ú. Chodov ze dne 11.7.2024	2
částečný výpis z KN z LV 11996, k.ú. Chodov ze dne 25.6.2024	2
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Tento znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 056687/2024, označení 4074/034-2024, odměna smluvní.

V Praze dne 19.7.2024



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2024 15:37:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j. CJ-240711140758 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728225 Chodov

List vlastnictví: 10672

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo PGC reality spol. s r.o., Dobronická 1257, Kunratice, 14800 Praha 4	61499781	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2336/221	4911	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav tepelného napáječe a právu přístupu a příjezdu dle GP č. 1878- 33/2005

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 2336/221

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.03.2009.

V-11000/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 20.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2024 14:30:31. Zápis proveden dne 28.06.2024.

V-37338/2024-101

Pro: PGC reality spol. s r.o., Dobronická 1257, Kunratice, 14800
Praha 4

RČ/IČO: 61499781

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2024 15:37:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728225 Chodov

List vlastnictví: 10672

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.07.2024 16:07:58

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2024 10:11:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-240625084138 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728225 Chodov

List vlastnictví: 11996

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Czechaxe Holdings s.r.o., Libušská 319/126, Písnice, 14200 Praha 4	28875231	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2336/221

4911 ostatní plocha

ostatní
komunikace

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav tepelného napáječe a právu přístupu a příjezdu dle GP č. 1878- 33/2005

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 2336/221

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.03.2009.

V-11000/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.08.2009.

V-39533/2009-101

Pro: Czechaxe Holdings s.r.o., Libušská 319/126, Písnice, 14200
Praha 4

RČ/IČO: 28875231

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2024 10:11:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728225 Chodov

List vlastnictví: 11996

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

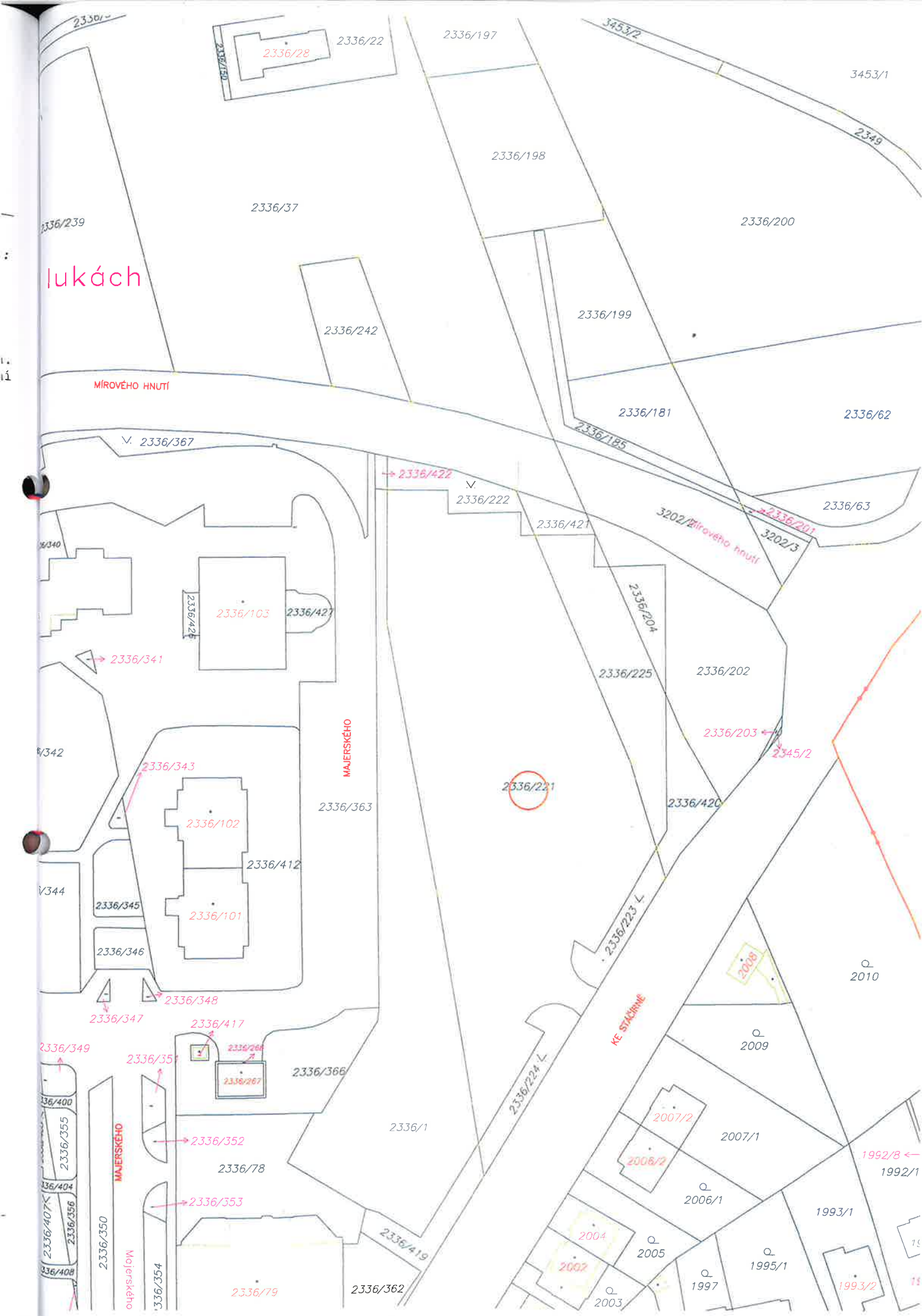
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

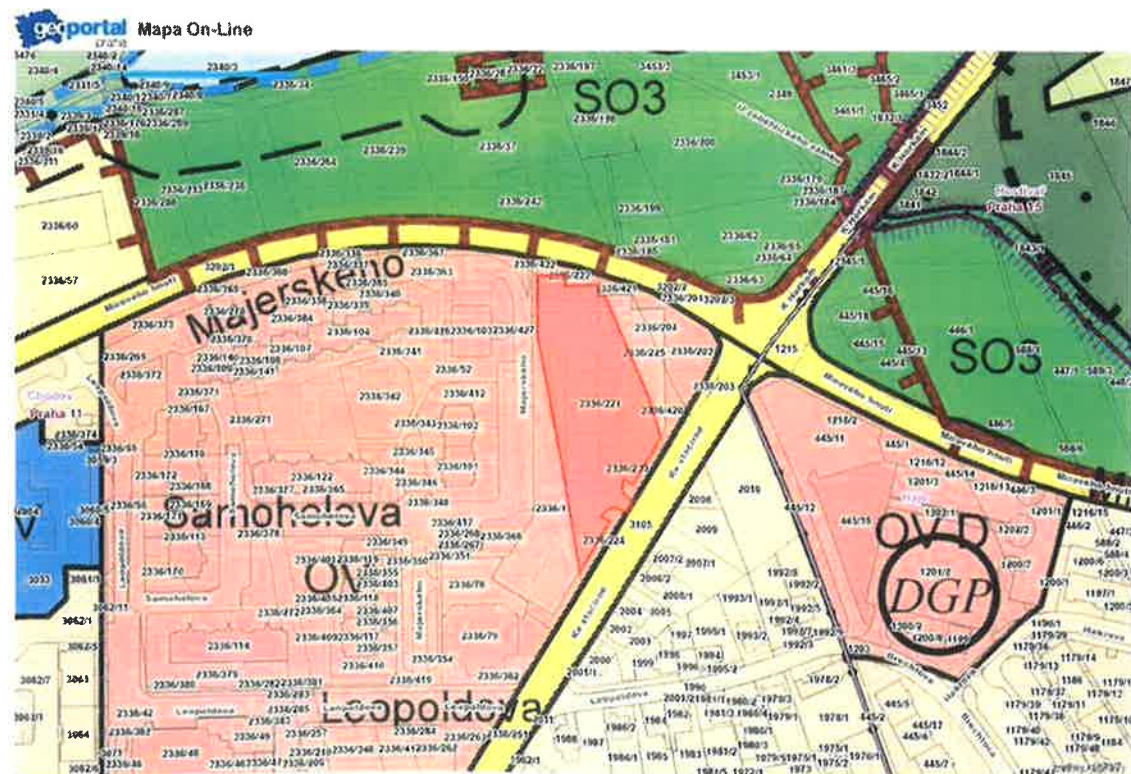
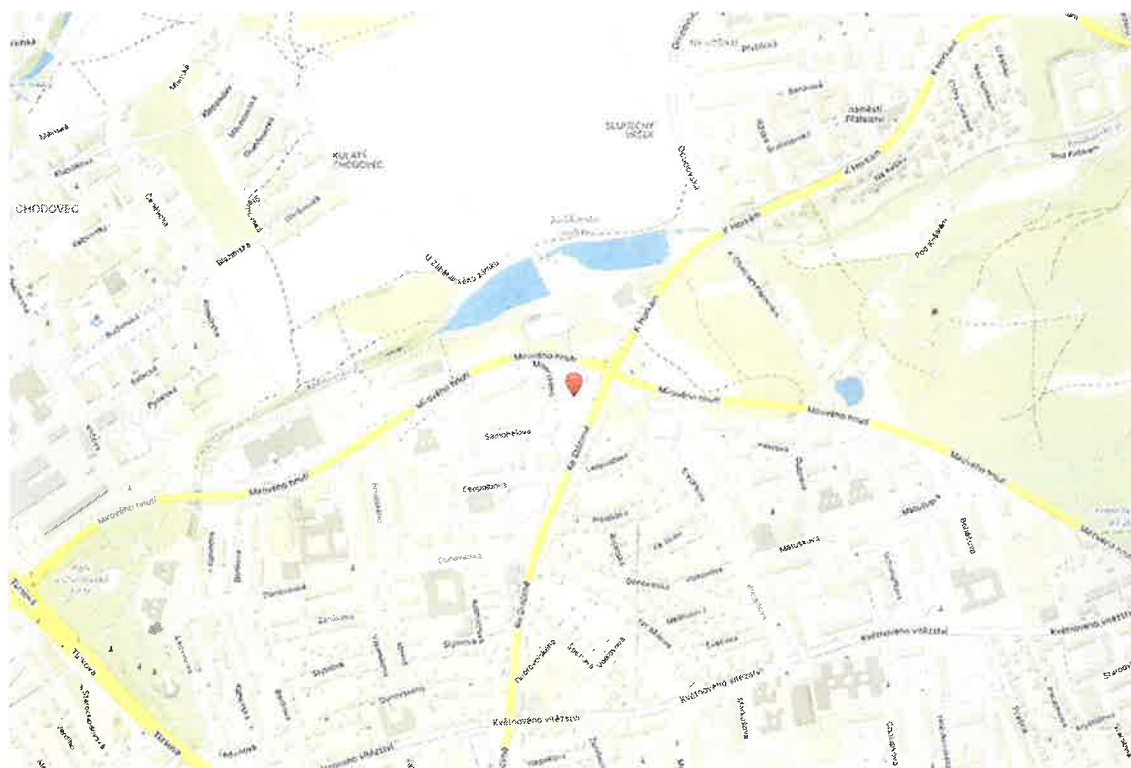
Vyhotoveno: 25.06.2024 10:41:40

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

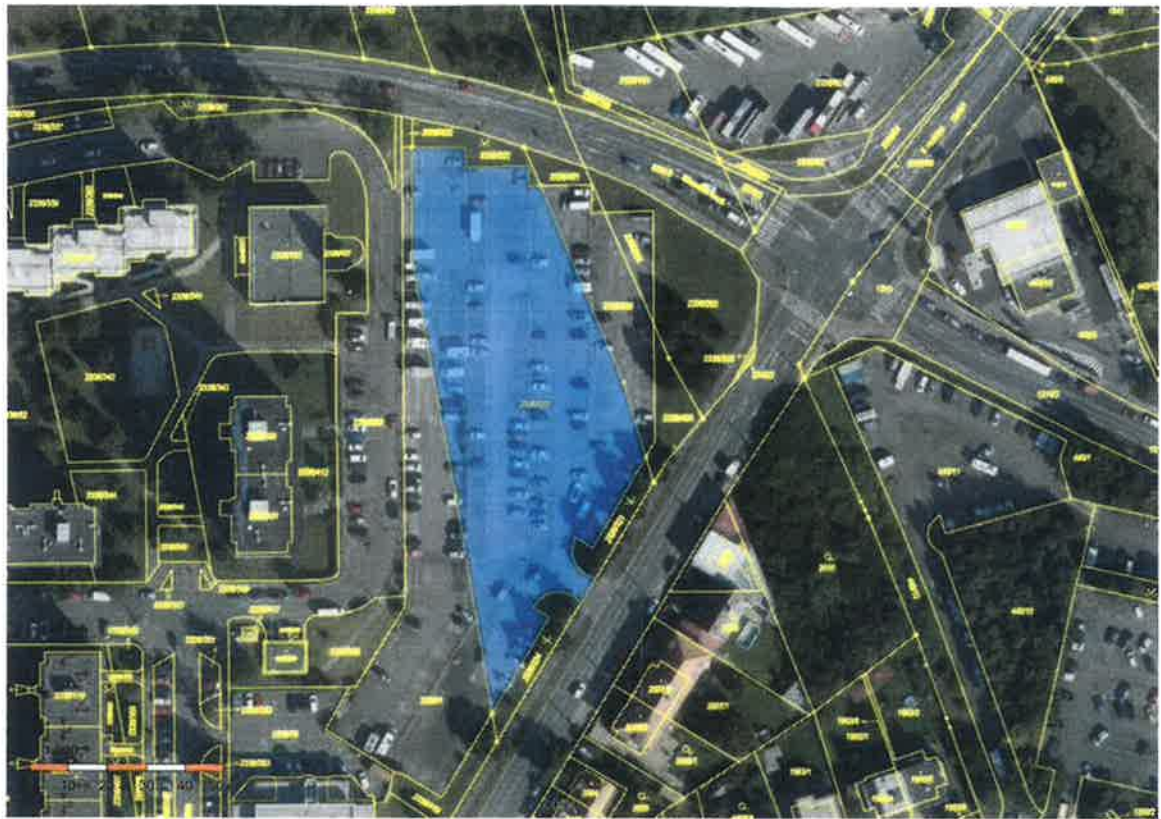
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

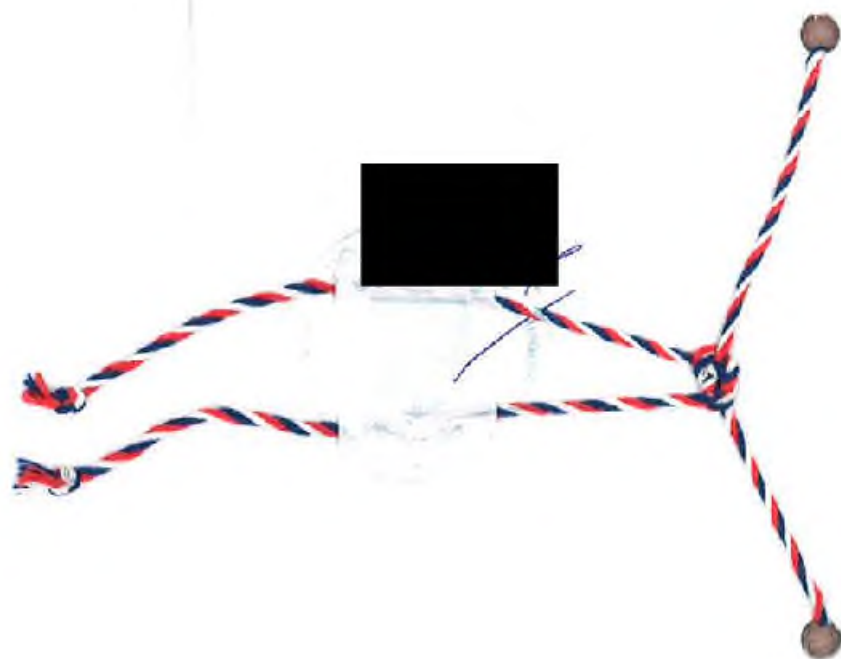


situační mapka, výřez ÚP



ortofotomapa





PR001/2024

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek

číslo položky: 090523/2024, označení: 4091/051-2024

Předmět znaleckého posudku: Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemku p.č. 2014/383 zastavěného parkovištěm, jenž je součástí místní bezejmenné komunikace NN 4440 v k.ú. Chodov, obec Praha

Zadavatel: Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/022081/2024
Č.j.: MHMP 1933864/2024
Sp.zn.: S-MHMP 1863156/2016
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období: od 1.6.2021 do 30.11.2024

Zpracovatel:



Obor a odvětví: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 4 strany příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 26.11.2024

Výtisk č. 3

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemku p.č. 2014/383 o výměře 1085 m² zastavěného parkovištěm, jenž je součástí místní bezejmenné komunikace NN 4440 v k.ú. Chodov obec Praha a to za období od 1.6.2021 do 30.11.2024. Obvyklé nájemné odhadnout jako nájemné z pozemku, na kterém je situována stavba místní komunikace s parkovištěm sloužící veřejnému účelu v rámci dopravní infrastruktury výstavby sídliště Jižní Město.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů. Dále sdělil, že je požadováno pro účel tohoto znaleckého posudku odhadnout hodnotu nájmu z pozemku p.č. 2014/383 v k.ú. Chodov. Tento pozemek je částí plochy parkoviště, jenž je součástí místní bezejmenné komunikace, která slouží jako veřejná komunikace s parkovištěm. Pozemek je dle údajů v KN o výměře 1085 m². Na pozemku se nachází stavba pozemní komunikace - parkoviště užívané a kolaudované jako parkoviště. Stavba zpevněné pozemní komunikace a parkoviště umístěné na tomto pozemku a na dalších sousedních pozemcích je samostatnou stavbou komunikace s parkovištěm. Jako taková byla dle sdělení kolaudována v rámci sídlištní výstavby Jižní Město v Praze 11 pro veřejné využití jako dopravní infrastruktura sídliště. Na pozemku p.č. 2014/383 je stavba jiného vlastníka než vlastníka pozemku a tato stavba není předmětem jiného ocenění. Obecně ocenění pozemků zastavěných zpevněnými plochami komunikací však vyplývá z tohoto jejich užívání a nepředpokládá se užívání jiné. Zároveň nebylo předloženo žádné jiné právoplatné územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, společné povolení či stavební povolení, které by určovalo jiné využití pozemku než stávající. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 22.11.2024 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Na základě požadavku zadavatele bylo zadáno stanovení obvyklého nájemného za užívání pozemku v určeném období. Pro vypracování znaleckého posudku byly předloženy a zajištěny podklady uvedené níže a následně provedeno jejich vyhodnocení.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- částečný výpis z KN z LV 10672 vyhotovený dálkovým přístupem do KN s uvedeným stavem ke dni 5.11.2024
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/35/02/022081/2024
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- cenová mapa Prahy 2021-2024
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- sdělení odboru dopravy ze dne 6.6.2024 o zařazení bezejmenné komunikace NN 4440 (parkoviště) na pozemku p.č. 2014/383 do kategorie místních komunikací III. třídy
- kopie hospodářské smlouvy o převodu č. HS 610/87 s informací o kolaudačním rozhodnutí OV ONV 4 ze dne 11.6.1987 zn.výst.5694,5880,6094/86-Ku/N
- skutečnosti zjištěné na místě
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených zdrojů. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné. Věrohodnost dalších dat byla ověřována v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů (např. Katastr nemovitostí, CES, databáze Hlídač státu, registr smluv) a zjištěním při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. V případě různých využití území v rámci jednotlivých pozemků byl rozsah zaměřen v rámci publikovaných dat v KN za použití aplikace Marushka a předpokládá se jeho odpovídající přesnost, geometrické zaměření nebylo zadavatelem předloženo. V rámci ocenění nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží a v případě informací z jiných zdrojů vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti.

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími ev. nájemci a prodávajícími ev. pronajímatelými na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, porovnávací hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu nájmu v daném období ve smyslu definice:

Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci či služby.**

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena“ uváděna jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. „Tržní hodnotou“ se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísně.

Účelem tohoto odhadu je odhadnutí částky, která by mohla být pronájmem pozemku dosažena. Jako obvyklé nájemné ve smyslu zadání lze považovat takové nájemné, za které lze předmět nájmu pronajmout ke dni ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pozn.: ve smyslu zák. 526/1990 Sb. o cenách Ministerstvo financí vydává seznam zboží s regulovanými cenami platnými dle příslušného výměru MF. Výměr uvádí, že nájemné z pozemku veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a pronájmy jsou ve veřejném zájmu hrazeny příslušnými organizacemi, je stanovováno jako maximální (samozřejmě může být nižší). V těchto specifických případech je nutné při realizaci pronájmu výši odhadu obvyklého nájmu porovnávat s max. cenou stanovenou pro příslušné období cenovým výměrem MF.

Nájemné

Obvyklé nájemné odpovídá užitku z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu apod. Obvyklá cena nájemného by měla vyjadřovat dlouhodobější udržitelnost užitku. U krátkodobých nájemních smluv nelze s tímto uvažovat a tyto smlouvy jsou pak zcela individuální. V rámci nájemní smlouvy je nutné vždy specifikovat předmět a účel nájmu.

V daném případě se jedná o vymezený pozemek užívaný v rámci původního veřejného prostoru jako dopravní infrastruktura (viz celkový popis nemovité věci). Jedná se o pozemek, na kterém je umístěna stavba komunikace s parkovací plochou, která je součástí i pozemků sousedních. Stavba komunikace a ev. další stavební úpravy jsou jiného vlastníka než pozemek. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z pozemku sloužícího veřejnému účelu v rámci dopravní infrastruktury a zastavěného stavbou komunikace (parkoviště).

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

K dispozici byla mapová dokumentace určující využití pozemku. Další informace byly získány při místním šetření a dále z veřejně dostupných zdrojů.

2. Popis postupu při zpracování dat

Pro zpracování byly využity vlastní data z vlastní databáze a získaná data o jednotlivých nemovitostech a případných realizovaných nájmech možných k porovnání. V rámci odhadu obvyklé ceny pozemku bylo zvoleno porovnání přímé a výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu.

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 2014/383
Adresa předmětu ocenění:	ul. Bezejmenná
Kraj:	HL.m. Praha
Okres:	HL.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Chodov
Počet obyvatel:	1 324 277 - 1 357 326 (r. 2021 – 2024)

Vlastnické a evidenční údaje

V částečném výpisu z KN z LV č. 10672 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 2014/383 v k.ú. Chodov, obec Praha zapsán:

PGC reality spol. s r.o., Dobronická 1257, Kunratice, 14800 Praha 4, identifikátor 61499781

V části C LV 10672 uvedeno věčné břemeno zřizování a provozování vedení rozvodného tepelného zařízení a vlastní telekomunikační sítě včetně jejich příslušenství s oprávněním pro Pražská teplárenská a.s. s povinností k p.č. 2014/383. Vzhledem k charakteru stavby na pozemku jako komunikace a tomuto využití pozemku toto VB neovlivňuje jeho obvyklou cenu. Ocenění je bez přihlídnutí k tomuto zápisu.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně. Posuzování a ocenění je dle aktuálního stavu.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 Pozemek p.č. 2014/383 o výměře 1085 m², v KN zapsaný jako ostatní plocha s využitím jiná plocha. Pozemek je součástí dalších pozemků užívaných jako parkoviště a místní komunikace, sloužící veřejné dopravní infrastruktuře včetně jejího dopravního systému v rámci dopravní regulace a dopravy v klidu. Pozemek je základního lichoběžníkového tvaru a je součástí pozemků, na kterých se nachází celá stavba zpevněné plochy parkoviště s dopravní regulací. Dle sdělení zadavatele byla stavba komunikace a parkoviště realizována na dotčeném pozemku a sousedních pozemcích jako celek v rámci dřívější výstavby sídlištní obytné panelové zástavby v území. Dle údajů odboru dopravy MHMP se jedná o pozemek, na kterém se nachází bezejmenná komunikace NN 4440 (parkoviště), která byla zařazena do

kategorie místních komunikací III. třídy. Majetkovou správu komunikace vykonává TSK hl.m. Prahy, a.s. Pozemek p.č. 2014/383 je jiného vlastníka než stavba parkoviště. Stavba komunikace s parkovištěm je dále situována i na sousedních přilehlých pozemcích. Plocha celé stavby parkoviště je oplocená. Stavba není předmětem ocenění.

Umístění pozemku je ve stavebně srostlém území. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce. Pozemek se nachází v území stabilizovaném jako SV-D. Jedná se o území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:

- pozemek p.č. 2014/383 v k.ú. Chodov, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

Pro zachování objektivnosti je možné odvodit roční užitek a přiměřený majetkový prospěch z výkonu vlastnického práva k pozemku ve smyslu znaleckého úkolu, kdy je požadováno stanovit obvyklý nájem z pozemku, následovně:

a) porovnáním se srovnatelným nájmy

Pronájem pozemku lze stanovit jako obvyklou hodnotu nájmu pozemku vhodného pro užívání a zastavění stavbami danými stabilizací území nebo již stavbami provedenými. Vychází se ze známých realizovaných pronájmů obdobných, srovnatelných nemovitostí. Provede se porovnání a aplikace na předmětnou nemovitost. Zvažují se kritéria, která mohou nájem ovlivnit. V daném případě se jedná o pozemek, který je zastavěn zpevněnou plochou místní komunikace (parkoviště).

Pro odhad obvyklého nájmu pro tento případ a druh nemovitostí – pronájmu pozemku užívaných stavbou komunikace a parkoviště, odlišných vlastníků stavby a pozemku, nebyly takto odpovídající porovnatelné nájemní smlouvy z veřejných zdrojů v potřebném počtu nalezeny. Rovněž zadavatel ani na vyžádání nájemní smlouvy možné pro srovnání platné v určeném období nepředložil. Nemohl tak být určen odpovídající soubor vzorků a provedena jejich analýza. Zároveň se jedná o pozemek se stavbou charakteru veřejné infrastruktury, na které se vztahuje příslušný výměr MF, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a je zde stanoveno pouze maximální nájemné (minimální nájemné pro určené období nestanoveno). V rámci stávajícího užívání pozemku pro veřejné účely a stavbu veřejné komunikace porovnatelné nájemné nebyly pro oceňovaný případ tak zjištěny, nájemné realizováno pouze ve specifických a neporovnatelných případech.

b) ze simulovaného nájemného

Toto simulované nájemné lze určit jako procentní podíl z obvyklé hodnoty věci. Obvyklé nájemné se na základě trvalého vyhodnocování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje přibližně v rozmezí 4 - 8% podílu její obvyklé ceny či tržní hodnoty. U komerčních nemovitých věcí v některých případech až 10%. U pozemku sloužícího jako zastavěného místní komunikací a parkovištěm v rámci veřejné dopravní infrastruktury se podíl pro současné časové období může pohybovat ve výši cca 5 % a to na základě vyhodnocení umístění pozemku v Praze, míře návratnosti, míře rizika a způsobu využití. Je možné konstatovat, že cenu (aby byla v souladu s dobrými mravy a zajišťující přiměřený majetkový prospěch) pronájmu – odpovídajícího užítu pronajímatele, lze odvíjet od obvyklé hodnoty pozemku a uvedené procentní výše. Tato odhadnutá procentní výše dále pak byla indikována na základě předpokladu dlouhodobého výnosu vzhledem k využívání plochy jako veřejně užívané dopravní infrastruktury, odpovídající stabilitě možného výnosu vzhledem k uživateli, míře návratnosti vzhledem k předpokladu zachování hodnoty pozemku po dobu nájmu a ostatním malým rizikům (pozn.: tuto shodnou výši zároveň uvádí prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění k zákonu o oceňování majetku pro oceňování pozemkové služebnosti ze simulovaného nájemného).

Vzhledem k výše uvedenému je odhad obvyklého nájmu proveden jako odhad ze simulovaného nájemného.

1. Odhad obvyklé ceny pozemku, analýza dat

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti, ze zhodnocení místního trhu, může být odvozena z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení hodnoty pozemků jsou využity mj. i podklady a informace spolupracujících odhadců a realitních kanceláří a vlastní archiv. V rámci vyhodnocení známých metod ocenění byla pro účely odhadu obvyklé ceny tohoto druhu nemovité věci z hlediska výše uvedeného zvolena jako vhodná pouze porovnávací metoda.

V rámci určení obvyklé ceny pozemku porovnáním bylo zvoleno porovnání přímé a jsou porovnávány sjednané ceny vybraných porovnatelných nemovitostí. Výběr je proveden nejméně ze tří vzorků obdobných předmětů. Do porovnání nebyly zahrnuty vzorky vykazující sjednané ceny za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Rovněž do výběru nebyly zahrnuty vzorky vykazující spekulativní nákup či prodej. Výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu k datu ocenění.

Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, účelem, velikostí, lokalitou. Odhad obvyklé hodnoty oceňované nemovité věci v daném místě a čase pak vychází z těchto porovnatelných nebo nabízených prodejů obdobných nemovitých věcí. Porovnání u nemovitých věcí zohledňuje zejména druh nemovité věci, místo, velikost, vybavenost, rozdílnost stavu, umístění, zhodnocení, zda se jedná o nabídku či již realizovanou kupní cenu, polohu, možnosti využití apod. Váha jednotlivých případů je pak zhodnocena hodnotícími koeficienty vyjadřující předpokládaný vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší je koef. větší než 1, jeví-li se horší, je koef. menší než 1.

Srovnatelné případy prodeje obdobných pozemků ani nabídky prodejů v dané lokalitě v širším měřítku nejsou běžné, nicméně částečně obdobné byly zjištěny. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky zastavěné stavbami komunikací, které slouží veřejnému účelu v rámci celé obce Prahy. Při tomto specifickém využití ceny pozemků nevykazují podstatné rozdíly v rámci jednotlivých k.ú. Prahy a je možné jejich vzájemné porovnání v rámci analýzy. Trh pozemků pod komunikacemi, doprovodných komunikačních pozemků a zelení v území bez spojení s dalším projektem nebo obtížným samostatným využitím vzhledem k tvaru a výměře je minimální. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky určené k využití nebo již využitě porovnatelným způsobem. Pro účely tohoto ocenění v rámci pozemků pro místní komunikace a parkovací plochy rovněž lze pro srovnání použít i prodeje starší vzhledem k stagnaci a k zachování cen tohoto druhu pozemků v Praze. V případě zjištěného pohybu cen lze provést úpravu odhadnutou mírou inflace dle druhu nemovité věci v rámci koeficientu časovosti cen pozemků. Obecně prodeje pozemků pro veřejné vybavení, nekomerční využití, pod komunikacemi, zelení či cizími stavbami, jsou v rámci běžného trhu minimální a realizují se převážně jenom tehdy, když je součástí projekt na využití i dalších souvisejících pozemků nebo jsou realizovány mezi předem určenými stranami, nebo dochází ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Prakticky se v těchto případech jedná o výkupy pozemků veřejných prostranství, pozemků zastavěných komunikacemi s ev. doprovodnými pozemky nebo jinými stavbami obcí, nebo prodeje z důvodu scelení nebo lepšího využití se sousedními nemovitými věcmi, nebo k sjednocení vlastnictví staveb a pozemků.

Vzhledem k výše uvedenému a situaci trhu, kdy v rámci období určeného pro stanovení nájmu ceny obecně vyjmenovaných druhů pozemků (pozemky převážně ve veřejném prostoru zastavěné cizí komunikací, nezastavěné s komunikační a izolační zelení, pozemky užívané v rámci celoměstské zeleně atd.) nevykazovaly podstatné změny, hladina cen stabilizovaná, převážně stagnující (na rozdíl od pozemků určených zejména pro stavby pro bydlení nebo stavby komerčního charakteru), ev. vykazovaly růst minimální, lze uváděné realizované ceny považovat za vhodné k porovnání. V daném případě ani není vhodné pro stanovení výchozí úrovně jednotlivých období příslušného roku použít údaje Českého statistického úřadu v rámci jím stanoveného Indexu cen stavebních pozemků. Oceňované pozemky jsou jiného charakteru, než pozemky, jejichž ceny jsou do výběru zahrnovány a které statisticky tvoří nejvýznamnější podíl v rámci stanovení tohoto indexu.

Vzhledem k určení obvyklého nájmu v delším období, byla pro časové odlišení odhadnuta obvyklá cena oceňovaného pozemku pro období od 1.6.2021 do 31.12.2022, do 1.1.2023 do 31.12.2023 a od 1.1.2024 do 30.11.2024 a to dle způsobu jeho využití a byla odhadnuta její průměrná cena v rámci těchto příslušných období.

Ocenění

1.1 Porovnávací metoda pro období 1.6.2021 - 31.12.2022

Pozemek p.č. 2014/383 v k.ú. Chodov (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou sledovány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Chodov, Praha

Prodej pozemku p.č. 1205/14 v k.ú. Chodov, ul. Saudkova, stavebně srostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o celkové výměře 53 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 93 000,- Kč (zastavěno komunikací 28 m², ohodnoceno dle údajů znaleckého posudku cenou 62 400,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 25 m² cenou 30 600,- Kč). Realizace (V-31981/2021-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Dolní Chabry, Praha

Prodej pozemků p.č. 1467/1, 1469/1, 1469/4, 1469/5, 1486/4, 1486/6 v k.ú. Dolní Chabry, ul. U Váhy, Na Pěšině, Pod Křížem, Ládevská, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 1 217 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 2 640 000,- Kč (zastavěno komunikací 1 143 m², ohodnoceno dle údajů znaleckého posudku cenou 2 550 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 74 m² cenou 90 000,- Kč). Realizace (V-43364/2021-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Žižkov, Praha

Prodej pozemku p.č. 17/6 v k.ú. Žižkov, ul. U Rajske zahrady, stavebně srostlé území obce, v blízkosti centra. Pozemek o celkové výměře 248 m², zastavěn komunikací. Kupní cena 660 000,- Kč. Realizace (V-6117/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Stodůlky, Praha

Prodej pozemků p.č. 2342/457, 2342/749, 2342/750, 2342/751, 2654/55, 2654/57, 2654/59 v k.ú. Stodůlky, ul. Velichovská, Mutěnská, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 2 157 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 4 540 000,- Kč (zastavěno komunikací 1 861 m², ohodnoceno dle údajů znaleckého posudku cenou 4 180 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 296 m² cenou 360 000,- Kč). Realizace (V-6122/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Braník, Praha

Prodej pozemku p.č. 1842 v k.ú. Braník, ul. Nad Přívozem, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 18 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 36 360,- Kč. Realizace (V-32791/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedn.)	Upravená j.c. (Kč/jedn.)
1. Pozemky - Chodov	62 400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	28,00	2 228,57
2. Pozemky - Dolní Chabry	2 550 000,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1 143,00	2 297,90
3. Pozemky - Žižkov	660 000,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	248,00	2 528,23
4. Pozemky - Stodůlky	4 180 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 861,00	2 246,10
5. Pozemky - Braník	36 360,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	18,00	2 020,00

Součet 11 320,80 Kč/jedn.
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 264,16 Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 2 020,00 Kč/jedn.

Maximální jednotková cena: 2 528,23 Kč/jedn.

Základní cena: 2 264,16 Kč
1 m² á 2 264,16 Kč/m² = 2 264,16 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 264,16 Kč/m²

1.2 Porovnávací metoda pro období 1.1.2023 - 31.12.2023

Pozemek p.č. 2014/383 v k.ú. Chodov (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Řepy, Praha

Prodej pozemků p.č. 1873/1, 1873/2 v k.ú. Řepy, stavebně srostlé území obce. V rámci kupních smluv realizován prodej id. 5/8 a id. 3/8 pozemku p.č. 1873/2 o výměře 681 m², zastavěného komunikací ul. Drahoňovského, kupní ceny 1 064 062,50 Kč a 638 437,50 Kč (jednotková cena 2 500,- Kč/m²), dále v KS prodej id. 5/8 a id. 3/8 pozemku p.č. 1873/1 o výměře 415 m², zastavěného zpevněnou plochou parkoviště, kupní cena 726 250,- Kč a 435 750,- Kč (jednotková cena 2 800,- Kč/m²). Celková zobchodovaná KC id. 5/8 pozemků 1 790 312,50 Kč a id. 3/8 1 074 187,50 Kč. Pro porovnání použity pouze prodeje pozemku pod parkovištěm p.č. 1873/1. Realizace (V-56937/2023-101, V-56932/2023).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 4508/10 v k.ú. Smíchov, ul. Nad Budánkami III, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek o výměře 84 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 189 690,- Kč. Realizace V-40806/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Malešice, Praha

Prodej pozemku p.č. 723/49 v k.ú. Malešice, ul. Polygrafická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 64 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 149 000,- Kč. Realizace (V-67809/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Letňany, Praha

Prodej pozemků p.č. 809/4, 812/14 v k.ú. Letňany, ul. Broumovská, Opočenská, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 194 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 356 280,- Kč (zastavěno komunikací 162 m², ohodnoceno dle údajů znaleckého posudku cenou 320 760,- Kč, cesta pro pěší a cyklisty 32 m² cenou 35 520,- Kč). Realizace (V-8269/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Lipany, Praha

Prodej pozemků p.č. 67/4, 68/8 v k.ú. Lipany, ul. Do Lipan, stavebně nesrostlé území obce. Pozemky o celkové výměře 161 m² zastavěné komunikací. Kupní cena 355 000,- Kč. Realizace (V-35199/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedm.)	Upravená j.c. (Kč/jedm.)
1. Pozemky - Řepy	1 162 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	415,00	2 800,00
2. Pozemky - Smíchov	189 690,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	84,00	2 258,21
3. Pozemky - Malešice	149 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	64,00	2 328,13
4. Pozemky - Letňany	320 760,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	162,00	2 019,60
5. Pozemky - Lipany	355 000,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	161,00	2 271,12

Součet 11 677,06 Kč/jedm.
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 335,41 Kč/jedm.

Minimální jednotková cena: 2 019,60 Kč/jedm.

Maximální jednotková cena: 2 800,00 Kč/jedm.

Základní cena: 2 335,41 Kč
1 m² á 2 335,41 Kč/m² = 2 335,41 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 335,41 Kč/m²

1.3 Porovnávací metoda pro období 1.1.2024 - 30.11.2024

Pozemek p.č. 2014/383 v k.ú. Chodov (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Strašnice, Praha

Prodej pozemku p.č. 4458/2 v k.ú. Strašnice, ul. Limuzská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 18 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 42 000,- Kč. Realizace (V-19362/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Libeň, Praha

Prodej pozemku p.č. 637/3 v k.ú. Libeň, ul. Na Dlážďence, stavebně srostlé území obce. Pozemek s rozdílným druhem využití o celkové výměře 212 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 390 000,- Kč (zastavěno komunikací 115 m², ohodnoceno dle údajů znaleckého posudku cenou 269 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 97 m² cenou 121 000,- Kč). Realizace (V-13640/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Lipence, Praha

Prodej pozemků p.č. 2141/9, 2141/34, 2192/24, 2192/25, 2192/26, 2192/27, 2194/24 v k.ú. Lipence, ul. Na Lhotkách, stavebně srostlé území obce. Pozemky o celkové výměře 1059 m² zastavěny veřejnou komunikací. Kupní cena 2 370 000,- Kč. Realizace (V-6156/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Řepy, Praha

Prodej pozemků p.č. 1873/1, 1873/2 v k.ú. Řepy, stavebně srostlé území obce. V rámci kupních smluv realizován prodej id. 5/8 a id. 3/8 pozemku p.č. 1873/2 o výměře 681 m², zastavěného komunikací ul. Drahoňovského, kupní ceny 1 064 062,50 Kč a 638 437,50 Kč (jednotková cena 2 500,- Kč/m²), dále v KS prodej id. 5/8 a id. 3/8 pozemku p.č. 1873/1 o výměře 415 m², zastavěného zpevněnou plochou parkoviště, kupní cena 726 250,- Kč a 435 750,- Kč (jednotková cena 2 800,- Kč/m²). Celková zobchodovaná KC id. 5/8 pozemků 1 790 312,50 Kč a id. 3/8 1 074 187,50 Kč. Pro porovnání použity pouze prodeje pozemku pod parkovištěm p.č. 1873/1. Realizace (V-56937/2023-101, V-56932/2023).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 4943/3 v k.ú. Smíchov, ul. Na Konvářce, U Dívčích hradů, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 218 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 439 200,- Kč. Realizace (V-39237/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Množství (jedm.)	Upravená j.c. (Kč/jedm.)
1. Pozemky - Strašnice	42 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	18,00	2 333,33
2. Pozemky - Libeň	269 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	115,00	2 339,13
3. Pozemky - Lipence	2 370 000,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1 059,00	2 305,10
4. Pozemky - Řepy	1 162 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	415,00	2 800,00
5. Pozemky - Smíchov	439 200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	218,00	2 014,68

Součet 11 792,24 Kč/jedm.
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 358,45 Kč/jedm.

Minimální jednotková cena: 2 014,68 Kč/jedm.

Maximální jednotková cena: 2 800,00 Kč/jedm.

Základní cena: 2 358,45 Kč
1 m² á 2 358,45 Kč/m² = 2 358,45 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 358,45 Kč/m²

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 1.6.2021 - 31.12.2022

par.č.	výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací j.c. (Kč/m ²)	OC celkem (Kč)
2014/383	1085	2 264,16	2 456 613,60
Celkem			2 456 613,60

1.5 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 1.1.2023 - 31.12.2023

par.č.	výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací j.c. (Kč/m ²)	OC celkem (Kč)
2014/383	1085	2 335,41	2 533 919,85
Celkem			2 533 919,85

1.6 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 1.1.2024 - 30.11.2024

par.č.	výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací j.c. (Kč/m ²)	OC celkem (Kč)
2014/383	1085	2 358,45	2 558 918,25
Celkem			2 558 918,25

2. Odhad obvyklého nájemného**2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 2014/383, k.ú. Chodov, obec Praha za období 1.6.2021 - 31.12.2022**

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemku za období 1.6.2021 - 31.12.2022 tj. celkem 579 dní (Kč)
2014/383	1085	2 456 613,60	122 830,68	113,21	194 850,00
Celkem	1085	2 456 613,60	122 830,68		194 850,00

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 2014/383, k.ú. Chodov, obec Praha za období 1.1.2023 - 31.12.2023

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemku za období 1.1.2023 - 31.12.2023 tj. celkem 365 dní (Kč)
2014/383	1085	2 533 919,85	126 695,99	116,77	126 700,00
Celkem	1085	2 533 919,85	126 695,99		126 700,00

2.3 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 2014/383, k.ú. Chodov, obec Praha za období 1.1.2024 - 30.11.2024

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemku za období 1.1.2024 - 30.11.2024 tj. celkem 335 dní (Kč)
2014/383	1085	2 558 918,25	127 945,91	117,92	117 110,00
Celkem	1085	2 558 918,25	127 945,91		117 110,00

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSÚ z vývoje cen ve službách v oblasti nemovitostí je uváděna nejbližší porovnatelná položka pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha. Roční tempo růstu cen pronájmu v jednotlivých předcházejících letech je zde uveden následující: r. 2021 - 100,1; r. 2022 - 100,4; r. 2023 - 100,6; r. 2024 (do III. čtvrtletí) - 100,7. Z těchto údajů je zřejmé, že pronájmy tohoto druhu nemovitostí vykazují prakticky minimální meziroční změny dosahovaného nájemného a v rámci tohoto ocenění nejsou dále vyhodnocovány. Viz odkaz na stránkách ČSU na adrese: vdb.czso.cz

E. ODŮVODNĚNÍ

Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny a pro výpočet nájemného lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání a analýzy porovnatelných případů. Rovněž simulované nájemné je odpovídající jeho využití a je odhadnuto v souladu s obecně platnými doporučeními.

F. ZÁVĚR

Obvyklý nájem je pro daný případ odhadnut s přihlédnutím k výsledkům uvedeným v rámci odhadu hodnoty porovnáním z analýzy se srovnatelnými cenami porovnatelných pozemků a výsledku odhadu vycházejícího ze simulovaného nájemného. Stanovená porovnávací hodnota pozemku a z ní určení procentuelní výše simulovaného nájemného vedoucí k určení obvyklé ceny nájmu je založena na úsudku znalce. Na základě této skutečnosti je výsledek promítnutý do závěru posudku jen pravděpodobný. Za této podmínky je uvedeno:

Obvyklá cena nájmu pozemku p.č. 2014/383 v k.ú. Chodov, obec Praha dle znaleckého úkolu za období 1.6.2021 - 30.11.2024 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:

za období 1.6.2021 - 30.11.2024

- období 1.6.2021 - 31.12.2022	194 850,- Kč
- období 1.1.2023 - 31.12.2023	126 700,- Kč
- období 1.1.2024 - 30.11.2024	117 110,- Kč
	438 660,- Kč

Celkem za období 1.6.2021 - 30.11.2024

438 660,- Kč

Slovy: Čtyřistatřicet osm tisíc šest set šedesát Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
částečný výpis z KN z LV 10672, k.ú. Chodov	1
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Tento znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 090523/2024, označení 4091/051-2024, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2024



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2024 16:06:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-241105153658 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728225 Chodov

List vlastnictví: 10672

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
PGC reality spol. s r.o., Dobronická 1257, Kunratice, 14800 Praha 4	61499781	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2014/383	1085	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

rozvodného tepelného zařízení a vlastní telekomunikační sítě včetně jejich příslušenství v rozsahu GP č. 4258-25/2020

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 2014/383

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 4600007682 ze dne
09.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2021 09:01:49. Zápis proveden
dne 03.03.2021.

V-10200/2021-101

Pořadí k 10.02.2021 09:01

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 12.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.10.2007.

V-53047/2007-101

Pro: PGC reality spol. s r.o., Dobronická 1257, Kunratice, 14800
Praha 4

RČ/IČO: 61499781

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

53

ŠALOUNOVA

2014/382

V.
2014/265

2014/270

2014/383

2014/266 V.

V.
2014/267

2014/384

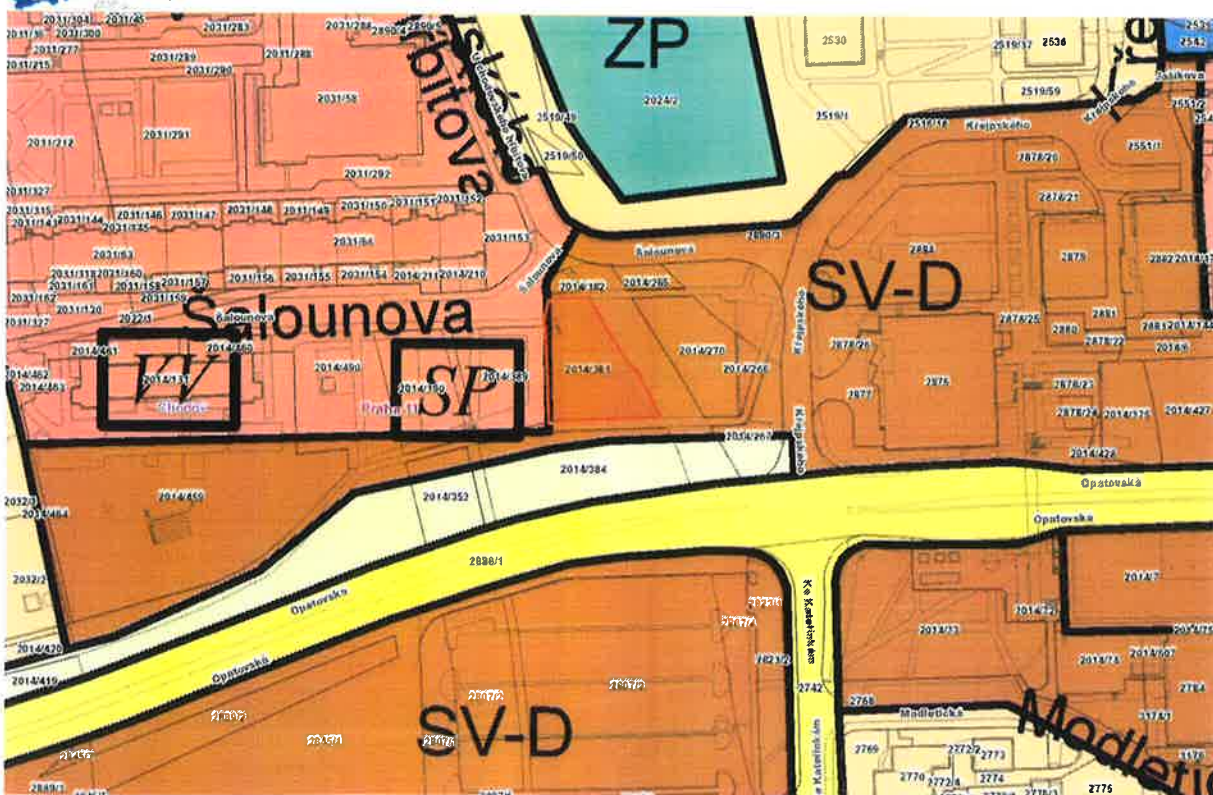
KŘEJPSKÉHO

2888/1

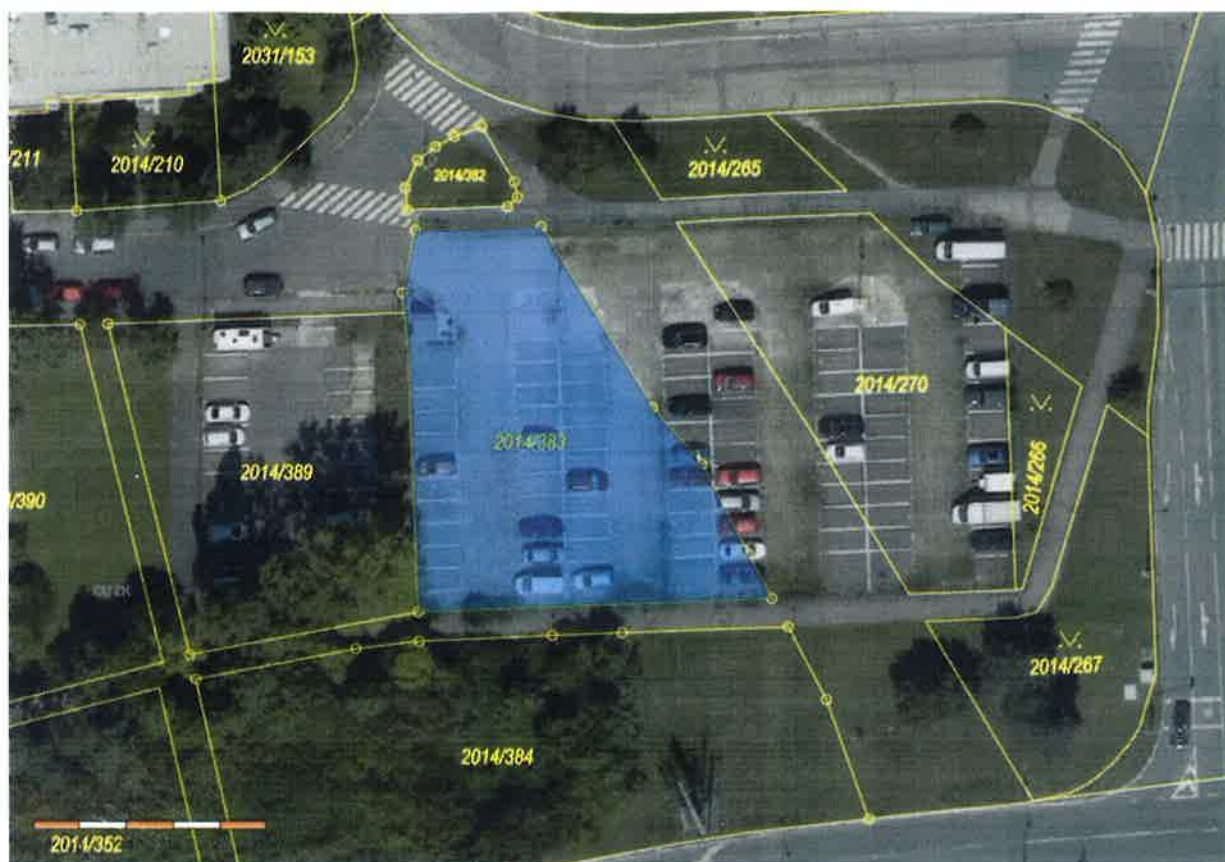
situační mapka, výřez ÚP

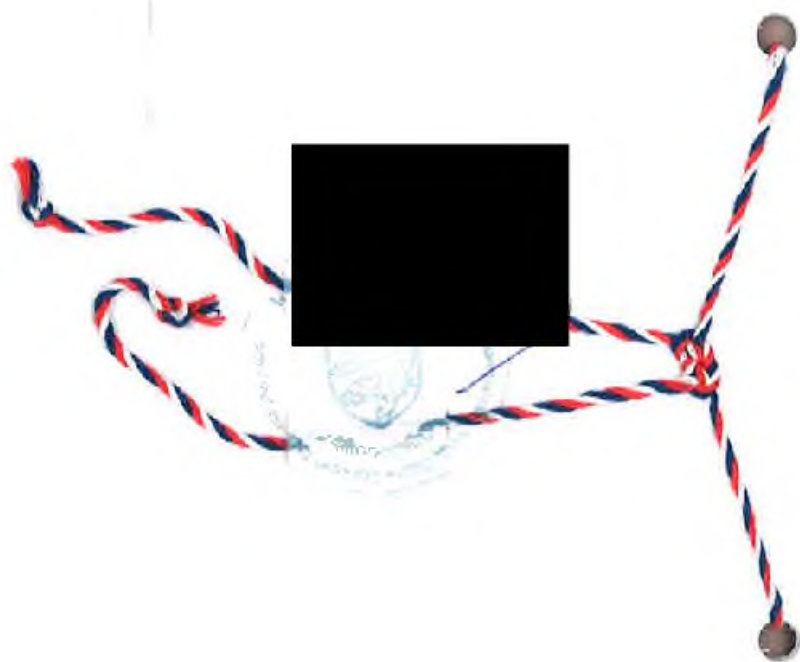


geportal Mapa On-Line



ortofotomapa





Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek

číslo položky: 027364/2026, označení: 4212/015-2026

Předmět znaleckého posudku: Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemků p.č. 2014/383 a p.č. 2336/221 v k.ú. Chodov, obec Praha

Zadavatel: Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor majetkových agend
objednávka OBJ/83/02/000466/2026
Č.j.: MHMP 288719/2026
Sp.zn.: S-MHMP 1863156/2016
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období: od 1.1.2025 do 31.3.2026

Zpracovatel:



Obor a odvětví: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 7 stran příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 1.4.2026

Výtisk č. 2

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemků p.č. 2014/383 a p.č. 2336/221 v k.ú. Chodov obec Praha a to za období od 1.1.2025 do 31.3.2026 dle jejich stávajícího využití jako veřejně přístupné místní komunikace. Obvyklé nájemné odhadnout jako nájemné z pozemků, na kterých je situována stavba místní komunikace s parkovištěm sloužící veřejnému účelu v rámci dopravní infrastruktury sídlištní bytové výstavby.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů. Dále sdělil, že je požadováno pro účel tohoto znaleckého posudku odhadnout hodnotu nájmu z pozemků dle jejich účelu využití a zastavění.

Pozemek p.č. 2014/383 je částí plochy parkoviště, jenž je součástí místní bezejmenné komunikace NN 4400 a která slouží jako veřejná komunikace s parkovištěm. Na pozemku se nachází stavba pozemní komunikace - parkoviště užívané a kolaudované jako parkoviště. Stavba zpevněné pozemní komunikace a parkoviště umístěné na tomto pozemku a na dalších sousedních pozemcích je samostatnou stavbou komunikace s parkovištěm. Jako taková byla dle sdělení kolaudována v rámci sídlištní výstavby Jižní Město v Praze 11 pro veřejné využití jako dopravní infrastruktura sídliště. Na pozemku p.č. 2336/221 se nachází rovněž část stavby zpevněné pozemní komunikace s parkovací plochou, která je také na pozemcích sousedních, s kterými tvoří funkční celek. Stavby na dotčených pozemcích jsou jiného vlastníka než vlastníka pozemků a tyto stavby nejsou předmětem ocenění. Obecně ocenění pozemků zastavěných zpevněnými plochami komunikací však vyplývá z tohoto jejich užívání a nepředpokládá se užívání jiné. Zároveň nebylo předloženo žádné jiné právoplatné územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, společné povolení, stavební povolení či povolení záměru nebo stavby, které by určovalo jiné využití pozemku než stávající. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 31.3.2026 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Na základě požadavku zadavatele bylo zadáno stanovení obvyklého nájemného za užívání pozemků v určeném období. Pro vypracování znaleckého posudku byly předloženy a zajištěny podklady uvedené níže a následně provedeno jejich vyhodnocení.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN z LV 10672, k.ú. Chodov vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 25.3.2026 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/83/02/000466/2026
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- cenová mapa Prahy 2025-2026
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- stanovisko odboru dopravy MHMP Č.j. MHMP 2613088/2023 ze dne 13.12.2023
- sdělení odboru dopravy ze dne 6.6.2024 o zařazení bezejmenné komunikace NN 4440 (parkoviště) na pozemku p.č. 2014/383 do kategorie místních komunikací III. třídy
- kopie hospodářské smlouvy o převodu č. HS 610/87 s informací o kolaudačním rozhodnutí OV ONV 4 ze dne 11.6.1987 zn.výst.5694,5880,6094/86-Ku/N
- skutečnosti zjištěné na místě

- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených zdrojů. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné. Věrohodnost dalších dat byla ověřována v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů (např. Katastr nemovitostí, CES, databáze Hlídač státu, registr smluv) a zjištěním při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. V rámci ocenění nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží a v případě informací z jiných zdrojů vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti.

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími ev. nájemci a prodávajícími ev. pronajímatelými na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, porovnávací hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu nájmu v daném období ve smyslu definice:

Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 např. stav tísne prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci či služby.**

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena“ uváděna jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 např. stav tísne prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. „Tržní hodnotou“ se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísni.

Účelem tohoto odhadu je odhadnutí částky, která by mohla být pronájmem pozemků dosažena. Jako obvyklé nájemné ve smyslu zadání lze považovat takové nájemné, za které lze předmět nájmu pronajmout ke dni ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pozn.: ve smyslu zák. 526/1990 Sb. o cenách Ministerstvo financí vydává seznam zboží s regulovanými cenami platnými dle příslušného výměru MF. Výměr uvádí, že nájemné z pozemku veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a pronájmy jsou ve veřejném zájmu hrazeny příslušnými organizacemi, je stanovováno jako maximální (samozřejmě může být nižší). V těchto specifických případech je nutné při realizaci pronájmu výši odhadu obvyklého nájmu porovnávat s max. cenou stanovenou pro příslušné období cenovým výměrem MF.

Nájemné

Obvyklé nájemné odpovídá užitku z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu apod. Obvyklá cena nájemného by měla vyjadřovat dlouhodobější udržitelnost užitku. U krátkodobých nájemních smluv nelze s tímto uvažovat a tyto smlouvy jsou pak zcela individuální. V rámci nájemní smlouvy je nutné vždy specifikovat předmět a účel nájmu.

V daném případě se jedná o pozemky užívané v rámci původního veřejného prostoru jako dopravní infrastruktura (viz celkový popis nemovité věci). Jedná se o pozemky, na kterých je umístěna stavba komunikace s parkovací plochou, která je součástí i pozemků sousedních. Stavba komunikace a ev. další stavební úpravy jsou jiného vlastníka než pozemky. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z pozemku sloužícího veřejnému účelu v rámci dopravní infrastruktury a zastavěného stavbou komunikace (parkoviště).

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

K dispozici byla mapová dokumentace určující umístění a využití pozemku. Další informace byly získány při místním šetření a dále z veřejně dostupných zdrojů.

2. Popis postupu při zpracování dat

Pro zpracování byly využity vlastní data z vlastní databáze a získaná data o jednotlivých nemovitostech a případných realizovaných nájmech možných k porovnání. V rámci odhadu obvyklé ceny pozemku bylo zvoleno porovnání přímé a výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu.

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 2014/383, 2336/221
Adresa předmětu ocenění:	ul. Bezejmenná, ul. Majerského
Kraj:	HL.m. Praha
Okres:	HL.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Chodov
Počet obyvatel:	1 384 732 - 1 397 880 (r. 2025 - 2026)

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV č. 10672, k.ú. Chodov uvedeném v podkladech je jako vlastník mj. pozemku p.č. 2014/383 a p.č. 2336/221 v k.ú. Chodov, obec Praha zapsán:
PGC reality spol. s r.o., Dobronická 1257, Kunratice, 14800 Praha 4, identifikátor 61499781

V části C LV 10672 uvedeno věcné břemeno umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav tepelného napáječe a právu přístupu a příjezdu dle GP s oprávněním pro Pražská teplota a.s. s povinností k oceňovanému pozemku p.č. 2336/221. Jedná se o VB podzemního vedení, které vzhledem k charakteru pozemku jako komunikace neovlivňuje jeho obvyklou cenu.

V části C LV 10672 uvedeno věcné břemeno zřizování a provozování vedení rozvodného tepelného zařízení a vlastní telekomunikační sítě včetně jejich příslušenství s oprávněním pro Pražská teplota a.s. s povinností k oceňovanému pozemku p.č. 2014/383. Vzhledem k charakteru stavby na pozemku jako komunikace a tomuto využití pozemku toto VB neovlivňuje jeho obvyklou cenu.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně. Posuzování a ocenění je dle aktuálního stavu.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 Pozemek p.č. 2014/383 o výměře 1085 m², v KN zapsaný jako ostatní plocha s využitím jiná plocha. Pozemek je součástí dalších pozemků užívaných jako parkoviště a místní komunikace, sloužící veřejné dopravní infrastruktury včetně jejího dopravního systému v rámci dopravní regulace a dopravy v klidu. Pozemek je základního lichoběžníkového tvaru a je součástí pozemků, na kterých se nachází celá stavba zpevněné plochy parkoviště s dopravní regulací. Dle sdělení zadavatele byla stavba komunikace a parkoviště realizována na dotčeném pozemku a sousedních pozemcích jako celek v rámci dřívější výstavby sídlištní obytné panelové zástavby v území. Dle údajů odboru dopravy MHMP se jedná o pozemek, na kterém se nachází bezejmenná komunikace NN 4440 (parkoviště), která byla zařazena do kategorie místních komunikací III. třídy. Majetkovou správu komunikace vykonává TSK hl.m. Prahy, a.s. Pozemek p.č. 2014/383 je jiného vlastníka než stavba parkoviště. Stavba komunikace s parkovištěm je dále situována i na sousedních přilehlých pozemcích. Plocha celé stavby parkoviště je oplocená. Stavba není předmětem ocenění.

Umístění pozemku je ve stavebně srostlém území. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce. Pozemek se nachází v území stabilizovaném jako SV-D. Jedná se o území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

3.2 Pozemek p.č. 2336/221 o výměře 4911 m², v KN zapsán jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Pozemek je nepravidelného tvaru a je součástí pozemků, na kterých se nachází stavba zpevněné plochy komunikace (parkoviště). Dle sdělení zadavatele byla stavba místní komunikace (parkoviště) realizována na dotčeném pozemku a sousedních pozemcích jako celek v rámci dřívější sídlištní obytné panelové zástavby v území. Dle údajů odboru dopravy MHMP se jedná o komunikaci NN3333 (samostatné parkoviště), která byla zařazena do kategorie místních komunikací III. třídy. Pozemek je jiného vlastníka než stavba komunikace, která je situována i na sousedních přilehlých pozemcích a která není předmětem ocenění.

Umístění pozemku je ve stavebně srostlém území. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce. Pozemek se nachází v území stabilizovaném jako OV. Jedná se o území, v kterém je cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:

- pozemky p.č. 2014/383 a p.č. 2336/221 v k.ú. Chodov, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

Pro zachování objektivnosti je možné odvodit roční užitek a přiměřený majetkový prospěch z výkonu vlastnického práva k pozemku ve smyslu znaleckého úkolu, kdy je požadováno stanovit obvyklý nájem z pozemku, následovně:

a) porovnáním se srovnatelným nájmy

Pronájem pozemku lze stanovit jako obvyklou hodnotu nájmu pozemku vhodného pro užívání a zastavění stavbami danými stabilizací území nebo již stavbami provedenými. Vychází se ze známých realizovaných pronájmů obdobných, srovnatelných nemovitostí. Provede se porovnání a aplikace na předmětnou nemovitost. Zvažují se kritéria, která mohou nájem ovlivnit. V daném případě se jedná o pozemky, které jsou zastavěny zpevněnou plochou místní komunikace (parkoviště).

Pro odhad obvyklého nájmu pro tento případ a druh nemovitostí – pronájmu pozemků užívaných stavbou komunikace a parkoviště, odlišných vlastníků stavby a pozemků, nebyly takto odpovídající porovnatelné nájemní smlouvy z veřejných zdrojů v potřebném počtu nalezeny. Rovněž zadavatel ani na vyžádání nájemní smlouvy možné pro srovnání platné v určeném období nepředložil. Nemohl tak být určen odpovídající soubor vzorků a provedena jejich analýza. Zároveň se jedná o pozemky se stavbou charakteru veřejné infrastruktury, na které se vztahuje příslušný výměr MF, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a je zde stanoveno pouze maximální nájemné (minimální nájemné pro určené období nestanoveno). V rámci stávajícího užívání pozemků pro veřejné účely a stavbu veřejné komunikace porovnatelné nájemní smlouvy nebyly pro oceňovaný případ tak zjištěny, nájemné realizováno pouze ve specifických a neporovnatelných případech.

b) ze simulovaného nájemného

Toto simulované nájemné lze určit jako procentní podíl z obvyklé hodnoty věci. Obvyklé nájemné se na základě trvalého vyhodnocování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje přibližně v rozmezí 4 - 8% podílu její obvyklé ceny či tržní hodnoty. U komerčních nemovitých věcí v některých případech až 10%. U pozemků sloužících jako zastavěných místní komunikací a parkovištěm v rámci veřejné dopravní infrastruktury se podíl pro současné časové období může pohybovat ve výši cca 5 % a to na základě vyhodnocení umístění pozemků v Praze, míře návratnosti, míře rizika a způsobu využití. Je možné konstatovat, že cenu (aby byla v souladu s dobrými mravy a zajišťující přiměřený majetkový prospěch) pronájmu – odpovídajícího užítku pronajímatele, lze odvíjet od obvyklé hodnoty pozemků a uvedené procentní výše. Tato odhadnutá procentní výše dále pak byla indikována na základě předpokladu dlouhodobého výnosu vzhledem k využívání plochy jako veřejně užívané dopravní infrastruktury, odpovídající stabilitě možného výnosu vzhledem k uživateli, míře návratnosti vzhledem k předpokladu zachování hodnoty pozemků po dobu nájmu a ostatním malým rizikům (pozn.: tuto shodnou výši zároveň uvádí prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění k zákonu o oceňování majetku pro oceňování pozemkové služebnosti ze simulovaného nájemného).

Vzhledem k výše uvedenému je odhad obvyklého nájmu proveden jako odhad ze simulovaného nájemného.

1. Odhad obvyklé ceny pozemku, analýza dat

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti, ze zhodnocení místního trhu, může být odvozena z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení hodnoty pozemků jsou využity mj. i podklady a informace spolupracujících odhadců a realitních kanceláří a vlastní archiv. V rámci vyhodnocení známých metod ocenění byla pro účely odhadu obvyklé ceny tohoto druhu nemovité věci z hlediska výše uvedeného zvolena jako vhodná pouze porovnávací metoda.

V rámci určení obvyklé ceny pozemku porovnáním bylo zvoleno porovnání přímé a jsou porovnávány sjednané ceny vybraných porovnatelných nemovitostí. Výběr je proveden nejméně ze tří vzorků obdobných předmětů. Do porovnání nebyly zahrnuty vzorky vykazující sjednané ceny za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Rovněž do výběru nebyly zahrnuty vzorky vykazující pravděpodobný spekulativní nákup či prodej. Výběr vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu k datu ocenění.

Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, účelem, velikostí, lokalitou. Odhad obvyklé hodnoty oceňované nemovité věci v daném místě a čase pak vychází z těchto porovnatelných nebo nabízených prodejů obdobných nemovitých věcí. Porovnání u nemovitých věcí zohledňuje zejména druh nemovité věci, místo, velikost, vybavenost, rozdílnost stavu, umístění, zhodnocení, zda se jedná o nabídku či již realizovanou kupní cenu, polohu, možnosti využití apod. Váha jednotlivých případů je pak zhodnocena hodnotícími koeficienty vyjadřující předpokládaný vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší je koef. větší než 1, jeví-li se horší, je koef. menší než 1.

Srovnatelné případy prodeje obdobných pozemků ani nabídky prodejů v dané lokalitě v širším měřítku nejsou běžné, nicméně částečně obdobné byly zjištěny. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky zastavěné stavbami komunikací které slouží veřejnému účelu v rámci celé obce Prahy. Při tomto specifickém využití ceny pozemků nevykazují podstatné rozdíly v rámci jednotlivých k.ú. Prahy a je možné jejich vzájemné porovnání v rámci analýzy. Trh pozemků pod komunikacemi, doprovodných komunikačních pozemků a zelení v území bez spojení s dalším projektem nebo obtížným samostatným využitím vzhledem k tvaru a výměře je minimální. Pro účely tohoto odhadu byly použity porovnatelné pozemky určené k využití nebo již využitě porovnatelným způsobem. Pro účely tohoto ocenění v rámci pozemků pro místní komunikace a parkovací plochy rovněž lze pro srovnání použít i prodeje starší vzhledem k stagnaci a k zachování cen tohoto druhu pozemků v Praze. V případě zjištěného pohybu cen lze provést úpravu odhadnutou mírou inflace dle druhu nemovité věci v rámci koeficientu časovosti cen pozemků. Obecně prodeje pozemků pro veřejné vybavení, nekomerční využití, pod komunikacemi, zelení či cizími stavbami, jsou v rámci běžného trhu minimální a realizují se převážně jenom tehdy, když je součástí projekt na využití i dalších souvisejících pozemků nebo jsou realizovány mezi předem určenými stranami, nebo dochází ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku. Prakticky se v těchto případech jedná o výkupy pozemků veřejných prostranství, pozemků zastavěných komunikacemi

s ev. doprovodnými pozemky nebo jinými stavbami obcí, nebo prodeje z důvodu scelení nebo lepšího využití se sousedními nemovitými věcmi, nebo k sjednocení vlastnictví staveb a pozemků.

Vzhledem k výše uvedenému a situaci trhu, kdy v rámci období určeného pro stanovení nájmu ceny obecně vyjmenovaných druhů pozemků (pozemky převážně ve veřejném prostoru zastavěné cizí komunikací, nezastavěné s komunikační a izolační zelení, pozemky užívané v rámci celoměstské zeleně atd.) nevykazovaly podstatné změny, hladina cen stabilizovaná, převážně stagnující (na rozdíl od pozemků určených zejména pro stavby pro bydlení nebo stavby komerčního charakteru), ev. vykazovaly růst minimální, lze uváděné realizované ceny považovat za vhodné k porovnání. V daném případě ani není vhodné pro stanovení výchozí úrovně jednotlivých období příslušného roku použít údaje Českého statistického úřadu v rámci jím stanoveného Indexu cen stavebních pozemků. Oceňované pozemky jsou jiného charakteru, než pozemky, jejichž ceny jsou do výběru zahrnovány a které statisticky tvoří nejvýznamnější podíl v rámci stanovení tohoto indexu.

Vzhledem k výše uvedenému byla stanovena odpovídající porovnávací hodnota pozemků dle způsobu jejich využití jako průměrná pro požadované období (od 1.1.2025 do 31.3.2026).

V daném případě se jedná o pozemky určené k užívání jako komunikace se zpevněnou plochou tělesa komunikace s parkovací plochou, která je součástí i pozemků sousedních. Hodnotu pozemků pro odhad jejich obvyklé ceny lze v tomto případě dle jejich využití uvažovat z jejich hodnoty na základě provedeného porovnání ze sjednaných cen s dodržáním zde specifikovaného postupu a příslušné analýzy odlišností vybraných případů. Jejich obvyklá cena (OC) pak odpovídá odhadnuté porovnávací hodnotě.

Ocenění

1.1 Porovnávací metoda pro období 1.1.2025 - 31.3.2026

Pozemky p.č. 2014/383 a p.č. 2336/221 v k.ú. Chodov (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Vnoř, Praha

Prodej pozemku p.č. 1338/100 v k.ú. Vnoř, ul. Klenovská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 34 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 79 000,- Kč. Realizace (V-19645/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Michle, Praha

Prodej spoluvl. podílu 1/4 pozemku p.č. 3454/20 v k.ú. Michle, ul. Michelská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 17 m² zastavěn veřejnou komunikací ohodnocen dle údajů znal. posudku cenou 38 590,- Kč. Realizován prodej spoluvl. podílu (1/4) za cenu 9 647,50 Kč, která odpovídá aritmetickému podílu na celkové hodnotě pozemku. Realizace (V-18484/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Klánovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 331/10 v k.ú. Klánovice, ul. Zájezdská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 67 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 173 000,- Kč. Realizace (V-9815/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Michle, Praha

Prodej pozemku p.č. 2892/20 v k.ú. Michle, ul. Pod Stárkou, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 244 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 610 000,- Kč. Realizace (V-38883/2025-101).
Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Hostivař, Praha

Prodej pozemku p.č. 2669/33 v k.ú. Hostivař, křižovatka ulic Kunická a Hornoměřcholupská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 136 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 315 000,- Kč. Realizace (V-70567/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Vinoř	79 000,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	34,00	2 393,24
2. Pozemky - Michle	38 590,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17,00	2 270,00
3. Pozemky - Klánovice	173 000,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	67,00	2 659,55
4. Pozemky - Michle	610 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	244,00	2 500,00
5. Pozemky - Hostivař	315 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	136,00	2 316,18

Součet 12 138,97 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 427,79 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 270,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 659,55 Kč/m²

Základní cena: 2 427,79 Kč
1 m² á 2 427,79 Kč/m² = 2 427,79 Kč/m²

Pozemky oceněné porovnávací metodou - jednotková cena 2 427,79 Kč/m²

1.2 Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků v období 1.1.2025 - 31.3.2026

par.č.	výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací j.c. (Kč/m ²)	OC celkem (Kč)
2014/383	1085	2 427,79	2 634 152,15
2336/221	4911	2 427,79	11 922 876,69
Celkem	5996		14 557 028,84

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 2014/383, 2336/221, k.ú. Chodov, obec Praha za období 1.1.2025 - 31.3.2026

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemku za období 1.1.2025 - 31.3.2026 tj. celkem 455 dní (Kč)
2014/383	1085	2 634 152,15	131 707,61	121,39	164 183,00
2336/221	4911	11 922 876,69	596 143,83	121,39	743 138,00
Celkem	5996	14 557 028,84	727 851,44		907 321,00

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSÚ z vývoje cen ve službách v oblasti nemovitostí je uváděna nejbližší porovnatelná položka pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha. Roční tempo růstu cen pronájmu v jednotlivých sledovaných letech je zde uveden následující: r. 2025 - 100,2; r. 2026 (01-02/2026) - 100,4. Z těchto údajů je zřejmé, že pronájmy tohoto druhu nemovitostí vykazují prakticky minimální meziroční změny dosahovaného nájemného a v rámci tohoto ocenění nejsou dále vyhodnocovány. Viz odkaz na stránkách ČSÚ na adrese: vdb.czso.cz

E. ODŮVODNĚNÍ

Hodnotu pozemků pro odhad jejich obvyklé ceny a pro výpočet nájemného lze v tomto případě dle jejich využití uvažovat z jejich hodnoty na základě provedeného porovnání a analýzy porovnatelných případů. Rovněž simulované nájemné je odpovídající jejich využití a je odhadnuto v souladu s obecně platnými doporučeními.

F. ZÁVĚR

Obvyklý nájem je pro daný případ odhadnut s přihlédnutím k výsledkům uvedeným v rámci odhadu hodnoty porovnáním z analýzy se srovnatelnými cenami porovnatelných pozemků a výsledku odhadu vycházejícího ze simulovaného nájemného. Stanovená porovnávací hodnota pozemků a z ní určení procentuelní výše simulovaného nájemného vedoucí k určení obvyklé ceny nájmu je založena na úsudku znalce. Na základě této skutečnosti je výsledek promítnutý do závěru posudku jen pravděpodobný. Za této podmínky je uvedeno:

Obvyklá cena nájmu pozemků p.č. 2014/383, p.č. 2336/221 v k.ú. Chodov, obec Praha dle znaleckého úkolu za období 1.1.2025 - 31.3.2026 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:

za období 1.1.2025 – 31.3.2026

907 321,- Kč

Slovy: Devětsetšedmtisíctřístadvacetjedna Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV 10672, k.ú. Chodov	2
kopie KM	2
situační mapka	1
výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Tento znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 027364/2026, označení 4212/015-2026. odměna smluvní.

V Praze dne 1.4.2026



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2026 16:54:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku. č.j.: CJ-260325162427 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728225 Chodov

List vlastnictví: 10672

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo PGC reality spol. s r.o., Dobronická 1257, Kunratice, 14800 Praha 4	61499781	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2014/382	74	ostatní plocha	jiná plocha	
2014/383	1085	ostatní plocha	jiná plocha	
2014/384	1629	ostatní plocha	jiná plocha	
2014/389	971	ostatní plocha	jiná plocha	
2336/221	4911	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2336/222	210	ostatní plocha	zeleň	
2336/223	176	ostatní plocha	zeleň	
2336/224	220	ostatní plocha	zeleň	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně schválnějších údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav tepelného napáječe a právu přístupu a příjezdu dle GP č. 1878- 33/2005

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 2336/221, Parcela: 2336/222

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.03.2009.

V-11000/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

rozvodného tepelného zařízení a vlastní telekomunikační sítě včetně jejich příslušenství v rozsahu GP č. 4258-25/2020

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 2014/382, Parcela: 2014/383, Parcela: 2014/389

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 4600007682 ze dne 09.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2021 09:01:49. Zápis proveden dne 03.03.2021.

V-10200/2021-101

Pořadí k 10.02.2021 09:01

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2026 16:54:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728225 Chodov

List vlastnictví: 10672

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 2014/384

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 12.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.10.2007.

V-53047/2007-101

Pro: PGC reality spol. s r.o., Dobronická 1257, Kunratice, 14800
Praha 4

RČ/IČO: 61499781

- o Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 20.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2024 14:30:31. Zápis proveden dne 28.06.2024.

V-37338/2024-101

Pro: PGC reality spol. s r.o., Dobronická 1257, Kunratice, 14800
Praha 4

RČ/IČO: 61499781

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

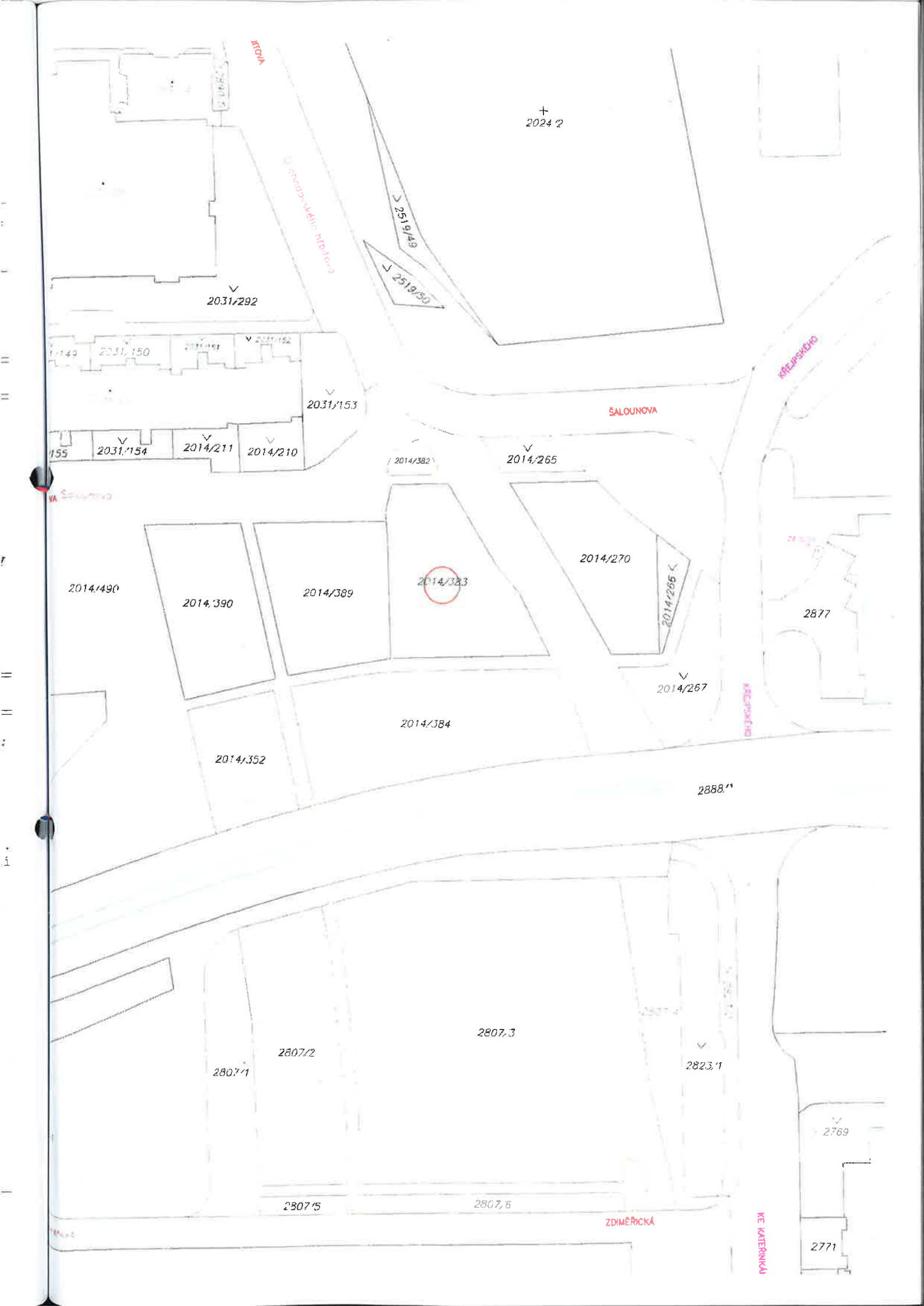
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

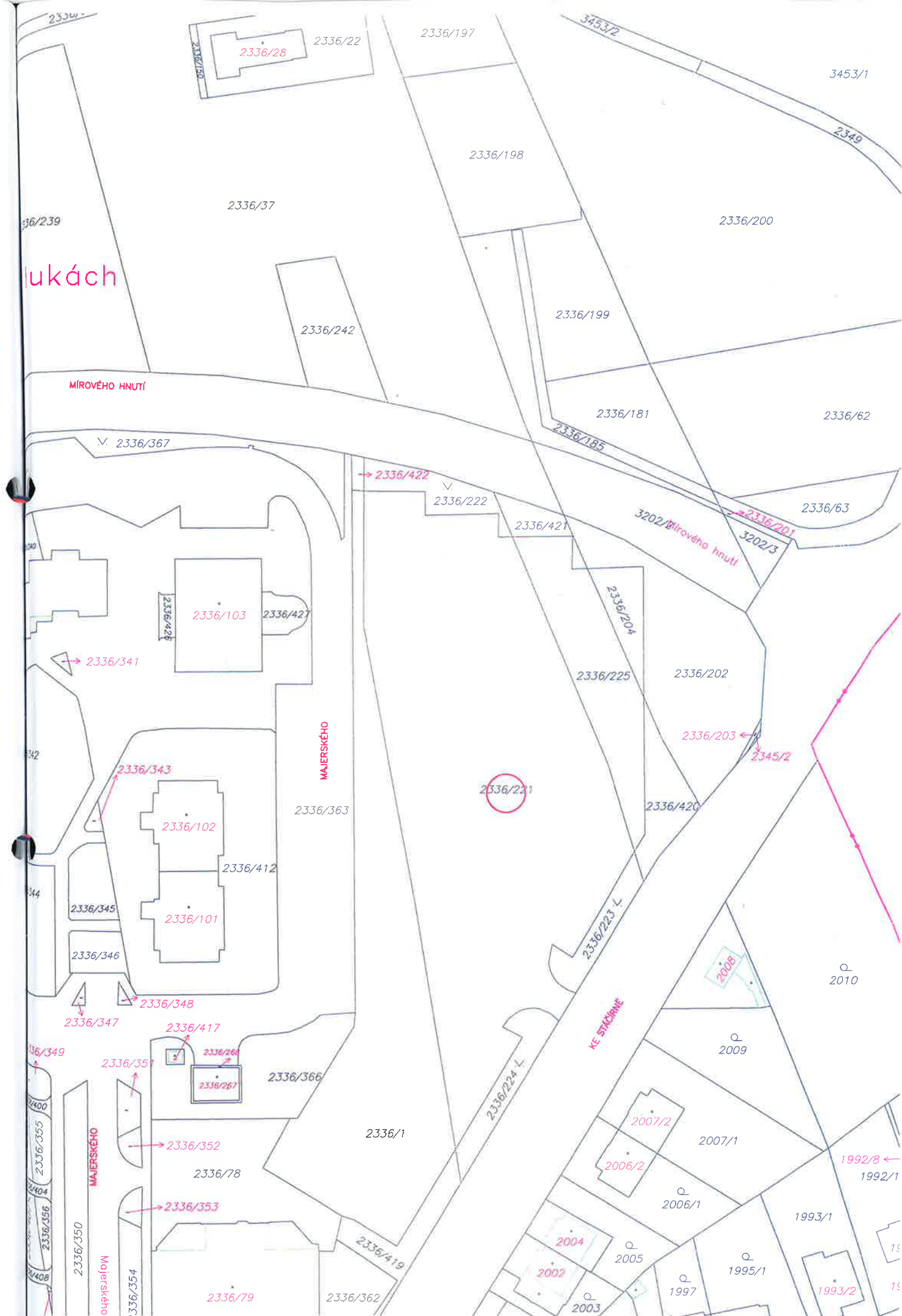
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.03.2026 17:24:28

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

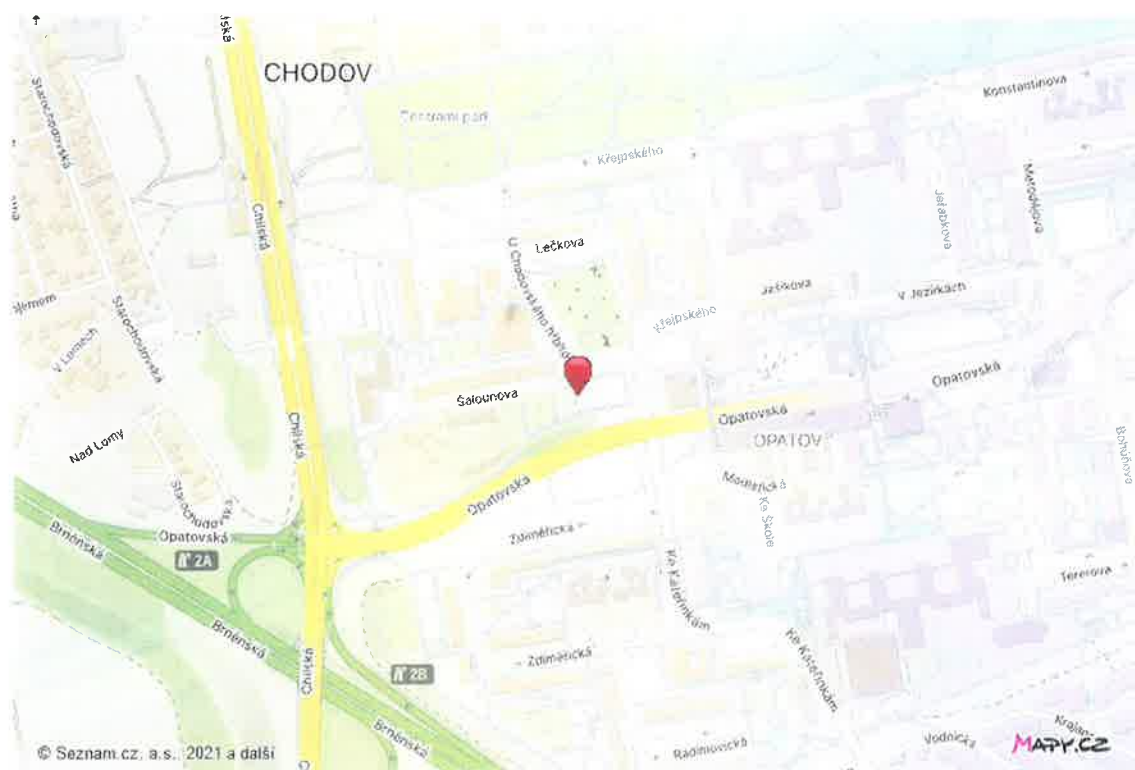
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



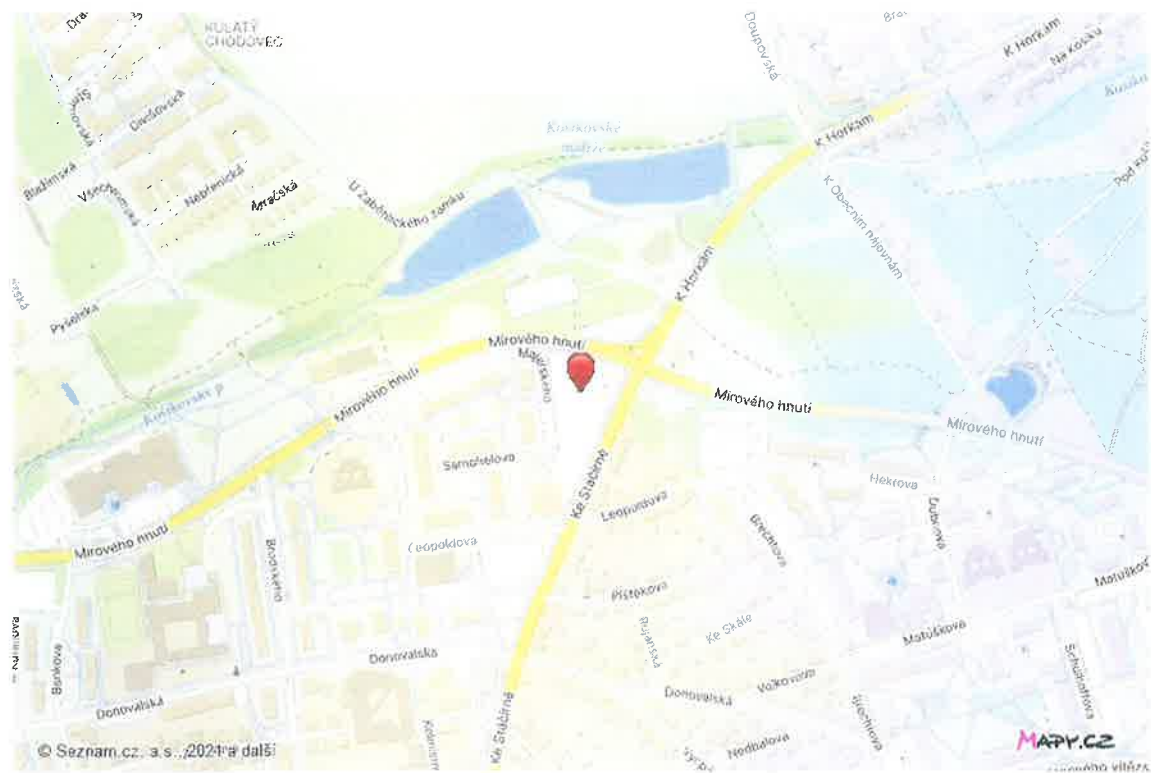


situační mapka

pozemek p.č. 2014/383

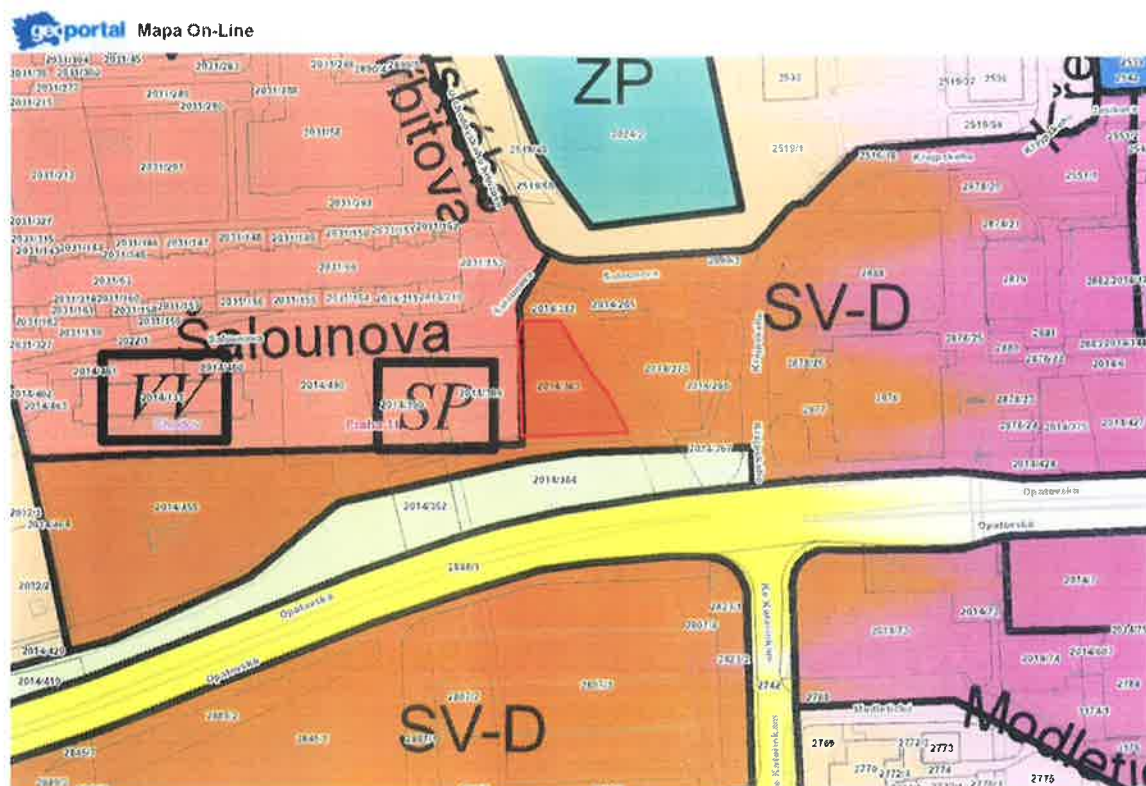


pozemek p.č. 2336/221

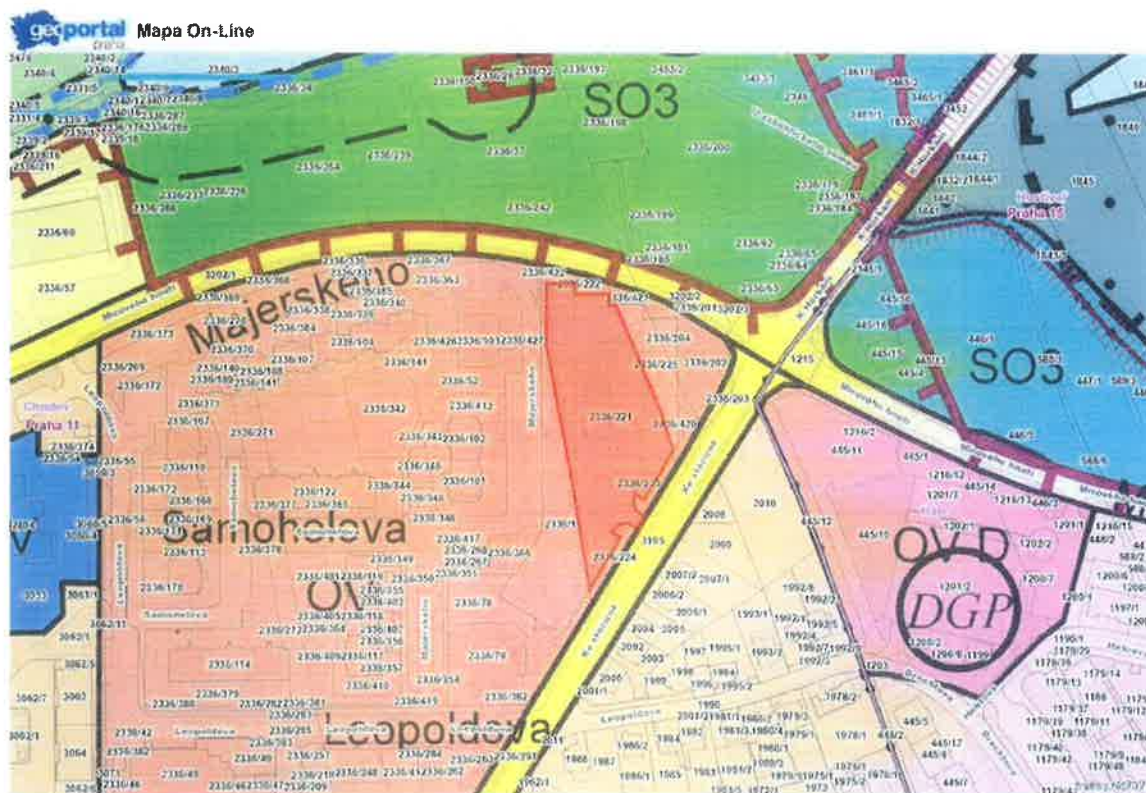


výřez ÚP

pozemek p.č. 2014/383



pozemek p.č. 2336/221



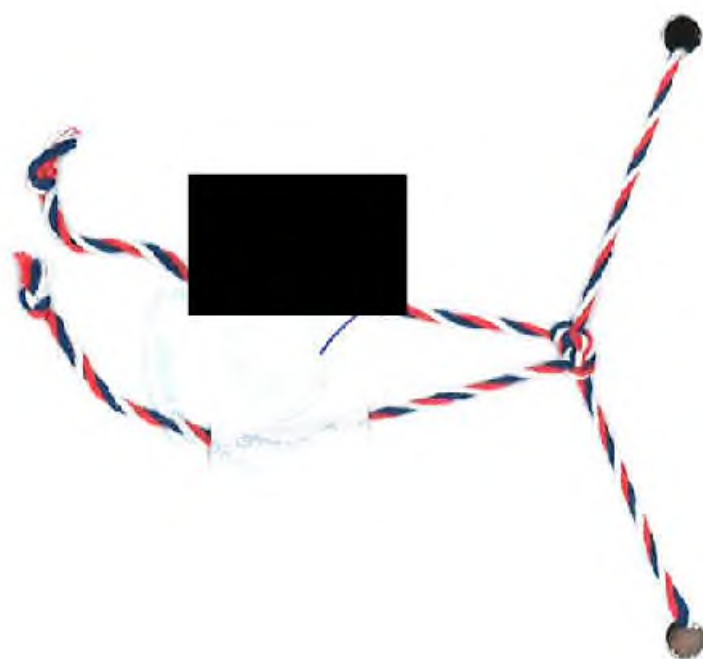
ortofotomapa

pozemek p.č. 2014/383



pozemek p.č. 2336/221





PROHLÁŠENÍ

Byli jsme seznámeni s oceněním pozemků v k. ú. Chodov navržených do směny dle znaleckého posudku č. 020372/2026, a to:

a) ve vlastnictví společnosti PGC reality spol. s r.o.:

pozemek parc. č. 2014/382	ve výši	171 680 Kč, tj. 2 320 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2014/383	ve výši	17 913 350 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2014/384	ve výši	9 865 980 Kč, tj. cca 6 056 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2014/389	ve výši	16 031 210 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²

věcné břemeno – rozvodné tepelné zařízení na pozemcích parc. č. 2014/382, parc. č. 2014/383 a parc. č. 2014/389 (V-10200/2021-101)

ve výši – 10 000 Kč

Cena za pozemky ve výši 43 972 220 Kč

Cena za pozemky po zaokrouhlení ve výši 43 972 000 Kč

stavby na pozemku parc.č. 2014/389

zpevněné plochy parkoviště – asfalt	ve výši	277 610 Kč, tj. 710 Kč/m ²
zpevněné plochy parkoviště – betonová zatr. dlažba	ve výši	205 920 Kč, tj. 2 860 Kč/m ²
zpevněné plochy chodníku – asfalt	ve výši	66 740 Kč, tj. 710 Kč/m ²
oplocení parkoviště – drátěné poplast. pletivo na sloupky	ve výši	141 120 Kč, tj. 1 470 Kč/m ²

Cena za stavby ve výši 691 390 Kč

Cena za stavby po zaokrouhlení ve výši 691 000 Kč

Převáděná závora a elektrorozvody nacházející se na pozemku parc.č. 2014/389 nebyly znaleckým posudkem oceněny, společnost PGC reality spol. s r.o. je hl. m. Praze darují.

Celková cena staveb a pozemků ve vlastnictví společnosti PGC reality spol. s r.o. je stanovena znaleckým posudkem ve výši 44 663 000 Kč, vč. DPH. Ve smyslu zákona o DPH, se jedná o dodání stavebních pozemků, které při dodání podléhají DPH. Vzhledem k tomu, že společnost PGC reality, spol. s r.o. není plátcem DPH a nemůže fakturovat cenu s DPH, musí být cena stanovena znaleckým posudkem o částku odpovídající DPH, tj. 7 751 429,75 Kč ponížena.

Konečná cena staveb a pozemků ve vlastnictví společnosti PGC reality spol. s r.o. je proto stanovena ve výši 36 911 570,25 Kč bez DPH.

b) ve vlastnictví hl. m. Prahy:

pozemek parc. č. 2014/266	ve výši	1 931 670 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2014/267	ve výši	4 385 145 Kč, tj. cca 10 801 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2014/716	ve výši	7 264 400 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2014/715	ve výši	8 354 060 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2336/457	ve výši	16 377 920 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2336/204	ve výši	2 955 290 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2336/225	ve výši	12 184 380 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²
pozemek parc. č. 2336/422	ve výši	346 710 Kč, tj. 16 510 Kč/m ²

věcné břemeno – stavba tepelného napaječe na pozemku parc. č. 2336/204 (V-23149/2007-101) ve výši - 10 000 Kč

věcné břemeno – kabelové vedení NN na pozemku parc.č. 2336/422 (V-959/2011-101) ve výši - 10 000 Kč

věcné břemeno – podzemní komunikační vedení na pozemku parc. č. 2014/490 (V-51699/2020-101) ve výši - 10 000 Kč

věcné břemeno – kolektor K04 (V-16728/2026) ve výši - 10 000 Kč

věcné břemeno – veřejné osvětlení na pozemku parc. č. 2014/267 (V-16733/2026-101)
ve výši - 10 000 Kč

Cena za pozemky	ve výši	53 572 591 Kč
Cena za pozemky po zaokrouhlení	ve výši	53 573 000 Kč

stavby na pozemku parc.č. 2014/716

zpevněná plocha parkoviště – asfalt	ve výši	139 160 Kč, tj. 710 Kč/m ²
-------------------------------------	---------	---------------------------------------

zpevněná plocha parkoviště – betonová zatr. dlažba	ve výši	173 240 Kč, tj. 710 Kč/m ²
--	---------	---------------------------------------

stavby na pozemku parc.č. 2014/715

zpevněná plocha parkoviště – asfalt	ve výši	32 660 Kč, tj. 710 Kč/m ²
-------------------------------------	---------	--------------------------------------

zpevněná plocha parkoviště – betonová zatr. dlažba	ve výši	28 400 Kč, tj. 710 Kč/m ²
--	---------	--------------------------------------

zpevněná plocha parkoviště – chodník	ve výši	171 820 Kč, tj. 710 Kč/m ²
--------------------------------------	---------	---------------------------------------

stavba na pozemku parc.č. 2014/457

zpevněná plocha parkoviště – asfalt	ve výši	704 320 Kč, tj. 710 Kč/m ²
-------------------------------------	---------	---------------------------------------

stavba na pozemku parc.č. 2014/204

zpevněná plocha parkoviště – asfalt	ve výši	127 090 Kč, tj. 710 Kč/m ²
-------------------------------------	---------	---------------------------------------

stavba na pozemku parc.č. 2014/225

zpevněná plocha parkoviště – asfalt	ve výši	523 980 Kč, tj. 710 Kč/m ²
-------------------------------------	---------	---------------------------------------

stavba na pozemku parc.č. 2336/221

zpevněná plocha parkoviště – asfalt	ve výši	3 486 810 Kč, tj. 710 Kč/m ²
-------------------------------------	---------	---

Cena za stavby	ve výši	5 387 480 Kč
Cena za stavby po zaokrouhlení	ve výši	5 387 000 Kč

Celková cena staveb a pozemků ve vlastnictví hl.m. Prahy je stanovena znaleckým posudkem ve výši 58 960 000 Kč, vč. DPH.

Vzhledem k tomu, že předmětné pozemky ve vlastnictví hl.m. Prahy sloužily k ekonomické činnosti (pronájem parkovišť), hl. m. Praha z nich mělo příjem, jedná se o obchodní majetek, který bude při prodeji předmětem DPH.

Konkrétně se jedná o stavební pozemky ve smyslu § 55a odst. 2 písm. a) zákona o DPH podléhající sazbě 21 %. Při určení, zda se jedná o stavební pozemky, je vycházeno nejen z určení zastavitelného území v územním plánu, ale i z písemností předložených společností PGC reality, spol. s r.o. Ty sice neobsahují rozhodnutí rozhodných orgánů pro umístění konkrétních staveb, ale lze z nich stanovit záměr společnosti provést na těchto pozemcích výstavbu.

Konečná cena staveb a pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy je proto stanovena ve výši 58 960 000 Kč, vč. DPH, tj. 48 727 272,73 Kč + DPH ve výši 21%, tj. 10 232 727,27 Kč.

V případě uskutečnění této směny souhlasíme s tím, že bude realizována s doplatkem **22 048 429,75 Kč** ve prospěch hl.m. Prahy.

Současně potvrzujeme převzetí kopie výše citovaného znaleckého posudku.

V Praze dne.....

.....
PGC reality spol. s r.o.
IČO: 61499781
Dobronická 1257
Praha 4

Hlavní město Praha
Mariánské nám. 2
110 00 Praha 1

E-mailem

V Praze dne 9. 4. 2026
N. zn.: 20260824-106-TK

Věc: Sdělení k návrhu směnné smlouvy se zřízením věcného břemene – služebnosti

Vážení,

v souvislosti s jednáním o uzavření směnné smlouvy, jejímž předmětem má být směna pozemků v k. ú. Chodov, obec Praha, mezi hlavním městem Prahou a naší klientkou, společností PGC reality spol. s r.o., IČ 614 99 781, se sídlem Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4, jsme dne 10. 4. 2026 obdrželi návrh směnné smlouvy se zřízením věcného břemene – služebnosti, společně se znaleckým posudkem vypracovaným [redacted] dne 17. 3. 2026 pod č. 020372/2026 (dále jen „**znalecký posudek**“).

V závěru znaleckého posudku znalec určil obvyklou cenu zmiňovaných pozemků a staveb, a to cenu pozemků a staveb ve vlastnictví společnosti PGC reality spol. s r.o. na částku 44 663 000,- Kč celkem a cenu pozemků a staveb hlavního města Prahy na částku 58 960 000,- Kč celkem. Na str. 43 znaleckého posudku znalec výslovně uvádí, že: „obvyklá cena určená ve znaleckém posudku je cena konečná“. K obsahu znaleckého posudku nemá společnost PGC reality spol. s r.o. námitek.

Dle čl. 3 odst. 3 návrhu směnné smlouvy je společnost PGC reality spol. s r.o. povinna hlavnímu městu Praze zaplatit částku rozdílu v cenách směňovaných pozemků.

Společnosti PGC reality spol. s r.o. byl hlavním městem Prahou dále předložen návrh prohlášení, ve kterém má společnost PGC reality spol. s r.o. vyslovit souhlasnou vůli se zvýšeným doplatkem ve výši 22 048 429,75 Kč oproti rozdílu vyplývajícímu z obvyklých cen určených znaleckým posudkem jako cen konečných ve výši 14 297 000,- Kč, tj. zvýšení doplatku o 7 751 429,75 Kč. S tím společnost PGC reality spol. s r.o. nesouhlasí, neboť dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o DPH**“), společnost PGC reality spol. s r.o. nesplňuje zákonné parametry kladené na osobu povinnou k dani, a proto společnost PGC reality spol. s r.o. není plátcem DPH a nemá povinnost z ceny odvést DPH.

K výše uvedenému tímto v zastoupení společnosti PGC reality spol. s r.o. po seznámení se s výše uvedenými podklady sdělujeme, že s návrhem na zvýšení doplatku rozdílu cen směňovaných pozemků o 7 751 429,75 Kč **nesouhlasíme**, nicméně společnost PGC reality spol. s r.o. **potvrzuje**, že je v rámci směny pozemků připravena uhradit hlavnímu městu Praze rozdíl mezi obvyklou cenou směňovaných pozemků určenou znaleckým posudkem jako konečnou ve výši 14 297 000,- Kč, a to z toho důvodu, že podle zákona o DPH není plátcem DPH a nemá povinnost z ceny odvést DPH.

S úctou

[redacted]

v plné moci za PGC reality spol. s r.o.

Advokátní kancelář KROUŽEK LEGAL s.r.o.
se sídlem Kroftova 3370/20, Smíchov, 150 00 Praha 5
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl, C, vložka 360623
tel.: +420 776 771 168

IČ: 14102293
DIČ: CZ14102293
ID datové schránky: 3g42839



Na vědomí:





HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor daní, poplatků a cen
Oddělení daňových povinností města

Vnitřní sdělení



MHMPXPRDW8V9

Pro:

Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru majetkových agend

Č. j.:

MHMP 316895/2026

Sp. zn.:

S-MHMP 307404/2026

Počet listů/příloh: -/0

Vyřizuje/tel.:

Dana Davidová

236 002 415

Datum:

10.04.2026

Stanovisko ke směně pozemků se společností PGC reality, spol. s r.o. z hlediska DPH

Vážená paní ředitelko,

vzhledem k tomu, že předmětné nemovité věci ve vlastnictví HMP dodávané v rámci směny sloužily k ekonomické činnosti, HMP z nich mělo příjem, jedná se o obchodní majetek, který bude při prodeji předmětem DPH.

Konkrétně se jedná o stavební pozemky ve smyslu § 55a odst. 2 písm. a) zákona o DPH (235/2004 Sb.) podléhající sazbě 21 %, které nelze dle odst. 1 téhož ustanovení osvobodit od DPH.

Při určení, zda se jedná o stavební pozemky, vycházíme nejen z určení zastavitelného území v ÚP, ale i z písemností předložených kupujícím. Ty sice neobsahují rozhodnutí rozhodných orgánů pro umístění konkrétních staveb, ale lze z nich stanovit záměr kupujícího provést na těchto pozemcích výstavbu.

Cena stanovená znaleckým posudkem ve výši 58 960 000 Kč je cenou konečnou, tzn. že se jedná o cenu včetně daně.

V případě nemovitých věcí ve vlastnictví PGC reality spol. s r.o. dodávaných v rámci směny se také dle našeho názoru jedná o pozemky stavební ve smyslu zákona o DPH. Určení typu pozemků a jejich zdanění je plně v kompetenci prodávajícího. Přesto jsme si dovolili vytvořit názor a předmětné pozemky posoudit.

Cena stanovená znaleckým posudkem ve výši 44 663 000 Kč je shodně stanovena jako cena konečná, tzn. že se jedná o cenu včetně daně.

Vzhledem k tomu, že PGC reality spol. s r.o. není plátcem DPH, měla by z logiky věci snížit cenu o 21% DPH. V zákoně o DPH bohužel neexistuje ustanovení, které by neplátcí DPH tento postup nařizovalo, příp. doporučovalo.

Dovolujeme si upozornit, že pokud se v průběhu 12 měsíců zaregistruje PGC reality spol. s r.o. jako plátce DPH, bude mít navíc nárok na odpočet DPH z daňového dokladu vystaveného HMP v rámci navržené směny na celkovou částku 58 960 000 Kč.

S pozdravem

JUDr. Soňa Thuriová
ředitelka odboru daní, poplatků a cen
podepsáno elektronicky

Obvodní soud pro Prahu 1

Ovocný trh 587/14

110 00 Praha 1

Datovou schránkou

Ke sp. zn.: 14 C 208/2015

V Praze dne _____ 2026

N. zn.: 20260____-106-TK

Žalobkyně: **PGC reality spol. s r.o.,**
IČ 614 99 781,
se sídlem Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4

právně zast. _____, advokátem
zapsaným v seznamu advokátů ČAK pod evidenčním číslem 10138
jako jednatelem a společníkem Advokátní kanceláře KROUŽEK LEGAL s.r.o., se
sídlem Kroftova 3370/20, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ 141 02 293, zapsané
v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 360623

Žalovaný: **Hlavní město Praha,**
IČ 000 64 581,
se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

právně zast. _____, advokátem
se sídlem Těšnov 1059/1, 110 00 Praha 1

- o zaplacení 1 468 166 Kč s příslušenstvím

Návrh na schválení dohody o narovnání ve formě soudního smíru

Příloha: Dohoda o narovnání

I.

Žalobkyně se žalobou podanou u Obvodního soudu pro Prahu I domáhá vůči žalovanému vydání bezdůvodného obohacení ve výši 1 468 166 Kč odpovídající výši obvyklého nájemného za užívání pozemku žalobkyně KN parc. č. 2336/221 o výměře 4 911 m² zapsaného na LV č. 10672 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Chodov a obec Praha (dále jen „pozemek“), v období od 1. 9. 2013 do 31. 7. 2015 bez právního důvodu a bez náhrady.

II.

Žalobkyně tímto nadepsanému soudu sděluje, že účastníci řízení celou záležitost, o které je vedeno dotčené řízení, vyřešili smírně a dne uzavřeli dohodu o narovnání v souladu s ustanovením § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, která je přílohou tohoto návrhu (dále jen „dohoda o narovnání“).

Účastníci současně s dohodou o narovnání uzavřeli směnnou smlouvu se zřízením věcného břemene – služebnosti č. SME/././...../2026, na jejímž základě vzájemně směňují pozemky v k. ú. Chodov, obec Praha, včetně předmětného pozemku.

Žalobkyně tímto s ohledem na uzavřenou dohodu o narovnání a ve shodě s žalovaným navrhuje, aby nadepsaný soud schválil tuto dohodu o narovnání ze dne ve formě soudního smíru ve smyslu ustanovení § 99 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, k čemuž se žalovaný připojí samostatným podáním.

Soudní smír je navrhován v tomto znění:

I. Žalovaný se zavazuje uhradit žalobkyni na jistinu pohledávky částku 1 128 588,16 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 23. 8. 2015 do 31. 3. 2026 ve výši 964 019,91 Kč, tj. celkem částku 2 092 608,07 Kč, na bankovní účet č. vedený u pod VS 00064581, a to nejpozději do kalendářních dnů ode dne, kdy bude proveden vklad směny pozemků dle směnné smlouvy č. SME/././...../2026 ze dne do katastru nemovitostí.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

III. Žalobkyni se vrací poměrná část soudního poplatku po právní moci tohoto usnesení.

S účtou

....., advokát
v plné moci za PGC reality spol. s r.o.

Obvodní soud pro Prahu 1

Ovocný trh 587/14

110 00 Praha 1

Datovou schránkou

Ke sp. zn.: 15 C 144/2018

V Praze dne _____ 2026

N. zn.: 20260____-106-TK

Žalobkyně: **PGC reality spol. s r.o.,**
IČ 614 99 781,
se sídlem Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4

právně zast. _____ advokátem
zapsaným v seznamu advokátů ČAK pod evidenčním číslem 10138
jako jednatelem a společníkem Advokátní kanceláře KROUŽEK LEGAL s.r.o., se
sídlem Kroftova 3370/20, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ 141 02 293, zapsané
v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 360623

Žalovaný: **Hlavní město Praha,**
IČ 000 64 581,
se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

právně zast. _____, advokátem
se sídlem Těšnov 1059/1, 110 00 Praha 1

- o zaplacení 2 170 332,20 Kč s příslušenstvím

Návrh na schválení dohody o narovnání ve formě soudního smíru

Příloha: Dohoda o narovnání

Obvodní soud pro Prahu 1

Ovocný trh 587/14

110 00 Praha 1

Datovou schránkou

Kc sp. zn.: 20 C 184/2024

V Praze dne _____ 2026

N. zn.: 20260____-106-TK

Žalobkyně: **PGC reality spol. s r.o.,**
IČ 614 99 781,
se sídlem Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4

právně zast. _____, advokátem
zapsaným v seznamu advokátů ČAK pod evidenčním číslem 10138
jako jednatelem a společníkem Advokátní kanceláře KROUŽEK LEGAL s.r.o., se
sídlím Kroftova 3370/20, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ 141 02 293, zapsané
v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 360623

Žalovaný: **Hlavní město Praha,**
IČ 000 64 581,
se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

právně zast. _____, advokátem
se sídlem Těšnov 1059/1, 110 00 Praha 1

- o zaplacení 1 307 807 Kč s příslušenstvím

Návrh na schválení dohody o narovnání ve formě soudního smíru

Příloha: Dohoda o narovnání

I.

Žalobkyně se žalobou podanou u Obvodního soudu pro Prahu 1 domáhá vůči žalovanému vydání bezdůvodného obohacení ve výši 1 307 807 Kč odpovídající výši obvyklého nájemného za užívání pozemku žalobkyně KN parc. č. 2014/383 o výměře 1 085 m² zapsaného na LV č. 10672 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Chodov a obec Praha (dále jen „pozemek“), v období od 1. 6. 2021 do 31. 3. 2024 bez právního důvodu a bez náhrady.

II.

Žalobkyně tímto nadepsanému soudu sděluje, že účastníci řízení celou záležitost, o které je vedeno dotčené řízení, vyřešili smírně a dne uzavřeli dohodu o narovnání v souladu s ustanovením § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, která je přílohou tohoto návrhu (dále jen „dohoda o narovnání“).

Účastníci současně s dohodou o narovnání uzavřeli směnnou smlouvu se zřízením věcného břemene – služebnosti č. SME/.../.../2026, na jejímž základě vzájemně směňují pozemky v k. ú. Chodov, obec Praha, včetně předmetného pozemku.

Žalobkyně tímto s ohledem na uzavírací dohodu o narovnání a ve shodě s žalovaným navrhuje, aby nadepsaný soud schválil tuto dohodu o narovnání ze dne ve formě soudního smíru ve smyslu ustanovení § 99 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, k čemuž se žalovaný připojí samostatným podáním.

Soudní smír je navrhován v tomto znění:

I. Žalovaný se zavazuje uhradit žalobkyni na jistinu pohledávky částku 353 443,54 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 18. 4. 2024 do 31. 3. 2026 ve výši 101 694,90 Kč, tj. celkem částku 455 138,44 Kč, na bankovní účet č. vedený u a.s. pod VS 00064581, a to nejpozději do kalendářních dnů ode dne, kdy bude proveden vklad směny pozemků dle směnné smlouvy č. SME/.../.../2026 ze dne do katastru nemovitostí.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

III. Žalobkyni se vrací poměrná část soudního poplatku po právní moci tohoto usnesení.

S účtou

..... advokát
v plné moci za PGC reality spol. s r.o.

Obvodní soud pro Prahu 1

Ovocný trh 587/14

110 00 Praha 1

Datovou schránkou

Kc sp. zn.: 30 C 379/2024

V Praze dne _____ 2026

N. zn.: 20260____-106-TK

Žalobkyně: **PGC reality spol. s r.o.,**
IČ 614 99 781,
se sídlem Dobronická 1257, Kunratice, 148 00 Praha 4

právně zast. _____, advokátem
zapsaným v seznamu advokátů ČAK pod evidenčním číslem 10138
jako jednatelem a společníkem Advokátní kanceláře KROUŽEK LEGAL s.r.o., se
sídlím Kroftova 3370/20, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ 141 02 293, zapsané
v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 360623

Žalovaný: **Hlavní město Praha,**
IČ 000 64 581,
se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

právně zast. _____, advokátem
se sídlem Těšnov 1059/1, 110 00 Praha 1

- o zaplacení 5 568 750 Kč s příslušenstvím

Návrh na schválení dohody o narovnání ve formě soudního smíru

Příloha: Dohoda o narovnání

I.

Žalobkyně se žalobou podanou u Obvodního soudu pro Prahu 1 domáhá vůči žalovanému vydání bezdůvodného obohacení ve výši 5 568 750 Kč odpovídající výši obvyklého nájemného za užívání pozemku žalobkyně KN parc. č. 2336/221 o výměře 4 911 m² zapsaného na LV č. 10672 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Chodov a obec Praha (dále jen „pozemek“), v období od 1. 1. 2022 do 31. 3. 2024 bez právního důvodu a bez náhrady.

II.

Žalobkyně tímto nadepsanému soudu sděluje, že účastníci řízení celou záležitost, o které je vedeno dotčené řízení, vyřešili smírně a dne uzavřeli dohodu o narovnání v souladu s ustanovením § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, která je přílohou tohoto návrhu (dále jen „dohoda o narovnání“).

Účastníci současně s dohodou o narovnání uzavřeli směnnou smlouvu se zřízením věcného břemene – služebnosti č. SME/.../.../2026, na jejímž základě vzájemně směňují pozemky v k. ú. Chodov, obec Praha, včetně předmětného pozemku.

Žalobkyně tímto s ohledem na uzavřenou dohodu o narovnání a ve shodě s žalovaným navrhuje, aby nadepsaný soud schválil tuto dohodu o narovnání ze dne ve formě soudního smíru ve smyslu ustanovení § 99 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, k čemuž se žalovaný připojí samostatným podáním.

Soudní smír je navrhován v tomto znění:

I. Žalovaný se zavazuje uhradit žalobkyni na jistinu pohledávky částku 1 272 695,88 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 6. 4. 2024 do 31. 3. 2026 ve výši 372 359,43 Kč, tj. celkem částku 1 645 055,31 Kč, na bankovní účet č. vedený u a.s. pod VS 00064581, a to nejpozději do kalendářních dnů ode dne, kdy bude proveden vklad směny pozemků dle směnné smlouvy č. SME/.../.../2026 ze dne do katastru nemovitostí.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

III. Žalobkyni se vrací poměrná část soudního poplatku po právní moci tohoto usnesení.

S úctou

..., advokát
v plné moci za PGC reality spol. s r.o.

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 737
ze dne 20.4.2026

k návrhu majetkoprávního vypořádání mezi společnostmi PGC reality spol. s r.o. a hl.m. Prahou

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

1. s uzavřením směnné smlouvy mezi společnostmi PGC reality spol. s r.o., IČO: 614 99 781, se sídlem Dobronická 1257, 148 00 Praha 4 (dále jen „PGC“) a hl.m. Prahou dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
 - za podmínky, že před uzavřením směnné smlouvy budou části komunikací NN4440 a NN3333 vyjmuty ze sítě místních komunikací
 - za podmínky, že před uzavřením směnné smlouvy dojde k výmazu zápisu o zřízení služebnosti V-16730/2026-101 evidované v KN u pozemku parc. č. 2014/490 v k.ú. Chodov
 - a za podmínky úhrady rozdílu cen směřovaných nemovitostí ve výši 14.297.000,00 Kč ve prospěch hl.m. Prahy
2. s uzavřením dohody o narovnání mezi PGC a hl.m. Prahou dle přílohy č. 2 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému
 1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy návrh dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 23.4.2026

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hl.m. Prahy

Mgr. Ing. Jaromír Beránek v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský
Tisk: R-58275
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP