

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 33/5
ze dne 23.4.2026

k návrhu úplatného nabytí Národního domu na Vinohradech, z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111, do vlastnictví hlavního města Prahy a k návrhu na úpravu rozpočtu vlastního hl. m. Prahy na rok 2026 v kap. 08

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

1. úplatné nabytí pozemku parc. č. 99, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 820, stavba občanského vybavení "Národní dům na Vinohradech", a pozemek parc. č. 100/1, ostatní plocha, jiná plocha, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, to vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha, z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111, do vlastnictví hlavního města Prahy, za minimální cenu stanovenou pro první kolo výběrového řízení v elektronické aukci, tj. 399.000.000,- Kč, a to dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
2. úpravu rozpočtu vlastního hl. m. Prahy na rok 2026 dle přílohy č. 2 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. Radě HMP
 1. zajistit realizaci bodu I.1. a I.2. tohoto usnesení

Termín: 4.5.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-13943
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP



Ev.č.: UZSVM/A/157786/2026

Č.j.: UZSVM/A/155358/2026-HMU1

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2

za kterou právně jedná Ing. Radek Ležatka, náměstek pro Ekonomiku a investice, pověřený řízením Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových na základě pověření č. MF-16379/2026/3002-3 ze dne 25.3.2026

IČO: 69797111

datová schránka: 96vaa2e

(dále jen „prodávající“)

a

hlavní město Praha

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1,

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

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581 plátce DPH

datová schránka:48ia97h

(dále jen „kupující“)

uzavírají podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 89/2012 Sb.**“), a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 219/2000 Sb.**“), tuto

KUPNÍ SMLOUVU

č. UZSVM/A/155358/2026-HMU1

č. smlouvy kupujícího: KUP/83/07/...../2026

(dále jen „**smlouva**“)

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

- **pozemku parc. č. 99**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **stavba Vinohrady č. p. 820**, občanské vybavení, a
- **pozemku parc. č. 100/1**, ostatní plocha, jiná plocha,

zapsaných na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Vinohrady, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále společně jen „**převáděný majetek**“).

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Smlouvy o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. j. UZSVM/A/214810/2024-HMU1 ze dne 19. 12. 2024 příslušný s převáděným majetkem hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Prodávající převádí touto smlouvou kupujícímu vlastnické právo k převáděnému majetku se všemi součástmi a s příslušenstvím uvedeným v příloze č. 1 této smlouvy, právy a povinnostmi, a to za kupní cenu stanovenou na základě uskutečněné elektronické aukce v Čl. II. odst. 2 této smlouvy. Kupující toto právo za kupní cenu uvedenou v Čl. II. odst. 2 této smlouvy přijímá.
2. **Kupní cena** za převáděný majetek, ve smyslu odst. 1 tohoto článku, činí **399 000 000 Kč** (slovy: tři sta devadesát devět milionů korun českých).

Čl. III.

1. Kupující je povinen zaplatit kupní cenu, dle Čl. II. odst. 2, na účet prodávajícího, vedený u České národní banky, číslo účtu **xx-xxxxxx/xxxx**, a to ve lhůtě, která mu bude oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení kupní ceny, přičemž tato lhůta nebude kratší než 60 (šedesát) dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě, a zároveň bude tato výzva zaslána kupujícímu do 15 (patnácti) dnů ode dne, kdy tato smlouva opatřená schválením převodu příslušným ministerstvem bude doručena prodávajícímu.
2. Neuhradí-li kupující celou kupní cenu ve lhůtě, stanovené touto smlouvou, je kupující povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z kupní ceny za každý den prodlení.
3. V případě prodlení s úhradou kupní ceny je kupující povinen zaplatit vyjma smluvní pokuty dle předchozího odstavce i úroky z prodlení dle platné právní úpravy.
4. Pokud kupující v prohlášeníh podle Čl. V. uvede nepravdivé skutečnosti o svých dluzích vůči prodávajícímu a své způsobilosti nabýt převáděný majetek, má prodávající právo požadovat na kupujícímu úhradu smluvní pokuty ve výši 10 % z kupní ceny.
5. Pokuty podle odst. 2 nebo 4 jsou splatné na účet prodávajícího č. **xx-xxxxxx/xxxx** ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 (třicet) dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.
6. Pro účely této smlouvy se kupní cena, smluvní pokuta, úroky z prodlení a případné jiné platby, považují za zaplacené okamžikem připsání celé hrazené částky na účet prodávajícího.

Čl. IV.

1. K převáděnému majetku byla dne 11. 6. 2024 uzavřena nájemní smlouva č. j.: MK 46986/2024 DS-SFKult mezi Státním fondem kultury České republiky jakožto pronajímatelem a společností Národní dům-Kulturní dům železničářů, s.r.o., se sídlem náměstí Míru 820/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 45789053, jakožto nájemcem, s dobou trvání nájmu na dobu určitou do 30. 6. 2032. Dne 19. 9. 2024 byl mezi uvedenými smluvními stranami uzavřen dodatek č. 1. Kupující prohlašuje, že měl možnost se s danou smlouvou včetně dodatku č. 1 v předstihu řádně seznámit a dostatečně ji právně posoudit, neboť byla uveřejněna v rámci elektronické aukce.
2. K převáděnému majetku byla dne 24. 1. 2025 uzavřena smlouva o bezúplatném užívání mezi Českou republikou - Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových a Státním fondem kultury České republiky s dobou trvání užívání na dobu určitou do 30. 6. 2032. Kupující prohlašuje, že měl možnost se s danou smlouvou v předstihu řádně seznámit a dostatečně ji právně posoudit, neboť byla uveřejněna v rámci elektronické aukce.
3. Na převáděném majetku nevážnou žádná zástavní práva.
4. K pozemku parc. č. 99 v katastrálním území Vinohrady bylo zřízeno věčné břemeno spočívající v právu zřídit, provozovat, opravovat a udržovat vstupní rozvaděč VN včetně kabelového napojení pro PREdistribuce, a.s., IČO: 27376516.
5. Kupující byl seznámen s tím, že je převáděný majetek kromě pozemku parc. č. 100/1 v katastrálním území Vinohrady památkově chráněn jako kulturní památka rejst. č. ÚSKP 44556/1-1316 - Národní dům na Vinohradech a nachází se v památkové zóně rejst. č. ÚSKP

2208 - Vinohrady, Žižkov, Vršovice, v nárazníkové zóně rejst. č. ÚSKP 7001 - Nárazníková zóna statku světového dědictví "Historické centrum Prahy", v ochranném pásmu památkové rezervace rejst. č. ÚSKP 3333 - Ochranné pásmo památkové rezervace v hl. m. Praze a v území s archeologickými nálezy II. kategorie - pásmo ID SAS 35158. Prodávající dále prohlašuje, že se převáděný majetek nachází v ochranném pásmu metra, v ochranném pásmu letiště s výškovým omezením staveb do výšky VVP (letiště Praha – Kbely) a se zákazem laserových zařízení, v ochranných pásmech vedení VN a VVN a NTL plynovodů, optických a metalických sítí a v území se zákazem výškových staveb a částečně (parc. č. 99 v katastrálním území Vinohrady v rozsahu 1 m², parc. č. 100/1 v katastrálním území Vinohrady v rozsahu 544,2 m²) též v území stavební uzávěry.

6. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na převáděném majetku vážla nějaká další omezení nebo závazky.
7. Kupující se dále v souladu s ustanovením § 1916 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. vzdává svého práva z vadného plnění a zavazuje se, že nebude po prodávajícím uplatňovat jakákoliv práva z vad převáděného majetku; ustanovení § 2002 zákona č. 89/2012 Sb. tímto není dotčeno.

Čl. V.

Kupující prohlašuje, že je mu současný stav převáděného majetku dobře znám. Kupující rovněž prohlašuje, že je schopen dodržet své závazky vyplývající z této smlouvy, zejména zaplatit včas a řádně kupní cenu, a že nemá vůči prodávajícímu žádný dluh, jehož plnění je vynutitelné na základě vykonatelného exekučního titulu podle § 40 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. VI.

Kupující je povinen bezodkladně písemně oznámit prodávajícímu veškeré skutečnosti, které mají nebo by mohly mít vliv na převod vlastnického práva k převáděnému majetku podle této smlouvy, zejména pak skutečnosti, které se dotýkají povinnosti zaplacení kupní ceny. Tato povinnost kupujícího trvá až do okamžiku zaplacení kupní ceny s příslušenstvím.

Čl. VII.

1. Kupující je oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy pouze v souladu s ustanovením § 2001 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.
2. Pokud kupující neuhradí kupní cenu řádně a včas, má prodávající právo v souladu s ustanovením § 1977 zákona č. 89/2012 Sb. od smlouvy odstoupit, pokud to kupujícímu (prodlávajícímu) oznámí bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděl.
3. Prodávající je, kromě zákonných důvodů, též oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže se prokáže, že prohlášení kupujícího, uvedená v článku V. nejsou pravdivá, úplná nebo přesná.

Čl. VIII.

1. Odstoupení od této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran se nedotýká povinnosti kupujícího zaplatit peněžitá plnění (zejm. úroky z prodlení a smluvní pokuty), na jejichž úhradu dle této smlouvy vznikl prodávajícímu nárok do data účinnosti odstoupení.
2. Odstoupení od smlouvy musí být v písemné formě a nabývá účinnosti dnem doručení druhé smluvní straně. Odstoupením se závazky z této smlouvy ruší od počátku a smluvní strany si vrátí vše, co si splnily, kromě peněžitých plnění (např. úroků z prodlení, smluvních pokut), na jejichž úhradu vznikl prodávajícímu nárok do data účinnosti odstoupení.
3. Pokud dojde k odstoupení od smlouvy a kupní cena již byla zaplacená, má prodávající povinnost do 30 (třiceti) dnů ode dne nabytí účinnosti odstoupení vrátit kupní cenu sníženou o vyúčtované smluvní pokuty a úroky z prodlení na účet kupujícího.
4. Nebyla-li kupní cena dosud uhrazena a od kupní smlouvy odstoupil prodávající, má kupující povinnost vyúčtované smluvní pokuty a úroky z prodlení, pokud vznikly podle této smlouvy,

uhradit prodávajícímu ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 (třicet) dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.

Čl. IX.

1. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto kupující potvrzuje, že úplatné nabytí převáděného majetku dle této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy **usnesením číslo ze dne**
2. Vlastnické právo k převáděnému majetku nabývá kupující zápisem do katastru nemovitostí. Právní účinky zápisu nastanou k okamžiku podání návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. Tímto okamžikem na kupujícího přecházejí veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím a užíváním převáděného majetku. O předání a převzetí převáděného majetku bude mezi smluvními stranami vyhotoven předávací protokol, a to do 30 (třiceti) dnů ode dne úhrady kupní ceny, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
3. Smluvní strany se dohodly, že prodávající zašle nepodepsaný návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí kupujícímu spolu s výzvou k úhradě kupní ceny. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podají prodávající a kupující společně prostřednictvím prodávajícího, a to bez zbytečného odkladu po úplném zaplacení kupní ceny včetně příslušenství a příp. smluvních pokut a všech ostatních případných dluhů kupujícího vůči prodávajícímu nebo po doručení návrhu na vklad podepsaného kupujícím zpět prodávajícímu, podle toho, která z těchto skutečností nastane později. Náklady na správní poplatek spojený s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí nese kupující.
4. Pokud by příslušným katastrálním úřadem byl návrh na vklad vlastnického práva k převáděnému majetku dle této smlouvy pro kupujícího pravomocně zamítnut, účastníci této smlouvy se zavazují k součinnosti směřující k naplnění vůle obou smluvních stran, vyjádřené v této smlouvě.
5. Pro případ, že vklad vlastnického práva k převáděnému majetku podle této smlouvy pro kupujícího nebude příslušným katastrálním úřadem ani po součinnosti stran podle odstavce 4. povolen, smluvní strany si sjednávají rozvazovací podmínku tak, že se tato smlouva ruší od počátku. Proávající se zavazuje písemně oznámit kupujícímu naplnění této rozvazovací podmínky této smlouvy bezodkladně po jejím vzniku. Kupní cena bude kupujícímu vrácena do 30 (třiceti) dnů od naplnění této rozvazovací podmínky.

Čl. X.

1. Smlouva je platně uzavřena okamžikem schválení příslušným ministerstvem podle ustanovení § 22 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 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.
3. Proávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů od platného uzavření smlouvy.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.

8. Tato smlouva je vyhotovena elektronicky v 1 (jednom) vyhotovení v českém jazyce s platností originálu s elektronickými podpisy obou smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
9. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v Centrální evidenci smluv (CES), vedené kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
10. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně a srozumitelně, nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy: č. 1 Součásti a příslušenství převáděného majetku

V Praze

datum uvedeno v doložce elektronického podpisu

**Česká republika - Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

V Praze

datum uvedeno v doložce elektronického podpisu

hlavní město Praha

.....
Ing. Radek Ležatka
náměstek pro Ekonomiku a investice
elektronicky podepsáno

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

Součásti a příslušenství převáděného majetku:

1. Telefon dveřní Ateus
2. OPONA
3. Hlavní opona
4. Klimatizace 2020
5. Kuchyňská linka
6. Shrnovací dveře
7. Zabezpeč. zařízení
8. Bezp. sign. systém spisovna
9. Větrání
10. Kamera do bezp. syst.
11. Rolety 6 ks
12. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
13. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
14. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
15. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
16. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
17. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
18. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
19. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
20. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
21. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
22. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
23. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
24. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
25. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
26. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
27. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE18GACH+ovladač
28. Zrcadla (13 ks)
29. Rolety 2 ks
30. Telefonní ústředna
31. Lokální datová síť
32. venkovní úpravy pozemek parc.č. 100/1
33. ND-UKDŽ Kuchyňka

Úprava rozpočtu vlastního hlavního města Prahy

I. Úprava rozpočtu příjmů včetně tř. 8 - financování (strana MD)									
Odbor/Organizace	Číslo akce/ORG	Účel / Název akce	ODPA	POL	UZ	PJ	NÁSTROJ	ORJ	Úprava rozpočtu (v tis. Kč)
OMA MHMP	0045184	Záloha na přebytek hospodaření minulých let	0000	8115	25	0	000	0883	396 232,7
OMA MHMP	0098380	Záloha na přebytek hospodaření minulých let	0000	8115	25	0	000	0883	2 767,3
		C e l k e m							399 000,0

II. Úprava rozpočtu výdajů včetně tř. 8 - financování (strana DAL)								
Úprava rozpočtu běžných výdajů - mimo pol. 5347								
Odbor/Organizace	Číslo akce/ORG	Účel / Název akce	ODPA	UZ	PJ	NÁSTROJ	ORJ	Úprava rozpočtu (v tis. Kč)
OMA MHMP	0098380	Běžné výdaje (mimo veřejné osvětlení)	3639	0	0	000	0883	2 767,3
		C e l k e m						2 767,3
Úprava rozpočtu kapitálových výdajů - mimo pol. 6363								
Odbor/Organizace	Číslo akce/ORG	Název akce	Úprava celkových nákladů (v tis. Kč)	UZ	PJ	NÁSTROJ	ORJ	Úprava rozpočtu (v tis. Kč)
OMA MHMP	0045184	Výkupy pozemků, budov a staveb - HOM	396 232,7	0	0	000	0883	396 232,7
		C e l k e m						396 232,7
CELKEM								
								399 000,0

Důvodová zpráva
(společná pro jednání RHMP a ZHMP)

Materiál je zpracován na základě nabídky České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen "ÚZSVM"), a to o úplatném nabytí Národního domu na Vinohradech, do vlastnictví hlavního města Prahy, za minimální cenu stanovenou pro první kolo výběrového řízení v elektronické aukci, tj. 399.000.000,- Kč.

Ve dnech 11. a 12. března 2026 proběhla elektronická aukce ID 154098-A56503 nemovitého majetku Národního domu na Vinohradech, ve vlastnictví ÚZSVM. Elektronická aukce se konala na základě aukční vyhlášky č. EAS/PHA/1/2026 vydané ÚZSVM, příslušným zadavatelem aukce Územní pracoviště Praha a Střední Čechy s tím, že hlavní město Praha měla na základě žádosti možnost dorovnání nejvyšší nabídky ve vyhlášeném výběrovém řízení s elektronickou aukcí na převod vlastnického práva nemovitosti Národního domu na Vinohradech. Účastníkem aukce bylo učiněno nejvyšší podání ve výši 399.000.000,- Kč.

Hlavní město Praha podalo žádost o možnost dorovnání nejvyšší nabídky ve vyhlášeném výběrovém řízení s elektronickou aukcí, neboť Národní dům na Vinohradech má pro hlavní město Prahu významnou kulturní hodnotu a je velmi cenný pro další rozvoj moderního kulturního města. Objekt Národního domu na Vinohradech při zapojení do spolupráce s Obecním domem (Obecní dům, a.s.) zvyšuje hlavnímu městu Praze, v jeho samotném centru, zajímavé možnosti kulturního využití propojením aktivit obou těchto objektů. Kvalitní kultura a významné společenské akce v samém historickém centru Prahy jsou důležité pro prosperitu a kreativitu Prahy jako významné evropské metropole. Zájem hlavního města Prahy, stejně jako městské části Praha 2, vlastnit (či mít významný vliv na fungování) Národní dům na Vinohradech je dlouhodobý a byl vyjadřován již v devadesátých letech při významných přesunech státního majetku.

Předmětem elektronické aukce byl

- pozemek **parc. č. 99**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 820, stavba občanského vybavení,
- pozemek **parc. č. 100/1**, ostatní plocha, jiná plocha,
a to se všemi součástmi a příslušenstvím, to vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha, zapsané v Katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 60000

Národní dům na Vinohradech (vyjma pozemku parc. č. 100/1, k.ú. Vinohrady, obec Praha) je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod rejst. č. ÚSKP 44556/1-1316. Budova má dvě podzemní a pět nadzemních podlaží s podkrovím a mezipatry mezi 1. NP a 2. NP a mezi 3. NP a 4. NP. Při generální přestavbě v letech 1955-1959 byla zbudována nepodsklepená dvoupodlažní přístavba objektu do ulice Blanické. Pozemek parc. č. 100/1, k.ú. Vinohrady, obec Praha je v ochranném pásmu nemovité kulturní památky.

V budově Národního domu na Vinohradech jsou zejména společenské sály, prostory pro pohybové aktivity, zkušebny, restaurace, kanceláře a prostory pro administrativní činnost,

sklady, sociální zázemí a dále společné prostory a technická zázemí. Na pozemcích za budovou, tj. na části pozemku parc. č. 99 a na pozemku parc. č. 100/1, to vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha jsou parkoviště, přístupové, příjezdové a obslužné komunikace, manipulační plochy, plochy pro zásobování a plochy odpadového hospodářství.

Nosnou konstrukci hlavního objektu tvoří stěny - cihelné zdivo, stropní konstrukce je převážně dřevěná trámová. Krov valbové střechy je dřevěný, krytina z eternitových šablon a mědi, klempířské konstrukce měděné. Nová krytina střechy a klempířské konstrukce byly provedeny kolem roku 2000. Střecha nad společenským sálem a hlavním schodištěm je částečně prosklená, krov je tvořen ocelovou konstrukcí. Fasáda domu je novorenesanční, členitá, na hlavním vstupním portálu je umístěna dvojice sousoší. V objektu jsou celkem čtyři výtahy. Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev TUV je plynová kotelna. Chlazení pro vzduchotechniku sálů je umístěno na střeše budovy. Objekt je dále vybaven elektronickou požární signalizací s ústřednou na recepci. Budova je napojena na veškeré inženýrské sítě.

Odůvodnění nabytí Národního domu na Vinohradech:

Novorenesanční čtyřpodlažní budova Národního domu na Vinohradech byla postavena v letech 1893-1894 podle projektu architekta Antonína Turka, k příležitosti povýšení Královských Vinohrad na město roku 1879. Podobně jako Obecní dům (či Národní dům na Smíchově) tak má nepřehlédnutelnou vazbu k Praze, respektive k její dnešní městské části. Také touto budovou procházely české moderní dějiny: například v roce 1898 se zde konal ustavující sjezd České strany národně sociální; v květnu roku 1921 zde byla založena Československá obec legionářská a v červnu roku 1967 zde probíhal IV. sjezd Svazu československých spisovatelů, jeden z nejdůležitějších hybatelů pozdějšího Pražského jara.

Obecní dům, a.s. se v souladu se svými obchodními cíli a záměry pokoušel již v minulosti získat k provozování jiné pražské nemovitosti – konkrétně Národní dům na Smíchově nebo palác Žofín. Národní dům na Vinohradech je naše třetí a poslední možnost provozovat „druhou“ scénu, když kapacity Obecního domu jsou již dlouhodobě zcela naplněny, pro část producentů jsou prostory Obecního domu přílišné nebo nákladné, a pořádání vícedenních akcí (konferencí, kongresů apod) komplikuje, respektive znemožňuje náročný program zkoušek a koncertů Symfonického orchestru hl. m. Prahy FOK. Národní dům na Vinohradech je obecně vhodným místem pro pořádání mezinárodních i domácích eventů, kongresů, plesů (včetně maturitních), koncertů a dalších kulturních i společenských událostí – svým rozsahem nabídky jsou tedy možnosti Obecního domu a Národního domu srovnatelné, což umožní synergickou činnost obchodního oddělení pro obě nemovitosti.

Obecní dům, a.s. zejména v posledních patnácti letech prokázala svou schopnost samostatně provozovat, spravovat a veřejnosti zpřístupňovat významnou národní kulturní památku, aniž by k tomu potřebovala jakýkoliv příspěvek z veřejných zdrojů, společnost navíc (s výjimkou covidového období) pravidelně generuje zisk ve výši 15–20 mil. Kč.

Provozování Národního domu na Vinohradech by mohlo probíhat na obdobných principech, jako provozování Obecního domu: Obecnímu domu, a.s. by hl. m. Praha nemovitost dlouhodobě pronajala. Předpokládáme, že provoz Národního domu bude stejně jako provoz Obecního domu ziskový, i když logicky s nižšími výnosy (ale zároveň s adekvátně levnějším provozem). Stejně tak valnou většinu oprav a veškeré náklady na provozování ponese Obecní dům, a.s.

Předmětný majetek kromě pozemku parc. č. 100/1, k.ú. Vinohrady, obec Praha je památkově chráněn jako kulturní památka rejst. č. ÚSKP 44556/1-1316 - Národní dům na Vinohradech a nachází se v památkové zóně rejst. č. ÚSKP 2208 - Vinohrady, Žižkov, Vršovice, v nárazníkové zóně rejst. č. ÚSKP 7001 - Nárazníková zóna statku světového dědictví "Historické centrum Prahy", v ochranném pásmu památkové rezervace rejst. č. ÚSKP 3333 - Ochranné pásmo památkové rezervace v hl. m. Praze a v území s archeologickými nálezy II. kategorie - pásmo ID SAS 35158. Předmětný majetek se nachází v ochranném pásmu metra, v ochranném pásmu letiště s výškovým omezením staveb do výšky VVP a se zákazem laserových zařízení, v ochranných pásmech vedení VN a VVN a NTL plynovodů, optických a metalických sítí a v území se zákazem výškových staveb a částečně (1 m²) též v území stavební uzávěry.

Dle sdělení IPR hl. m. Praha je součástí Národního domu na Vinohradech pozemek 100/1, k.ú. Vinohrady, obec Praha. V současné době probíhá, v návaznosti na projektovou přípravu metra D a dle požadavku MČ Praha 2, prověřování vzniku parkovacích kapacit v oblasti ulice Slezská. V případě, že by Národní dům, včetně výše uvedeného pozemku, byl ve vlastnictví hlavního města Prahy, umožnilo by to rozšíření potenciálu prověření prostorového řešení parkovacích kapacit v území.

Nedílnou součástí a příslušenstvím předmětu aukce byly dále movité věci:

1. Telefon dveřní Ateus
2. OPONA
3. Hlavní opona
4. Klimatizace 2020
5. Kuchyňská linka
6. Shrnovací dveře
7. Zabezpeč. zařízení
8. Bezp. sign. systém spisovna
9. Větrání
10. Kamera do bezp. syst.
11. Rolety 6 ks
12. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
13. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
14. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
15. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
16. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
17. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
18. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
19. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
20. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač

21. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
22. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
23. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
24. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
25. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
26. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
27. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE18GACH+ovladač
28. Zrcadla (13 ks)
29. Rolety 2 ks
30. Telefonní ústředna
31. Lokální datová síť
32. venkovní úpravy pozemek parc.č. 100/1
33. ND-UKDŽ Kuchyňka

Cena:

V platné cenové mapě stavebních pozemků hlavního města Prahy pro rok 2026 je u pozemku parc. č. 99 a parc. č. 100/1, vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha cena stanovena na 25.560 Kč/m².

Ze strany ÚZSVM byly hlavnímu městu Praze poskytnuty znalecké posudky na ocenění předmětné nemovitosti Národního domu na Vinohradech a dále na ocenění plastik a interiérové výzdoby Národního domu na Vinohradech.

Znalecký posudek č. 001081/2025 ze dne 29.01.2025, včetně dodatku č. 1 ze dne 28.02.2025, to vše vypracované znalcem ***, se sídlem ***:**

Uvedený znalecký posudek včetně dodatku č. 1 byl zpracován na ocenění pozemku parc. č. 99, jehož součástí je stavba č.p. 820, obč. vyb. a pozemek parc. č. 100/1, to vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha, cenou v místě a čase obvyklou a cenou zjištěnou.

Dodatek znaleckého posudku byl zpracován na základě dílčích nesouhlasných námitek ke znaleckému posudku uvedených v dokumentu Ministerstva financí ČR, oddělení schvalování dispozic s majetkem státu. Dodatek je zpracován pouze úpravou dále uvedených částí znaleckého posudku č. 001081/2025 týkajících se určení věcné hodnoty. Výsledná cena obvyklá nedoznala tímto dodatkem změny.

Dle uvedeného znaleckého posudku včetně dodatku č. 1 byla stanovena

cena obvyklá ve výši **745.143.250,- Kč.**

Cena zjištěná dle cenového předpisu byla stanovena ve výši **215.282.700,- Kč.**

V tomto případě byla pro účel elektronické aukce použita cena obvyklá.

Znalecký posudek č. 02/2025 ze dne 05.02.2025, vypracovaný znalkyní ***, se sídlem ***:**

Znaleckým posudkem došlo k určení hodnoty plastik umístěných na novorenesanční fasádě Národního domu na Vinohradech. Plastiky jsou umístěny na třech stranách

objektu do ulic Korunní, Slezská a Náměstí Míru. Bližší informace k plastikám jsou obsahem zmiňovaného znaleckého posudku, který tvoří přílohu č. 6 této důvodové zprávy.

Celková hodnota činí

1.120.000,- Kč.

Znalecký posudek č. 03/2025 ze dne 04.03.2025, vypracovaný znalkyní ***, se sídlem ***:**

Znaleckým posudkem došlo k určení hodnoty plastik, fresek, osvětlení a štukové výzdoby v interiéru Národního domu na Vinohradech. Ceny byly stanoveny cenou obvyklou. Dále bylo především přihlédnuto k uměleckému zpracování a kulturní hodnotě. Bližší informace oceňovaného majetku v interiéru jsou obsahem zmiňovaného znaleckého posudku, který tvoří přílohu č. 7 této důvodové zprávy.

Celková hodnota interiéru činí

8.349.000,- Kč

ÚZSVM nabízí hlavnímu městu Praze předmětnou nemovitost za minimální cenu stanovenou pro první kolo výběrového řízení v elektronické aukci, která činí částku ve výši

399.000.000,- Kč

Žadatel není plátcem DPH, proto nebude k této ceně připočtena daň z přidané hodnoty.

Výbor pro správu majetku ZHMP

Výbor pro správu majetku ZHMP na svém 31. jednání dne 19.03.2026 souhlasil s úplatným nabytím pozemku parc. č. 99, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 820, stavba občanského vybavení „Národní dům na Vinohradech“, a pozemek parc. č. 100/1, ostatní plocha, jiná plocha, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, to vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha, z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111, do vlastnictví hlavního města Prahy, za minimální cenu stanovenou pro první kolo výběrového řízení v elektronické aukci, tj. 399.000.000,- Kč

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

Návrh kupní smlouvy

Návrh smlouvy byl předložen ze strany ÚZSVM.

Bylo sjednáno, že uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí prodávající, tedy ÚZSVM.

Smlouva bude platně uzavřena okamžikem schválení příslušným ministerstvem podle ustanovení § 22 zákona č. 219/2000 Sb.

K převáděnému majetku byla dne 11.06.2024 uzavřena nájemní smlouva č. j.: MK 46986/2024 DS-SFKult mezi Státním fondem kultury České republiky jakožto pronajímatelem a společností Národní dům-Kulturní dům železničářů, s.r.o., se sídlem náměstí Míru 820/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 45789053, jakožto nájemcem, s dobou trvání nájmu na dobu určitou do 30. 6. 2032. Dne 19. 9. 2024 byl mezi uvedenými smluvními stranami uzavřen dodatek č. 1.

K převáděnému majetku byla dne 24.01.2025 uzavřena smlouva o bezúplatném užívání mezi ÚZSVM a Státním fondem kultury České republiky s dobou trvání užívání na dobu určitou do 30. 6. 2032.

Odbor legislativní a právní Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „LEG MHMP“) prověřil výše zmíněné smluvní vztahy, přičemž sděluje, že:

- Smlouvu o bezplatném užívání nebytových prostor lze ukončit na základě výpovědi podané dle čl. II odst. 2 smlouvy s výpovědní dobou 3 měsíce
- Nájemní smlouvu lze ukončit před uplynutím doby nájmu (do 30.6.2032) pouze na základě dohody nebo výpovědi z důvodů uvedených v čl. IX. smlouvy; uvedené výpovědní důvody jsou nicméně obecně založeny na porušení smlouvy (hrubé porušení smlouvy, prodlení se zaplacením nájemného, postoupení smlouvy třetí osobě, poškození předmětu nájmu, insolvence)

V této souvislosti odbor LEG MHMP upozorňuje, že dle § 2222 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), *„strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.“* Rovněž se jedná o nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou, který lze dle § 2229 OZ vypovědět pouze *„v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba.“*

K ujednání článku odst. IX.5 dále odbor LEG MHMP uvádí, že § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů stanoví: *„Hmotnou věc nebo její část, kterou organizační složka dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, lze přenechat do užívání právnické nebo fyzické osoby. Obdobně lze postupovat v případě, že tak bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému organizační složce slouží, anebo je-li to účelné před konečným naložením s věcí, u které bylo v rámci příslušné organizační složky rozhodnuto o trvalé nepotřebnosti.“* Jde tedy o možnost pronájmu věci v případě její nepotřebnosti státem. Toto ujednání v případě nabytí nemovitosti hlavním městem Prahou již nebude použitelné.

Z dalších ujednání v nájemní smlouvě odbor LEG MHMP upozorňuje zejména na možnost nájemce přenechat části předmětu nájmu do podnájmu třetím osobám, dále na možnost nahradit část nájemného věcným plněním (udržovací práce). V ostatním považuje odbor LEG MHMP smlouvu za standardní.

Z uvedeného tedy vyplývá omezení s nakládáním s nemovitostí do 30.6.2032 z důvodu nájemního práva spol. Národní dům – Kulturní dům železničářů, s.r.o., kdy uvedenou nájemní smlouvu lze ukončit primárně dohodou, příp. výpovědí pouze z důvodů vymezených ve smlouvě.

Vyjádření odboru LEG MHMP tvoří přílohu č. 11 této důvodové zprávy.

Dále na převáděném majetku nevážnou žádná zástavní práva.

K pozemku parc. č. 99, k.ú. Vinohrady, obec Praha bylo zřízeno věcné břemeno spočívající v právu zřídit, provozovat, opravovat a udržovat vstupní rozvaděč VN včetně kabelového napojení pro PREdistribuce, a.s., IČO: 27376516.

Správce Národního domu na Vinohradech:

Správu Národního domu na Vinohradech bude dočasně vykonávat společnost SOLID správa nemovitostí Praha a.s., se sídlem Na příkopě 853/12, 110 00 Praha 1, IČO: 00507351

Na základě výše uvedeného je orgánům hl. m. Prahy předkládáno k projednání úplatné nabytí Národního domu na Vinohradech, se všemi součástmi a příslušenstvím, z vlastnictví ÚZSVM do vlastnictví hlavního města Prahy, za minimální cenu stanovenou pro první kolo výběrového řízení v elektronické aukci, tj. 399.000.000,- Kč.

V návaznosti na uvedené skutečnosti je Radě hl. m. Prahy předkládán za účelem nabytí výše uvedeného majetku v částce 399 000,0 tis. Kč:

- k odsouhlasení (Zastupitelstvu hl. m. Prahy ke schválení) návrh na úpravu rozpočtu vlastního hl. m. Prahy převodem prostředků v částce 399 000,0 tis. Kč ze Zálohy na přebytek hospodaření minulých let takto: částka 396 232,7 tis. Kč na investiční akci č. 0045184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM, ORJ 0883, ORG 0045184, UZ 0, ODPa 3639, POL 6121 (Stavby) ve výši 238 409,8 tis. Kč, POL 6130 (Pozemky) ve výši 154 571,4 tis. Kč, POL 6122 (Stroje, přístroje a zařízení) ve výši 3 251,5 tis. Kč a částka 2 767,3 tis. Kč na běžné výdaje (mimo veřejné osvětlení) v kap. 08, ORJ 0883, ORG 0098380, UZ 0, ODPa 3639, POL 5137 (Drobný dlouhodobý hmotný majetek)

- ke schválení návrh na navýšení celkových nákladů investiční akce č. 0045184 – Výkupy pozemků, budov a staveb - HOM o částku 396 232,7 tis. Kč, tj. z 7 818 037,7 tis. Kč na 8 214 270,4 tis. Kč (ve výchozí hodnotě celkových nákladů je zohledněna navržená úprava celkových nákladů investiční akce č. 0045184 dle tisku R-58202).

Přílohy důvodové zprávy

1. Vyhlášení elektronické aukce – ÚZSVM
2. Korespondence mezi ÚZSVM a hl. m. Prahou k nabytí Národního domu na Vinohradech
3. Mapové podklady, cenová mapa
4. Výpis z katastru nemovitostí
5. Znalecký posudek č. 001081/2025 ze dne 29.01.2025, včetně dodatku č. 1 ze dne 28.02.2025
6. Znalecký posudek č. 2/2025 ze dne 05.02.2025 – ocenění plastik na fasádě NDV
7. Znalecký posudek č. 3/2025 ze dne 04.03.2025 – ocenění interiérové výzdoby
8. Nájemní smlouva ze dne 11. 6. 2024 mezi Státním fondem kultury České republiky a společností Národní dům-Kulturní dům železničářů, s.r.o.
9. Dodatek č. 1 ze dne 19. 9. 2024 k nájemní smlouvě mezi Státním fondem kultury České republiky a společností Národní dům-Kulturní dům železničářů, s.r.o.
10. Smlouva o bezúplatném užívání ze dne 24. 1. 2025 mezi ÚZSVM a Státním fondem kultury České republiky
11. Prověření smluvních vztahů odborem LEG MHMP



Ev.č.: UZSVM/A/46986/2026
Čj.: UZSVM/A/46483/2026-HMU1

AUKČNÍ VYHLÁŠKA

č. EAS/PHA/1/2026

Elektronická aukce se řídí platným Aukčním řádem, není-li stanoveno v této Aukční vyhlášce jinak. Aukční řád je v elektronické podobě uveřejněn na webových stránkách <https://www.nabidkamajetku.gov.cz>.

Elektronická aukce je dílčí fází výběrového řízení dle § 22 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v účinném znění.

Elektronická aukce není zvláštním způsobem uzavření smlouvy ve smyslu § 1771 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění, veřejnou dražbou dle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v účinném znění, ani (veřejnou) dražbou dle zvláštních právních předpisů.¹

I.

Termín konání elektronické aukce

Touto „Aukční vyhláškou“ se vyhlašuje konání elektronické aukce prostřednictvím Elektronického aukčního systému Správce: Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111, dostupného na webových stránkách <https://www.nabidkamajetku.gov.cz>.

Začátek elektronické aukce se stanovuje na den **11. 3. 2026 v 11:00 hod.**

Konec elektronické aukce se stanovuje na den **12. 3. 2026 v 11:00 hod.**

Zadavatelem aukce je Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Príslušným pracovištěm Zadavatele aukce je Územní pracoviště Praha a Střední Čechy, Rašínovo nábřeží 390/42, Praha 2.

Kontaktní osobou je Milan Ševela, email: milan.sevela@uzsvm.gov.cz

II.

Podmínky účasti v elektronické aukci

1. Účast v elektronické aukci je možná pouze pro registrované uživatele Elektronického aukčního systému (dále jen „EAS“). Způsob registrace je uveden v Aukčním řádu zveřejněném na webových stránkách <https://www.nabidkamajetku.gov.cz>, na těchto webových stránkách je možné také registraci provést.
2. Zároveň je podmínkou účasti složení částky na úhradu části kupní ceny (dále jen „kauce“) ve smyslu čl. 5 odst. 2 písm. c) Aukčního řádu, a to ve výši **20 000 000,- Kč**. Kauci lze složit pouze bezhotovostním převodem na účet č. 6015-4827021/0710 tak, aby byla připsána na účet Zadavatele aukce ve lhůtě **do konce dne 10. 3. 2026**. Jako variabilní symbol

¹ Např. dle zákona č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, v účinném znění, zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v účinném znění, zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu, v účinném znění, nebo zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v účinném znění.

a specifický symbol každý Uživatel uvede údaje, které jsou zaslány systémem po přihlášení se k elektronické aukci.

Úhrada kaucí v hotovosti do pokladny Zadavatele aukce je nepřipustná. Kauci je nutné zaslat v dostatečném časovém předstihu vzhledem ke lhůtám mezibankovních převodů; včasné připsání kaucí do konce výše uvedeného dne na účet Zadavatele aukce je odpovědností Uživatele. Případné zdržení připsání kaucí na účet Zadavatele aukce jde k tíži Uživatele.

III.

Označení vlastníka Předmětu aukce

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111.

IV.

Předmět aukce

1. Předmětem elektronické aukce je pozemek parc. č. 99, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 820, stavba občanského vybavení, a pozemek parc. č. 100/1, ostatní plocha – jiná plocha, (dále též jen jako „**Předmět aukce**“ nebo „**Národní dům na Vinohradech**“), a to se všemi součástmi a příslušenstvím uvedeným v příloze č. 1 Kupní smlouvy.
2. Předmět aukce je v katastru nemovitostí zapsán na listu vlastnictví č. 60000 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Vinohrady, obec Praha.
3. K Předmětu aukce bylo zřízeno věcné břemeno spočívající v právu zřídit, provozovat, opravovat a udržívat vstupní rozvaděč VN včetně kabelového napojení pro PREdistribuce, a.s., IČO: 27376516.
4. K Předmětu aukce byla dne 11. 6. 2024 uzavřena nájemní smlouva č. j.: MK 46986/2024 DS-SFKult mezi Státním fondem kultury České republiky jakožto pronajímatelem a společností Národní dům-Kulturní dům železničářů, s.r.o., se sídlem náměstí Míru 820/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 45789053, jakožto nájemcem, s dobou trvání nájmu na dobu určitou do 30. 6. 2032. Dne 19. 9. 2024 byl mezi uvedenými smluvními stranami uzavřen dodatek č. 1 k této nájemní smlouvě.
5. K Předmětu aukce byla dne 24. 1. 2025 uzavřena smlouva o bezúplatném užívání mezi Českou republikou - Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových a Státním fondem kultury České republiky s dobou trvání užívání na dobu určitou do 30. 6. 2032.
6. Nájemní smlouva včetně dodatku č. 1 a smlouva o bezúplatném užívání jsou přílohami Aukční vyhlášky č. 1, 2, a 3.

Popis Předmětu aukce:

7. Národní dům na Vinohradech (vyjma pozemku parc. č. 100/1) je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod rejst. č. ÚSKP 44556/1-1316. Budova má dvě podzemní a pět nadzemních podlaží s podkrovím a mezipatry mezi 1. NP a 2. NP a mezi 3. NP a 4. NP. Při generální přestavbě v letech 1955-1959 byla zbudována nepodsklepená dvoupodlažní přístavba objektu do ulice Blanické. Pozemek parc. č. 100/1 je v ochranném pásmu nemovité kulturní památky.
8. V budově Národního domu na Vinohradech jsou zejména společenské sály, prostory pro pohybové aktivity, zkušebny, restaurace, kanceláře a prostory pro administrativní činnost, sklady, sociální zázemí a dále společné prostory a technická zázemí. Na pozemcích za budovou, tj. na části pozemku parc. č. 99 a na pozemku parc. č. 100/1 jsou parkoviště,

přístupové, příjezdové a obslužné komunikace, manipulační plochy, plochy pro zásobování a plochy odpadového hospodářství.

9. Nosnou konstrukci hlavního objektu tvoří stěny - cihelné zdivo, stropní konstrukce je převážně dřevěná trámová. Krov valbové střechy je dřevěný, krytina z eternitových šablon a mědi, klempířské konstrukce měděné. Nová krytina střechy a klempířské konstrukce byly provedeny kolem roku 2000. Střecha nad společenským sálem a hlavním schodištěm je částečně prosklená, krov je tvořen ocelovou konstrukcí. Fasáda domu je novorenesanční, členitá, na hlavním vstupním portálu je umístěna dvojice sousoší. V objektu jsou celkem čtyři výtahy. Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev TUV je plynová kotelna. Chlazení pro vzduchotechniku sálů je umístěno na střeše budovy. Objekt je dále vybaven elektronickou požární signalizací s ústřednou na recepci. Budova je napojena na veškeré inženýrské sítě.
10. Průkaz energetické náročnosti budovy dle zákona č. 406/2000 Sb. se nevyžaduje, protože budova splňuje podmínky pro výjimku dle ustanovení § 7a odst. 5 tohoto zákona.
11. Zadavatel aukce upozorňuje, že po ukončení elektronické aukce bude s hlavním městem Praha (dále jen jako „**Dorovnatel**“) jednáno o možnosti uzavřít Kupní smlouvu na Předmět aukce s kupní cenou ve výši nejvyššího podání dosaženého v elektronické aukci (dále jen „**dorovnání nejvyššího podání**“).

V.

Prohlídka Předmětu aukce

1. Prohlídka Předmětu aukce se uskuteční na místě samém, a to:
dne 24. 2. 2026 v době od 14:00 do 15:00 hod.
dne 3. 3. 2026 v době od 10:00 do 11:00 hod.
2. Zájemci o prohlídku ve výše uvedených termínech oznámí písemně zájem o konkrétní termín prohlídky na e-mail gabriela.jirasova@uzsvm.gov.cz a taktéž na e-mail milan.sevela@uzsvm.gov.cz, a to nejpozději den před termínem konání prohlídky.
3. Účastníci prohlídek jsou povinni dodržovat zásady bezpečnosti a ochrany jejich zdraví, požární ochrany a dbát pokynů osoby, která organizuje prohlídku.

VI.

Nejnižší podání a Příhoz

1. Nejnižší podání činí **399 000 000,- Kč** (slovy: tři sta devadesát devět milionů korun českých).
2. Příhoz je stanoven na částku minimálně **50 000,- Kč** (slovy: padesát tisíc korun českých).

VII.

Účastníci aukce

1. Uživatelům EAS, kteří se do elektronické aukce přihlásí, bude jako Účastníkům aukce přiděleno ID účastníka aukce, které platí pouze pro konkrétní elektronickou aukci. Vstupem do elektronické aukce Účastník aukce souhlasí s podmínkami Kupní smlouvy.
2. Kromě prohlášení podle Aukčního řádu Účastník aukce svou účastí v elektronické aukci prohlašuje, že nemá vůči Zadavateli aukce dluh, jehož plnění je vynutitelné na základě vykonatelného exekučního titulu podle § 40 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů; v případě, že dojde ke změně v této skutečnosti, nebude se účastnit žádné elektronické aukce v EAS a bezodkladně tyto změny oznámí správci. Existence takového dluhu může být důvodem pro odmítnutí uzavření Kupní smlouvy s Vítězem aukce.

VIII.

Zvláštní podmínky elektronické aukce a udělení Souhlasu

1. V případě úspěšné elektronické aukce bude po ukončení elektronické aukce prostřednictvím EAS zaslán Účastníkovi aukce, který učinil nejvyšší podání, e-mail s oznámením o vítězství v elektronické aukci. Tento e-mail není Souhlasem dle čl. 9 odst. 6 Aukčního řádu a Účastník aukce se v tomto okamžiku nestává Vítězem aukce ve smyslu čl. 2 odst. 42 Aukčního řádu.
2. V případě úspěšné elektronické aukce bude Dorovnatel do 14 kalendářních dnů po jejím ukončení vyzván k dorovnání nejvyššího podání. Rozhodne-li se Dorovnatel dorovnat nejvyšší podání, je povinen doručit Příslušnému pracovišti Zadavatele aukce návrh Kupní smlouvy podepsaný oprávněnou osobou spolu se schvalovací doložkou ve smyslu § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, v požadovaném počtu výtisků v termínu do 45 kalendářních dnů od doručení Kupní smlouvy Dorovnateli k podpisu.
3. V případě, že Dorovnatel splní podmínky uvedené v odst. 2 tohoto článku, bude Elektronická aukce zrušena a Účastník aukce, který provedl nejvyšší podání, bude o této skutečnosti neprodleně informován prostřednictvím e-mailu.
4. Splněním podmínky uvedené v odst. 2 tohoto článku je ukončen výběr vhodného kupujícího ve smyslu ust. § 22 vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů. Účastník aukce, který provedl nejvyšší nabídku, bere na vědomí, že jeho nabídka podaná v rámci EAS je považována za nejvyšší možnou výši kupní ceny, kterou by byl ochoten v případě uzavření kupní smlouvy uhradit, a není mu umožněno tuto nabídku opětovně navyšovat, resp. k případnému navýšení jeho nabídky se nepřihlíží.
5. V případě, že Dorovnatel odmítne uzavřít Kupní smlouvu, nebo nesplní podmínky uvedené v odst. 2 tohoto článku, bude Účastník aukce, který provedl nejvyšší podání, o této skutečnosti neprodleně informován a bude mu zaslán e-mail s oznámením o udělení Souhlasu ve smyslu čl. 9 odst. 6 Aukčního řádu a bude s ním zahájeno jednání o uzavření Kupní smlouvy. V tomto okamžiku se Účastník aukce stává Vítězem aukce ve smyslu čl. 2 odst. 42 Aukčního řádu.
6. Tento postup se nepoužije, bude-li Dorovnatel Účastníkem aukce.

IX.

Úhrada ceny dosažené v elektronické aukci a převzetí Předmětu aukce

1. Jestliže Vítěz aukce při přihlašování do elektronické aukce uvedl, že chce Předmět aukce nabýt do spoluvlastnictví, musí ve lhůtě do 5 pracovních dnů ode dne udělení Souhlasu doložit kontaktní osobě souhlas budoucího spoluvlastníka/spoluvlastníků k nabytí spoluvlastnického podílu na Předmětu aukce v prosté kopii (viz příloha č. 1 Aukčního řádu).
2. Jestliže Vítěz aukce při přihlašování uvedl, že Předmět aukce chce nabýt do společného jmění manželů nebo partnerů, musí manžel/ka nebo partner/ka ve lhůtě do 5 pracovních dnů ode dne udělení Souhlasu doložit kontaktní osobě své identifikační údaje. Pokud podává nabídku jeden z manželů/partnerů a hodlá Kupní smlouvou nabýt Předmět aukce do svého výlučného vlastnictví, musí ve lhůtě do 5 pracovních dnů od udělení Souhlasu doložit kontaktní osobě jednu z listin dle čl. 10 odst. 3 písm. d) Aukčního řádu.
3. Vítěz aukce je povinen se dostavit ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne udělení Souhlasu na příslušné pracoviště Zadavatele aukce, prokázat svou totožnost (**včetně rodného čísla a státního občanství**) ve smyslu čl. 10 odst. 3 Aukčního řádu, a platně podepsat Kupní smlouvu. Poté je třeba jeden výtisk opatřený úředně ověřeným podpisem doručit na příslušné pracoviště Zadavatele aukce ve lhůtě do 10 pracovních dnů ode dne podpisu Kupní smlouvy, pokud to Aukční řád vyžaduje.
4. Vítěz aukce může po dohodě s kontaktní osobou podepsat Kupní smlouvu elektronicky nebo za využití poštovních služeb. Tento požadavek musí Vítěz aukce sdělit do 5 pracovních dnů ode dne udělení Souhlasu. V takovém případě je Vítěz aukce povinen vrátit podepsanou Kupní

smlouvu (v případě listinné podoby v požadovaném počtu výtisků) v termínu do 10 pracovních dnů od doručení. **Jedno z vyhotovení musí v tomto případě být vždy opatřeno úředně ověřeným podpisem nebo jeho elektronickou alternativou².** Jestliže k převodu vlastnického práva je nutný zápis do katastru nemovitostí, je Vítěz aukce povinen z důvodu přípravy návrhu na vklad do katastru nemovitostí sdělit **své rodné číslo a státní občanství**, a to na formuláři, který je zaslán spolu s Kupní smlouvou.

5. Jestliže se Vítězem aukce stane územní samosprávný celek, tak se lhůty dle odst. 3 a 4 tohoto článku neuplatní. V takovém případě je Vítěz aukce povinen doručit podepsanou Kupní smlouvu v požadovaném počtu vyhotovení v termínu do 14 pracovních dnů od schválení právního jednání orgánem územně samosprávného celku. V případě, kdy má zástupce územně samosprávného celku založený podpisový vzor na příslušném katastrálním úřadě, nemusí být žádné z vyhotovení opatřeno úředně ověřeným podpisem.

V případě, že Vítěz aukce tak neučiní v těchto lhůtách, nastává Zmaření aukce. Jestliže Vítěz aukce se stane Zmařitelem aukce, může být vyzván k uzavření Kupní smlouvy Účastník aukce, který se umístil na dalším místě, pokud jím nabídnutá aukční cena není nižší než 90 % ceny nabídnuté Účastníkem aukce prvním v pořadí.

6. Nejpozději do 10 pracovních dnů od doručení všech výtisků smlouvy podepsaných kupujícím zajistí Zadavatel aukce podpis smlouvy ze své strany. Zadavatel aukce předá Kupní smlouvu po podpisu poslední smluvní stranou do 5 pracovních dnů příslušnému ministerstvu ke schválení převodu.
7. Po nabytí platnosti Kupní smlouvy je kupující povinen zaplatit Zadavateli aukce aukční cenu v plné výši, a to do konkrétně určeného data, přičemž tato lhůta nebude kratší než 60 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě, a zároveň tato výzva bude kupujícímu zaslána do 15 dnů ode dne, kdy schválení převodu podle této Kupní smlouvy příslušným ministerstvem bude doručeno prodávajícímu. Přílohou výzvy bude potvrzení o uzavření Kupní smlouvy (akceptace) se schválením převodu od příslušného ministerstva.
8. Neúspěšným Účastníkům aukce se kauce vrací bez prodlení po ukončení elektronické aukce, nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne ukončení elektronické aukce, není-li třeba součinnosti Účastníka aukce.
9. Kupní cena se považuje za zaplacenou dnem, kdy je připsána na účet Zadavatele aukce. Kauce složená kupujícím v rámci elektronické aukce na účet Zadavatele aukce se započte na úhradu kupní ceny.
10. Pokud ministerstvo uzavřenou Kupní smlouvu neschválí, kauce se vrací i Vítězi aukce bez zbytečného odkladu, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení Úřadu sdělení o neschválení převodu ministerstvem, s tím, že ve sdělení není Úřad vyzván k doplnění.
11. V případě, kdy elektronická aukce bude zrušena dle čl. VIII odst. 3 této Aukční vyhlášky, bude Účastníkovi aukce, který učinil nejvyšší podání, kauce vrácena bez zbytečného odkladu, a to nejpozději do 10 pracovních dnů od odeslání oznámení o zrušení aukce
12. Kauce propadá kromě situací vymezených v Aukčním řádu i v případě, že Předmět aukce lze převést pouze do společného jmění manželů nebo partnerů, avšak druhý z manželů/partnerů ve lhůtě 5 pracovních dnů neposkytne své identifikační údaje nebo odmítne podepsat Kupní smlouvu.
13. Poté, co bude celá kupní cena uhrazena, včetně příslušenství a případných dalších závazků kupujícího, předá Zadavatel aukce spolu s kupujícím katastrálnímu úřadu jedno vyhotovení Kupní smlouvy spolu s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
14. Podléhá-li Kupní smlouva uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru

² Viz ust. § 7 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona, v účinném znění, a zákon č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, v účinném znění.

smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, uveřejňuje Kupní smlouvu v registru smluv Zadavatel aukce.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato Aukční vyhláška byla sepsána a je platná pouze pro elektronickou aukci předmětu, pro něž byla tato Aukční vyhláška vyhotovena.
2. Veškerá práva a povinnosti Účastníků aukce, která nejsou v této Aukční vyhlášce specifikována, se řídí platným Aukčním řádem a souvisejícími zákony.
3. Případně-li poslední den lhůty dle této Aukční vyhlášky na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty pracovní den nejbližší následující.

V Praze, datum uvedeno v doložce elektronického podpisu:

Ležatka, Radek

13.02.2026 08:55

V Z.

Zadavatel aukce

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
za kterou právně jedná **Mgr. Ing. Kateřina Arajmu**, generální ředitelka

Přílohy:

Příloha č. 1 – Nájemní smlouva čj. MK46986/2024 DS-SFKult

Příloha č. 2 – Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě

Příloha č. 3 – Smlouva o bezúplatném užívání ze dne 24. 1. 2025



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Mgr. Adam Zábranský

radní pro oblast majetku, transparentnosti a legislativy



MHMPXPPYQWT6

Praha 4. dubna 2025

Č. j.: **MHMP 304404/2025**

Počet listů/příloh: 2/0

Vážená paní ředitelko,
vážený pane inženýre,

na dny 15. a 16. dubna je vyhlášena elektronická aukce, jejíž předmětem je pozemek parc. č. 99, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 820, stavba občanského vybavení a pozemek parc.č. 100/1 – ostatní plocha, jiná plocha (dále též jen jako „Předmět aukce“ nebo „Národní dům na Vinohradech“). Součástí objektu jsou též movité věci, které jsou přiloženy k dokumentaci k nabídce. Předmět aukce je v katastru nemovitostí zapsán na listu vlastnictví č. 60000 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Vinohrady, obec Praha. Elektronická aukce se koná na základě aukční vyhlášky č. EAS/PHA/2/2025 vydané Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, příslušným zadavatelem aukce Územní pracoviště v hlavním městě Praze.

Dovolujeme si jménem Hlavního města Prahy požádat Vás o možnost dorovnat cenu nejvyšší nabídky podané v aukci za podmínky, že účastník aukce, který podá nejvyšší nabídku, bude Vaším úřadem shledán bezúhonným, tedy shledán oprávněným podepsat kupní smlouvu s Českou republikou.

Národní dům na Vinohradech má pro Hlavní město Prahu významnou kulturní hodnotu a je velmi cenný pro další rozvoj moderního kulturního města. Objekt Národního domu na Vinohradech při zapojení do spolupráce s Obecním domem (Obecní dům, a.s.) zvyšuje Hlavnímu městu Praze, v jeho samotném centru, zajímavé možnosti kulturního využití propojením aktivit obou těchto objektů.

Kvalitní kultura a významné společenské akce v samém historickém centru Prahy jsou důležité pro prosperitu a kreativitu Prahy jako významné evropské metropole.

Zájem Prahy, stejně jako Městské části Praha 2, vlastnit (či mít významný vliv na fungování) Národní dům na Vinohradech je dlouhodobý a byl vyjadřován již v devadesátých letech při významných přesunech státního majetku.

S pozdravem

Mgr. Adam Zábranský

radní pro oblast majetku, transparentnosti a legislativy

podepsáno elektronicky



ÚZSVM

Mgr. Ing. Kateřina Arajmu

generální ředitelka

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Rašínovo nábřeží 390/44

128 00 Praha 2

ÚZSVM

Ing. Ladislav Michlovský

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Rašínovo nábřeží 390/44

128 00 Praha 2

**HLAVNÍ MĚSTO PRAHA**

Mgr. Adam Zábranský
radní pro oblast majetku, transparentnosti a legislativy



MHMPXPQ630YP

Praha **16. května 2025**

Váš dopis zn./ze dne: 10. dubna 2025

Č. j.: **MHMP 493270/2025**Počet listů/příloh: **1/0**

Vážená paní ředitelko,

velice Vám děkuji za vyhovění naší žádosti ze dne 04.04.2025, č.j. MHMP 304404/2025, a zveřejnění nové aukční vyhlášky s možností dorovnání nejvyšší nabídky hl. m. Prahou u elektronické aukce, jejímž předmětem je pozemek parc.č. 99, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 820, stavba občanského vybavení, a pozemek parc.č. 100/1, ostatní plocha, jiná plocha, se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen „předmět aukce“). Předmět aukce je v KN zapsán na LV č. 60000 vedeném KÚ pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k.ú. Vinohrady, obec Praha. Elektronická aukce se koná na základě aukční vyhlášky č. EAS/PHA/2/2025.

V návaznosti na předchozí komunikaci a vzhledem k aukční vyhlášce stanoveným termínům, týkajícím se možnosti hl. m. Prahy dorovnat nejvyšší nabídku, si Vás jménem hl. m. Prahy dovoluji požádat o odklad dané aukce tak, aby hl. m. Praha mělo reálnou šanci využít dané mu možnosti dorovnání nejvyšší nabídky, a to s ohledem na termíny konání zasedání Zastupitelstva hl. m. Prahy, které tuto záležitost musí projednat. Zasedání Zastupitelstva hl. m. Prahy se koná dne 19.06.2025, v měsíci červenci a srpnu se zasedání Zastupitelstva nekoná. S ohledem na uvedené si Vás dovoluji požádat o odložení předmětné aukce tak, aby bylo hl. m. Praze umožněno ve stanovém termínu zajistit projednání dané záležitosti na zasedání Zastupitelstva hl. m. Prahy konaném nejdříve v termínu 11.09.2025.

Zájem hl. m. Prahy o vlastnictví předmětu aukce je dlouhodobý a byl vyjadřován již v minulosti.

S pozdravem

Mgr. Adam Zábranský

radní pro oblast majetku, transparentnosti a legislativy
podepsáno elektronicky

Vážená paní

Mgr. Ing. Kateřina Arajmu

Generální ředitelka

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Rašínovo nábřeží 390/42

128 00 Praha 2

ID datové schránky: 96vaa2e

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCECH MAJETKOVÝCH
Mgr. Ing. Kateřina Arajmu
generální ředitelka

Praha, datum uvedeno v doložce
elektronického podpisu
č. j.: UZSVM/A/318222/2025-HMU2

Vážený pane primátore,

v návaznosti na dříve projevený zájem hlavního města Prahy (dále jen „HMP“) o možnost dorovnání nejvyšší nabídky dosažené ve výběrových řízeních s elektronickou aukcí na prodej:

- areálu Veleslavínského zámku a
- Národního domu na Vinohradech

se na Vás obracím s nabídkou přímého prodeje těchto areálů, a to za nabídkovou kupní cenu ve výši:

- 299 000 000,- Kč za areál Veleslavínského zámku a
- 684 000 000,- Kč za Národní dům na Vinohradech.

Jedná se o částky ve výši nejnižšího podání z posledních uskutečněných kol výběrových řízení na prodej daného areálu. V obou případech se jedná o částku nižší, než byla uvedena jako cena obvyklá ve znaleckém posudku.

V případě, že přímý prodej areálů neodsouhlasí/neprojedná nejbližší zastupitelstvo HMP dne 19. 6. 2025 (u areálu zámku Veleslavín zastupitelstvo Městské části Praha 6 dne 23. 6. 2025), bude Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „ÚZSVM“) pokračovat v dalších kolech výběrového řízení. ÚZSVM v současné době nepředpokládá další snižování minimální kupní ceny pro výběrové řízení ani na prodej areálu Veleslavínského zámku, ani na prodej Národního domu na Vinohradech. Proto v případě nezájmu HMP (u areálu zámku Veleslavín i Městské části Praha 6) o přímý prodej dotčených areálů za shora uvedenou kupní cenu není důvodné umožnit HMP dorovnání. Tedy případné další výběrové řízení bude vyhlášeno bez možnosti dorovnání.

Závěrem si Vás, vážený pane primátore, dovoluji požádat o zaslání zpětné vazby nejpozději 27. 6. 2025.

Děkuji za součinnost.

S pozdravem

Arajmu, Kateřina

13.06.2025 07:27

Vážený pan
doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc.
primátor
Hlavní město Praha
Mariánské nám. 2/2
110 00 Praha 1



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků



MHMPXPQE1YC3

Úřad pro zastupování státu ve věcech
majetkových
Mgr. Ing. Kateřina Arajmu
generální ředitelka
Rašínovo nábřeží 390/42
128 00 Praha 2
ID DS: 96vaa2e

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 695354/2025
Sp. zn.:

Vyřizuje/tel.:
Bc. Kateřina Matěnová
236 007 498
Počet listů/příloh: 1/-
Datum:
19.06.2025

Nabídka přímého prodeje nemovitostí areálu Veleslavínského zámku a Národního domu na Vinohradech

Vážená paní generální ředitelko,

reagujeme na dopis č.j. UZSVM/A/318222/2025-HMU2 ze dne 13.06.2025 týkající se nabídky přímého prodeje nemovitostí, a to areálu Veleslavínského zámku a Národního domu na Vinohradech.

Sdělujeme Vám, že za nabízených cenových podmínek nemá hl. m. Praha o nabytí výše uvedených nemovitostí zájem. Zároveň si Vás zdvořile dovoluujeme požádat o opětovné začlenění možnosti hl. m. Prahy dorovnat nejvyšší nabídku dosažené ve výběrovém řízení s elektronickou aukcí v případě, že Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových bude opakovat elektronickou aukci s nižší vyvolávací cenou u obou výše uvedených nemovitostí.

S pozdravem

Ing. Nikola Patová
pověřená řízením odboru
podepsáno elektronicky

Na vědomí:

Mgr. Adam Zábranský, radní, SE8 – sekretariát radního hl. m. Prahy pro oblast majetku, transparentnosti a legislativy

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2
ÚP Praha a Střední Čechy
odbor Hospodaření s majetkem státu
HMS



Ev.č.: UZSVM/S/350400/2025

Vážená paní
Ing. Nikola Patová
pověřená řízením odboru Hospodaření
s majetkem
Magistrát hlavního města Prahy
Mariánské náměstí 2/2
110 00 Praha 1

VÁŠ DOPIS ZN.: MHMP 695354/2025
PŘIJATO DNE: 19.6.2025
NAŠE Č.J.: UZSVM/S/342134/2025-1
NAŠE SZ:
VYŘIZUJE:
ÚTVAR:
TELEFON:
E-MAIL:
DAT.SCHRÁNKA: 4b0is4u
DATUM: Uvedeno v doložce el. podpisu

Prodej areálu zámku Veleslavín a Národního domu na Vinohradech

Vážená paní inženýrko,

k Vašemu dopisu č.j. MHMP 695354/2025 ze dne 19.6.2025 uvádím, že nezám Hlavního města Prahy o nabytí areálu zámku Veleslavín a Národního domu na Vinohradech za cenových podmínek, uvedených v dopise generální ředitelky Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových č.j. UZSVM/A/318222/2025-HMU2 ze dne 13.6.2025, bereme na vědomí. V případě, že by došlo v budoucnu ke snížení nabídkové kupní ceny pro výběrové řízení s elektronickou aukcí, bude žádost hlavního města Prahy o možnost dorovnání nejvyšší nabídky dosažené v elektronické aukci opět zvažena.

S pozdravem

Mottl, Martin

27.06.2025 08:20

Mgr. Martin Mottl
ředitel odboru Hospodaření s majetkem státu

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2 IČO:69797111

ÚSTŘEDÍ, ÚP PRAHA A STŘEDNÍ ČECHY
oddělení Hospodaření s majetkem v účetnictví I.
HMU1



Ev.č.: UZSVM/A/157665/2026

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor majetkových agend
Mariánské nám. 2/2
110 00 Praha 1

Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru majetkových agend

VÁŠ DOPIS ZN.:

PŘIJATO DNE:

NAŠE Č.J.: UZSVM/A/155239/2026-HMU1

NAŠE SZ:

VYŘIZUJE:

ÚTVAR:

TELEFON:

E-MAIL:

DAT.SCHRÁNKA: 96vaa2e

DATUM: Uvedeno v doložce el. podpisu

Vážená paní ředitelko,

navazuji na dopis Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „Úřad“) ze dne 10. dubna 2025, kterým generální ředitelka Úřadu vyrozuměla člena Rady hl. m. Prahy pro oblast majetku, transparentnosti a legislativy Mgr. Adama Zábranského o kladném vyhodnocení žádosti hlavního města Prahy o možnost dorovnat nejvyšší podání dosažené ve výběrovém řízení s elektronickou aukcí na prodej pozemků parc. č. 99, jehož součástí je budova č.p. 820, a parc. č. 100/1, kat. úz. Vinohrady, obec Praha (Národní dům na Vinohradech dále jen „nemovitosti“).

Dovoluji si Vás informovat, že elektronická aukce ID 154098-A56503 na prodej nemovitostí skončila dne 12. března 2026. Účastníkem aukce bylo učiněno nejvyšší podání ve výši 399 000 000,- Kč.

V případě, že do 45 kalendářních dnů od doručení tohoto dopisu neobdržíme kupní smlouvu podepsanou oprávněnou osobou spolu se schvalovací doložkou ve smyslu § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, budeme činit kroky směřující k uzavření kupní smlouvy s vítězem elektronické aukce. V příloze Vám zasílám návrh kupní smlouvy na prodej nemovitostí za kupní cenu ve výši 399 000 000,- Kč.

S pozdravem

Mottl, Martin

12.03.2026 14:07

Mgr. Martin Mottl
vedoucí odboru Hospodaření s majetkem státu
Územního pracoviště Praha a Střední Čechy

Příloha: návrh kupní smlouvy



Ev.č.: UZSVM/A/157786/2026

Č.j.: UZSVM/A/155358/2026-HMU1

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2

za kterou právně jedná Mgr. Ing. Kateřina Arajmu, generální ředitelka

IČO: 69797111

datová schránka: 96vaa2e

(dále jen „prodávající“)

a

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1,

zastoupeno ..., na základě ...

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581 plátce DPH

datová schránka:48ia97h

(dále jen „kupující“)

uzavírají podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 89/2012 Sb.**“), a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 219/2000 Sb.**“), tuto

KUPNÍ SMLOUVU

č. UZSVM/A/155358/2026-HMU1

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

- **pozemku parc. č. 99**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **stavba občanského vybavení č. p. 820 a**
- **pozemku parc. č. 100/1**, ostatní plocha, jiná plocha,

zapsaných na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Vinohrady, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (dále jen „**převáděný majetek**“).

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Smlouvy o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. j. UZSVM/A/214810/2024-HMU1 ze dne 19. 12. 2024 příslušný s převáděným majetkem hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Proávající převádí touto smlouvou kupujícímu vlastnické právo k převáděnému majetku se všemi součástmi a s vybavením uvedeným v příloze č. 1 této smlouvy, právy a povinnostmi, a to za kupní cenu stanovenou na základě uskutečněné elektronické aukce v Čl. II. odst. 2 této smlouvy. Kupující toto právo za kupní cenu uvedenou v Čl. II. odst. 2 této smlouvy přijímá.
2. **Kupní cena** za převáděný majetek, ve smyslu odst. 1 tohoto článku, činí **399.000.000,- Kč** (slovy: tři sta devadesát devět milionů korun českých).

Čl. III.

1. Kupující je povinen zaplatit kupní cenu, dle Čl. II. odst. 2. na účet prodávajícího, vedený u České národní banky se sídlem v Praze, číslo účtu [REDACTED] a to ve lhůtě, která mu bude oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení kupní ceny, přičemž tato lhůta nebude kratší než 60 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě, a zároveň bude tato výzva zaslána kupujícímu do 15 dnů ode dne, kdy tato kupní smlouva opatřená schválením převodu příslušným ministerstvem bude doručena prodávajícímu.
2. Neuhradí-li kupující celou kupní cenu ve lhůtě, stanovené touto smlouvou, je kupující povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z kupní ceny za každý den prodlení.
3. V případě prodlení s úhradou kupní ceny je kupující povinen zaplatit vyjma smluvní pokuty dle předchozího odstavce i úroky z prodlení dle platné právní úpravy.
4. Pokud kupující v prohlášeníh podle Čl. V. uvede nepravdivé skutečnosti o svých dluzích vůči prodávajícímu a své způsobilosti nabýt převáděný majetek, má prodávající právo požadovat na kupujícímu úhradu smluvní pokuty ve výši 10 % z kupní ceny.
5. Pokuty podle odst. 2 nebo 4 jsou splatné na účet prodávajícího č. [REDACTED] ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.
6. Pro účely této smlouvy se kupní cena, smluvní pokuta, úroky z prodlení a případné jiné platby, považují za zaplacené okamžikem připsání celé hrazené částky na účet prodávajícího.

Čl. IV.

1. K převáděnému majetku byla dne 11. 6. 2024 uzavřena nájemní smlouva č. j.: MK 46986/2024 DS-SFKult mezi Státním fondem kultury České republiky jakožto pronajímatelem a společností Národní dům-Kulturní dům železničářů, s.r.o., se sídlem náměstí Míru 820/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 45789053, jakožto nájemcem, s dobou trvání nájmu na dobu určitou do 30. 6. 2032. Dne 19. 9. 2024 byl mezi uvedenými smluvními stranami uzavřen dodatek č. 1. Kupující prohlašuje, že měl možnost se s danou smlouvou včetně dodatku č. 1 v předstihu řádně seznámit a dostatečně ji právně posoudit, neboť byla uveřejněna v rámci elektronické aukce.
2. K převáděnému majetku byla dne 24.1.2025 uzavřena smlouva o bezúplatném užívání mezi Českou republikou - Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových a Státním fondem kultury České republiky s dobou trvání užívání na dobu určitou do 30. 6. 2032. Kupující prohlašuje, že měl možnost se s danou smlouvou v předstihu řádně seznámit a dostatečně ji právně posoudit, neboť byla uveřejněna v rámci elektronické aukce.
3. Na převáděném majetku nevážnou žádná zástavní práva.
4. K pozemku parc. č. 99 bylo zřízeno věcné břemeno spočívající v právu zřídit, provozovat, opravovat a udržovat vstupní rozvaděč VN včetně kabelového napojení pro PREdistribuce, a.s., IČO: 27376516.
5. Kupující byl seznámen s tím, že je převáděný majetek kromě pozemku parc. č. 100/1 památkově chráněn jako kulturní památka rejst. č. ÚSKP 44556/1-1316 - Národní dům na Vinohradech a nachází se v památkové zóně rejst. č. ÚSKP 2208 - Vinohrady, Žižkov, Vršovice, v nárazníkové zóně rejst. č. ÚSKP 7001 - Nárazníková zóna statku světového dědictví "Historické centrum Prahy", v ochranném pásmu památkové rezervace rejst. č. ÚSKP 3333 - Ochranné pásmo památkové rezervace v hl. m. Praze a v území s archeologickými nálezy II. kategorie - pásmo ID SAS 35158. Proávající dále prohlašuje, že se převáděný majetek nachází v ochranném pásu metra, v ochranném pásu letiště s výškovým omezením staveb do výšky VVP a se zákazem laserových zařízení, v ochranných pásmech vedení VN a VVN a NTL plynovodů, optických a metalických sítí a v území se zákazem výškových staveb a částečně (1m²) též v území stavební uzávěry.
6. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na převáděném majetku vážla nějaká další omezení nebo závazky.

7. Kupující se dále v souladu s ustanovením § 1916 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. vzdává svého práva z vadného plnění a zavazuje se, že nebude po prodávajícím uplatňovat jakákoliv práva z vad převáděného majetku; ustanovení § 2002 zákona č. 89/2012 Sb. tímto není dotčeno.

Čl. V.

Kupující prohlašuje, že je mu současný stav převáděného majetku dobře znám. Kupující rovněž prohlašuje, že je schopen dodržet své závazky vyplývající z této smlouvy, zejména zaplatit včas a řádně kupní cenu, a že nemá vůči prodávajícímu žádný dluh, jehož plnění je vynutitelné na základě vykonatelného exekučního titulu podle § 40 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů.

Čl. VI.

Kupující je povinen bezodkladně písemně oznámit prodávajícímu veškeré skutečnosti, které mají nebo by mohly mít vliv na převod vlastnického práva k převáděnému majetku podle této smlouvy, zejména pak skutečnosti, které se dotýkají povinnosti zaplacení kupní ceny. Tato povinnost kupujícího trvá až do okamžiku zaplacení kupní ceny s příslušenstvím.

Čl. VII.

1. Kupující je oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy pouze v souladu s ustanovením § 2001 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.
2. Pokud kupující neuhradí kupní cenu řádně a včas, má prodávající právo v souladu s ustanovením § 1977 zákona č. 89/2012 Sb. od smlouvy odstoupit, pokud to kupujícímu (prodlávajícímu) oznámí bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděl.
3. Proávající je, kromě zákonných důvodů, též oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže se prokáže, že prohlášení kupujícího, uvedená v článku V. nejsou pravdivá, úplná nebo přesná.

Čl. VIII.

1. Odstoupení od této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran se nedotýká povinnosti kupujícího zaplatit peněžitá plnění (zejm. úroky z prodlení a smluvní pokuty), na jejichž úhradu dle této smlouvy vznikl prodávajícímu nárok do data účinnosti odstoupení.
2. Odstoupení od smlouvy musí být v písemné formě a nabývá účinnosti dnem doručení druhé straně. Odstoupením se závazky z této smlouvy ruší od počátku a smluvní strany si vrátí vše, co si splnily, kromě peněžitých plnění (např. úroků z prodlení, smluvních pokut), na jejichž úhradu vznikl prodávajícímu nárok do data účinnosti odstoupení.
3. Pokud dojde k odstoupení od smlouvy a kupní cena již byla zaplacená, má prodávající povinnost do 30 dnů od účinků odstoupení vrátit kupní cenu sníženou o vyúčtované smluvní pokuty a úroky z prodlení na účet kupujícího.
4. Nebyla-li kupní cena dosud uhrazena a od kupní smlouvy odstoupil prodávající, má kupující povinnost vyúčtované smluvní pokuty a úroky z prodlení, pokud vznikly podle této smlouvy, uhradit prodávajícímu ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.

Čl. IX.

1. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto Hlavní město Praha potvrzuje, že úplatné nabytí převáděného majetku dle této smlouvy schválilo Zastupitelstvo Hlavního města Prahy **usnesením číslo ze dne**
2. Vlastnické právo k převáděnému majetku nabývá kupující zápisem do katastru nemovitostí. Právní účinky zápisu nastanou k okamžiku podání návrhu na vklad Katastrálnímu úřadu. Tímto dnem na kupujícího přecházejí veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím a užíváním převáděného majetku.

3. Smluvní strany se dohodly, že prodávající zašle nepodepsaný návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí kupujícímu spolu s výzvou k úhradě kupní ceny nebo jejího doplatku. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podají prodávající a kupující společně prostřednictvím prodávajícího, a to bez zbytečného odkladu po úplném zaplacení kupní ceny včetně příslušenství a příp. smluvních pokut a všech ostatních případných dluhů kupujícího vůči prodávajícímu nebo po doručení návrhu na vklad podepsaného kupujícím zpět prodávajícímu, podle toho, která z těchto skutečností nastane později. Náklady na správní poplatky spojené s touto smlouvou a s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí nese kupující.
4. Pokud by příslušným Katastrálním úřadem byl návrh na vklad vlastnického práva k převáděnému majetku dle této smlouvy pro kupujícího pravomocně zamítnut, účastníci této smlouvy se zavazují k součinnosti směřující k naplnění vůle obou smluvních stran.
5. Pro případ, že vklad vlastnického práva k převáděnému majetku podle této smlouvy pro kupujícího nebude příslušným Katastrálním úřadem ani po součinnosti stran podle odstavce 3 povolen, smluvní strany si sjednávají rozvazovací podmínku tak, že se tato kupní smlouva ruší od počátku. Prodávající se zavazuje písemně oznámit kupujícímu naplnění této rozvazovací podmínky této kupní smlouvy bezodkladně po jejím vzniku. Kupní cena bude kupujícímu vrácena do 30 dnů od naplnění této rozvazovací podmínky.

Čl. X.

1. Smlouva je platně uzavřena okamžikem schválení příslušným ministerstvem podle ustanovení § 22 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 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.
3. Prodávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od platného uzavření smlouvy.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
8. Tato smlouva je vyhotovena v stejnopisech. Kupující strana obdrží vyhotovení, jedno obdrží prodávající, jedno vyhotovení bude určeno pro příslušné ministerstvo a jedno vyhotovení bude použito k zápisu vlastnického práva vkladem do katastru nemovitostí.

Varianta:

Tato smlouva je vyhotovena elektronicky v 1 (jednom) vyhotovení v českém jazyce s platností originálu s elektronickými podpisy obou smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.

9. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla zveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V dne

V dne

**Česká republika - Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

Hlavní město Praha

.....

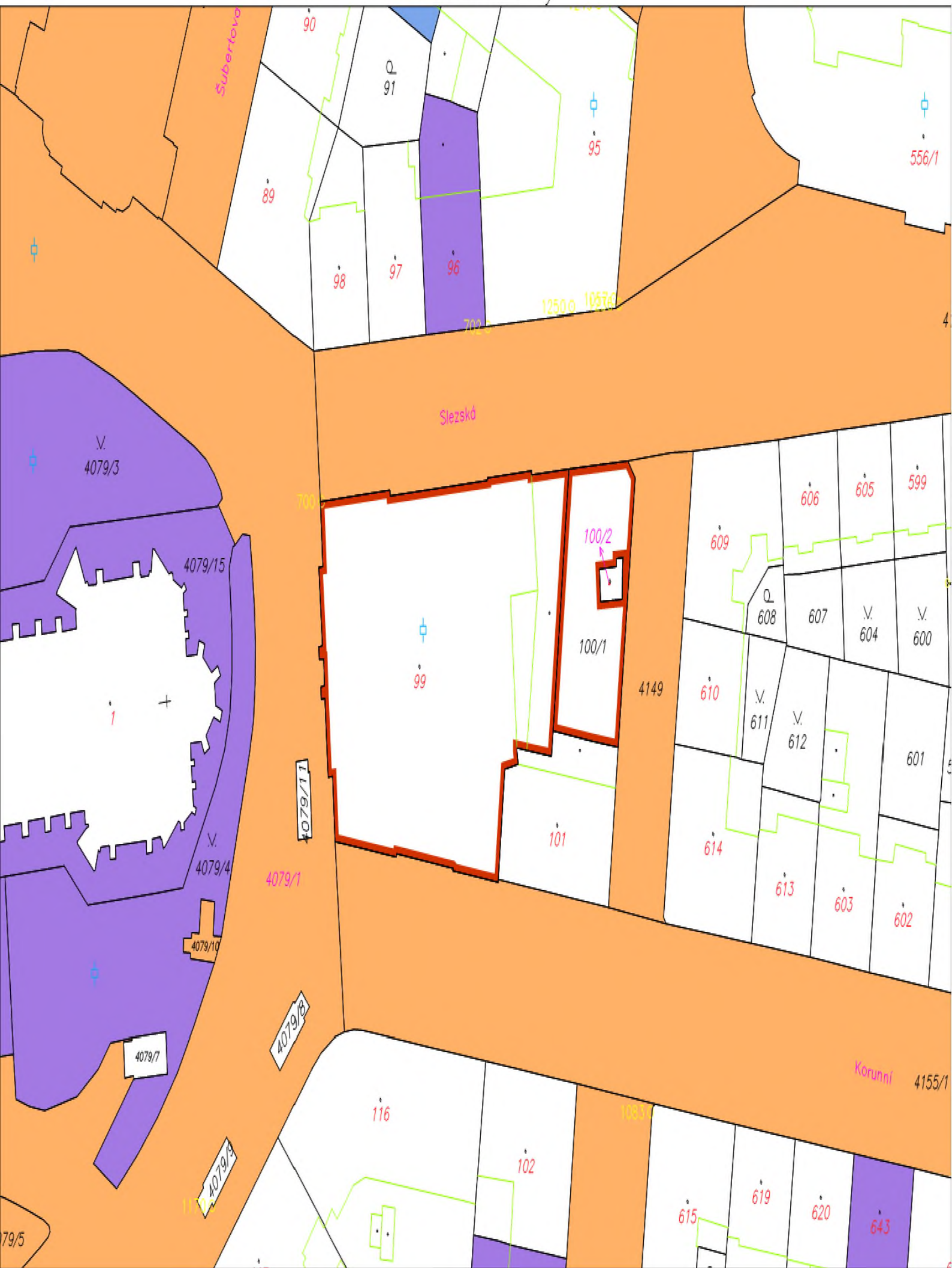
Mgr. Ing. Kateřina Arajmu
generální ředitelka
(varianta: elektronicky podepsáno)

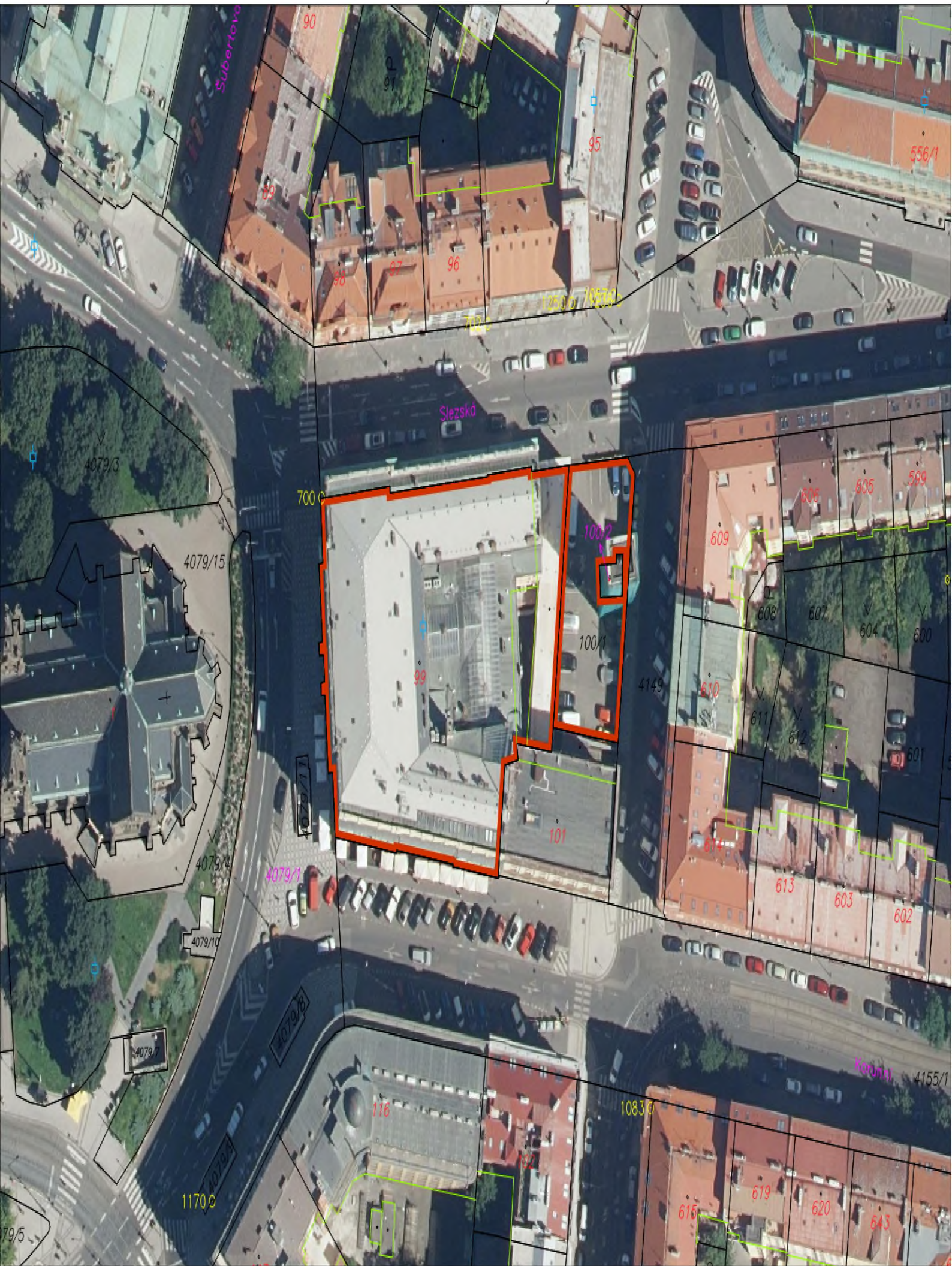
.....

...
na základě ...
(varianta: elektronicky podepsáno)

Součásti a příslušenství převáděného majetku:

1. Telefon dveřní Ateus
2. OPONA
3. Hlavní opona
4. Klimatizace 2020
5. Kuchyňská linka
6. Shrnovací dveře
7. Zabezpeč. zařízení
8. Bezp. sign. systém spisovna
9. Větrání
10. Kamera do bezp. syst.
11. Rolety 6 ks
12. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
13. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
14. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
15. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
16. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
17. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
18. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
19. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
20. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE3G+ovladač
21. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
22. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
23. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
24. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
25. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
26. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE14G+ovladač
27. Klimatizace vnitřní jednotka ASGE18GACH+ovladač
28. Zrcadla (13 ks)
29. Rolety 2 ks
30. Telefonní ústředna
31. Lokální datová síť
32. venkovní úpravy pozemek parc.č. 100/1
33. ND-UKDŽ Kuchyňka









Katastrální území

Název: Vinohrady

Parcela

Číslo parcely: 100/1

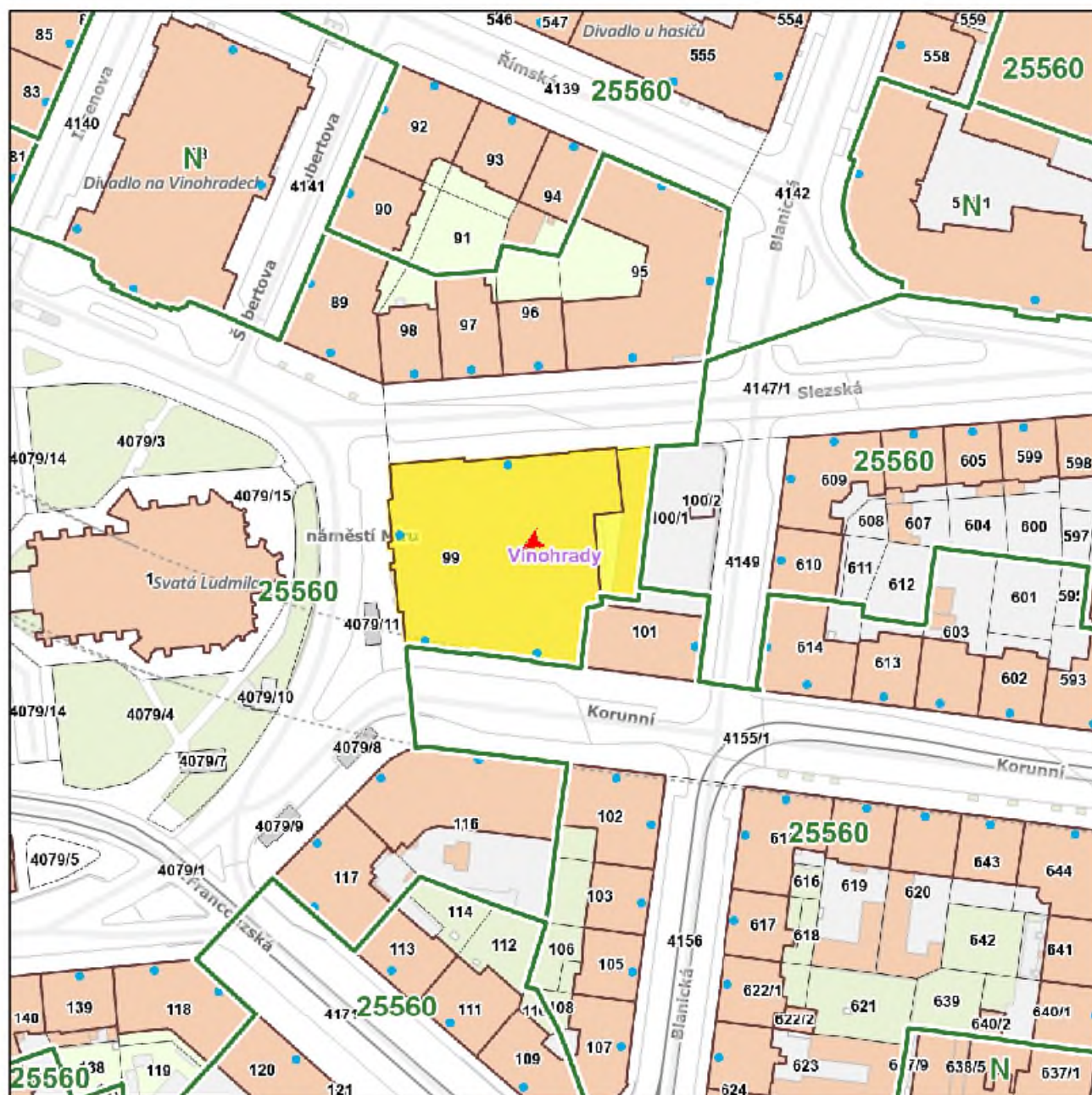
Cena 2026

Mapový list: 60

Cena: 25560 Kč/m²

Skupina: 4036

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: Vinohrady

Parcela

Číslo parcely: 99

Cena 2026

Mapový list: 60

Cena: 25560 Kč/m²

Skupina: 4044

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:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2026 07:35:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-260316070507 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727164 Vinohrady

List vlastnictví: 60000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Česká republika

00000001-001

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

69797111

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

99

2564 zastavěná plocha a
nádvoří

nemovitá kulturní
památková, ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam, pam. zóna
- budova, pozemek v
památkové zóně

Součástí je stavba: Vinohrady, č.p. 820, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 99

100/1

545 ostatní plocha

jiná plocha

ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam, pam. zóna
- budova, pozemek v
památkové zóně

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

C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost součástí distribuční soustavy - zřídit, provozovat, opravovat a udržovat jí,
provádět její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího
odstranění, zřídit, mít a udržovat obslužné zařízení, rozsah je vymezen v geodetické
dokumentaci pro k.ú. Vinohrady, č. zak. 438/2013 a dle čl. III. sml.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 99

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. VV/G33/09762/1424684 ze dne
30.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2014 09:06:43. Zápis proveden
dne 25.11.2014.

V-63182/2014-101

Pořadí k 01.10.2014 09:06

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2026 07:35:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727164 Vinohrady

List vlastnictví: 60000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o předání majetku státu (§ 55 odst.3 zák.č.219/2000 Sb.) ze dne 01.11.2004.

Z-86085/2004-101

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Smlouva kupní ze dne 10.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.05.2007.

V-24209/2007-101

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

o Smlouva o změně příslušnosti hospodařit a práva hospodařit UZSVM/A/214810/2024-HMU1 ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 11:50:07. Zápis proveden dne 21.01.2025.

Z-60291/2024-101

Pro: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

RČ/IČO: 69797111

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: 16.03.2026 08:05:08

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://cuzk.gov.cz/>.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001081/2025

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parcelní číslo 99, jehož součástí je stavba Vinohrady, č.p. 820, obč. vyb.
a pozemek parcelní číslo 100/1, vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha.

Znalec:



Číslo posudku v evidenci znalce: 3996-6/2025

Zadavatel: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IČ: 69797111
Rašínovo nábřeží 390/42
128 00 Praha 2 Nové Město

Číslo jednací: obj.č.j.:UZSVM/A/3437/2025-HMU1

OBVYKLÁ CENA	745 143 250 Kč
---------------------	-----------------------

Počet stran: 52

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.1.2025

Vyhotoveno: V Neratovicích 29.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracování znaleckého posudku na ocenění pozemku parc. č. 99, jehož součástí je stavba: Vinohrady, čp.820, obč. vyb. a pozemek parc.č. 100/1, vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha, cenou v místě a čase obvyklou a cenou zjištěnou.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění za účelem realizace předmětu ocenění dle platných oceňovacích předpisů pro rok 2025.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem znaleckého posudku byly poskytnuty údaje o vlastnictví pozemků a stavby, nájemní smlouva s dodatkem, dostupné dochované stavební archiválie, informace z územně plánovací dokumentace, smlouva o zřízení věcného břemene podle energetického zákona a další všeobecné informace. Uvedené podklady mají kladný vliv na přesnost závěrů posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.1.2025 za přítomnosti znalce a zástupců ÚZSVM.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdrojem informací o oceňovaném pozemku jsou identifikační, geodetické a popisné údaje katastru nemovitostí, níže uvedené informační zdroje poskytnuté dosavadním provozovatelem budovy a zadavatelem znaleckého posudku, údaje zjištěné znalcem při místním šetření a údaje zjištěné znalcem z veřejných informačních zdrojů. Zdrojem využitých dat je rovněž oceňovací vyhláška.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových
č.j.: UZSVM/A/3437/2025-HMU1 ze dne 3.1.2025
- údaje ze souboru geodetických a popisných informací katastru nemovitostí
- Postupy při oceňování majetku státu 644/A/2024-OMMP
č.j.: UZSVM/A/433/2024-OMMP Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových
- výkresová dokumentace rekonstrukce „Národního domu Královské Vinohrady“
schválená odborem Výstavby ONV Praha 12 č.j.: 2312-58-Sch-Výst/24-č.p.820/12
ze dne 8.3.1958
- digitalizované stavební výkresy, půdorysy jednotlivých podlaží s výměrami
vyhotovené společností Elektrotechnika s.r.o., s datem vyhotovení nosiče 14. 7. 2000,
- územní plán Prahy, struktura využití ploch SV – plochy všeobecné smíšené
- cenová mapa Prahy
- znalecký posudek č 423_06_16 zhotovitele Knight Frank z roku 2016
- znalecký posudek č 062493_2023 zhotovitele EQUITA CONSULTING

- stavební dokumentace rekonstrukce budovy
- dokumentace pasportizace budovy
- údaje z místního šetření
- fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data uvedená ve výčtu zdrojů tohoto ocenění jsou doložena údaji z veřejných seznamů (katastru nemovitostí a Národního památkového úřadu), dokumenty v listinné i v elektronické podobě poskytnuté zadavatelem a zjištěnými údaji z místního šetření včetně fotodokumentace, a proto jsou věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná podle cenového předpisu vyhlášky MF č.441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Hodnota není objektivní skutečností. Hodnota je obecně chápána jako odhad ceny, který je platný za určitých podmínek. Je to názor na nejpravděpodobnější cenu či ekonomické užítky z držení aktiva (majetku a závazků). Hodnota se může, ale nemusí rovnat ceně.

Tržní hodnota se použije jako náhradní způsob ocenění, zejména v případech, kdy nelze pro určení obvyklé ceny zjistit skutečně realizované ceny (kupní ceny) dostatečného počtu vzorků srovnatelných věcí vzhledem k jedinečnosti této věci nebo z důvodu, že se s ní v dané lokalitě a čase zatím neobchodovalo.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zdroje informací o oceňovaných pozemcích jsou identifikační, geodetické a popisné údaje katastru nemovitostí, dále uvedené informační zdroje poskytnuté zadavatelem, údaje zjištěné znalcem při místním šetření a údaje zjištěné znalcem z veřejných informačních zdrojů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zjištěná a poskytnutá data byla využita a zpracována postupy podle příslušných ustanovení zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky s přihlédnutím k oceňovacím zásadám uvedeným v dokumentu Postupy při oceňování majetku státu

644/A/2024-OMMP č.j.: UZSVM/A/433/2024-OMMP Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vinohrady

Adresa nemovité věci: Korunní, náměstí Míru, Slezská 820, 120 00 Praha-Vinohrady

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, , LV: 60000, podíl 1 / 1

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, LV: 60000, příslušnost hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

Vlastnické právo k oceňované nemovité věci evidované ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí, je považováno za odpovídající skutečnému právnímu stavu a je pro účely ocenění doloženo výpisem z katastru nemovitostí platným k datu ocenění.

Dokumentace a skutečnost

Oceněna je budova pro společenské a kulturní účely (kulturní a společenské centrum). V katastru nemovitostí je evidována jako stavba občanského vybavení, což odpovídá skutečnému využití. Budova je celá pronajata a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

Podle platného územního plánu Prahy jsou oceňované pozemky zařazeny v ploše SV- všeobecné smíšené. Hlavním využitím jsou 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 je pro polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu 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 je pro 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 suróvin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

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

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.

Pro účely ocenění je budova zařazena podle Tabulky č.1 Přílohy č. 8 k vyhlášce č. 441 /2013 Sb. jako typ budovy D číslo SKP 46.21.16.3..1 pro společenské a kulturní účely.

Místopis

Zeměpisné souřadnice přibližného středu oceňovaného pozemku v souřadnicovém systému WGS-84 jsou 50°04'32.37"N, 14°26'18.35"E.

Nadmořská výška lokality ve výškovém systému Balt po vyrovnání je 247 až 248m n.m.

Situace

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

Přístup přes pozemky

4079/1, 4147/1, 4149, HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
4155/1 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je budova zvaná Národní dům na Vinohradech, která byla podle popisných údajů Národního památkového ústavu vystavěna v roce 1894 vinohradskou obcí, které měla sloužit jako velkolepé kulturní a společenské zařízení. Po svém otevření se dům stal sídlem řady spolků: Měšťanské besedy, Hlaholu, Sokola atp. Roku 1955 jej v havarijním stavu získaly Čsl. dráhy, které jej do r. 1959 opravily. Stavba je rozsáhlá trojkřídlá novorenesanční. Hlavní průčelí o sedmi osách se středním pětiosým rizalitem. Na jeho ose je hlavní vstup flankován alegoriemi Nadšení a Ušlechtilosti. Represenční patro se sálem je akcentováno sloupy s korintskými hlavicemi, nesoucími korunní římsu a atiku. Mezi sloupy jsou vysoká půlkruhově završená okna s portálovým orámováním s bustami významných Čechů nad tympanonem. Boční fasády mají symetrickou kompozici a rytmické členění s uplatněním novorenesanční štukové výzdoby. Interier: Z honosného vstupního vestibulu stoupá do pater monumentální dvouramenné schodiště, schodišťová hala má prosklenou střechu. Chodby a veřejné prostory mají luxusní neorenesanční provedení - štukové stropy se zlacením, zrcadla, dekorativní členění stěn atp., včetně dobových lamp. V hlavním tzv. Majakovského sálu jsou malby od A. Liebschera a plastiky od A. Strachovského.

Stavba je památkově chráněna, je kulturní památkou s rejstříkovým číslem ÚSKP 44556/1-1316 od

3.5.1958.

Popis památkové hodnoty:

Jedinečná neorenesanční budova budovaná od počátku jako kulturní a společenské centrum města. Budova vyniká dokonalou jednotností výzdoby, honosným interierem s dobře dochovaným vnitřním vybavením. V interieru budovy se nachází výtvarná umělecká díla nástěnná a sochařská výzdoba. Ocenění uměleckých děl není předmětem tohoto znaleckého posudku a cena za umělecká díla bude stanovena samostatným znaleckým posudkem příslušné odbornosti.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Komentář: Rizika nezjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Nemovitá kulturní památka, ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památková zóna, rezervace nemovité národní kulturní památky.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

Komentář: Věcné břemeno (podle listiny) služebnost součásti distribuční soustavy - zřídit, provozovat, opravovat a udržovat ji, provádět její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění, zřídit, mít a udržovat obslužné zařízení, rozsah je vymezen v geodetické dokumentaci pro k.ú. Vinohrady, č. zak. 438/2013 a dle čl. III. smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné č.sml. VV/G33/09762/1424684 ze dne 30.9.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2014.

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
-----	--

Komentář: Nájemní smlouva sjednaná dne 11.6.2024 na dobu určitou se vznikem nájmu dne 1.7.2024 s ukončením nájemního vztahu ke dni 30.6.2032. Roční nájemné bylo sjednáno ve výši 16 132 406,-Kč.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stavba Vinohrady, čp. 820, obč. vyb. na pozemku parcelní číslo 100/1 v k.ú. Vinohrady, obec Praha.
2. Plochy parkoviště s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt
3. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
4. Elektrický pohon u vrátek a vrat
5. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek
6. Pozemky parcelní číslo 99 a 100/1 v k.ú. Vinohrady

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova Vinohrady, čp. 820

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Plochy parkoviště s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

2.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

2.3. Elektrický pohon u vrátek a vrat

2.4. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek

3. Porovnávací hodnota

3.1. Pozemek parcelní číslo 99, jehož součástí je stavba Vinohrady, čp. 820, obč. vyb. a pozemek parcelní číslo 100/1, vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Četnost vzorků využitelných cenových údajů pro využití porovnávací metody je minimální, avšak dostatečná. Po dále popsanych korekcích byla stanovena výsledná cena obvyklá aritmetickým průměrem. Po výpočtu ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky byl výsledek porovnán s výsledkem porovnávací metody a lze konstatovat vzájemnou nepřiměřenost.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcelní číslo 99, jehož součástí je stavba Vinohrady, čp. 820, obč. vyb. a pozemek parcelní číslo 100/1, vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha
Adresa předmětu ocenění:	Korunní, náměstí Míru, Slezská 820 120 00 Praha-Vinohrady
LV:	60000
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinohrady
Počet obyvatel:	1 384 732

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Vzhledem ke způsobu využití stavby, historickému významu, stavebnímu provedení a exkluzivní poloze lze předpokládat vyšší poptávku na dílčím trhu s nemovitými věcmi. Zohledněno v maximu rozsahu úpravy.	III	0,06

2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Stavebně stabilizované území v historickém jádru Vinohrad. Zohledněno v maximu rozpětí úpravy.	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Právní vztahy k předmětu ocenění jsou uspořádány s pozitivním vlivem na prodejnost. Zohledněno v maximu rozpětí úpravy.	III	0,01
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Hodnocené nemovité věci jsou ojediněle se vyskytující na trhu s nemovitými věcmi v centrální části pražských Vinohrad.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Bez vlivu na cenu.	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 2,101$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,450$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Oceňovaná stavba disponuje vlastním venkovním parkovištěm se zpevněnou asfaltovou plochou. Parkoviště je ohrazeno zděným oplocením a je přístupné z ulice Slezská plotovými vraty s dálkovým pohonem.	VII	0,05

7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce - MHD se stanicí metra "Náměstí Míru" v těsné blízkosti oceňované stavby.	IV	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností - Stavba s bývalou i budoucí komešní využitelností.	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - nízká nezaměstnanost v Praze	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Velmi dobrá poloha na náměstí Míru s ideální dopravní dostupností metrem pro dané účely využití předmětu ocenění. Hodnoceno v maximu rozpětí úpravy.	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,908$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,908$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,317$$

1. Stavba Vinohrady, čp. 820, obč. vyb. na pozemku parcelní číslo 100/1 v k.ú. Vinohrady, obec Praha.

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Budova Vinohrady, čp. 820

Oceňovaná budova dokončená v roce 1894 má dvě podzemní podlaží a pět nadzemních podlaží s podkrovím a mezipatry mezi 1.NP a 2.NP a mezi 3.NP a 4.NP. Zastavěná plocha budovy je přibližně určena kartometricky z údajů souboru geodetických informací katastru nemovitostí. Při generální přestavbě v letech 1955-1959 byla zbudována nepodsklepená dvoupodlažní přístavba objektu do ulice Blanické. Budova je klasické cihlové zděné konstrukce, s vnitřními zděnými příčkami, stropy v podzemním podlaží jsou zděné klenbové, v nadzemních podlažích jsou stropy převážně dřevěné trámové konstrukce s prkenným záklopem s násypem stavební sutí. Povrchy stěn jsou vápenná štuková omítka. Ve vstupní hale přízemí, v hale 2. a 3. nadzemního podlaží jsou mramorové a travertinové podlahy, v sálech, saloncích a kancelářích jsou parketové podlahy z dubových vlýsků. Betonové podlahy jsou v podzemních podlažích. v roce 2008 byla provedena rekonstrukce WC a protipožární nástřik jevišť. Budova je centrálně vytápěna 3 kotli na zemní plyn, ohřev teplé vody je zajištěn dvěma boilerly o objemu každý 1600l. Rozvody tepla s litinovými radiátory jsou převážně z roku 1959. Vzduchotechnická zařízení jsou zřízena pro jednotlivé sály, chladicí jednotky mají být podle doložené technické dokumentace umístěny na volném prostoru střechy nad centrální částí objektu. V budově jsou instalovány 4 nákladní výtahy. Ve všech sálech je scénické osvětlení a divadelní technika. Budova je dle dokumentace vybavena zabezpečovací elektronickou technologií. Z doložených textových podkladů vyplývá možnost částečného narušení původních nosných stavebních konstrukcí v důsledků vojenských náletů na Prahu v roce 1945. Lze však s odstupem 80 roků předpokládat, že vážnější narušení statiky neproběhlo.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

D. budovy pro společenské a kulturní účely

zděná

1261

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
2. PP	279,74 m ²
1. PP	1 302,70 m ²
1. NP	1 761,61 m ²
2. NP	2 623,55 m ²
3. NP	1 653,37 m ²
4. NP	1 089,98 m ²
podkroví	843,00 m ²
střešní konstrukce	m ²
	9 553,95 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
2. PP	34,4*15,0	= 516,00
1. PP	2236	= 2 236,00
1. NP	2236+241	= 2 477,00
2. NP	2236+241	= 2 477,00
3. NP	2236	= 2 236,00
4. NP	2236	= 2 236,00
podkroví	1054	= 1 054,00
střešní konstrukce	1374	= 1 374,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
2. PP	516,00 m ²	2,60 m	1 341,60
1. PP	2 236,00 m ²	3,60 m	8 049,60
1. NP	2 477,00 m ²	6,78 m	16 794,06
2. NP	2 477,00 m ²	4,44 m	10 997,88
3. NP	2 236,00 m ²	6,04 m	13 505,44
4. NP	2 236,00 m ²	5,67 m	12 678,12
podkroví	1 054,00 m ²	2,80 m	2 951,20
střešní konstrukce	1 374,00 m ²	2,10 m	2 885,40
Součet	14 606,00 m²		69 203,30

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $69\,203,30 / 14\,606,00 = 4,74\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $14\,606,00 / 8 = 1\,825,75\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
2. PP	$(34,4*15,0)*(2,60)$	= 1 341,60 m ³

1. PP	(2236)*(3,60)	=	8 049,60 m ³
1. NP	(2236+241)*(6,78)	=	16 794,06 m ³
2. NP	(2236+241)*(4,44)	=	10 997,88 m ³
3. NP	(2236)*(6,04)	=	13 505,44 m ³
4. NP	(2236)*(5,67)	=	12 678,12 m ³
podkroví	(1054)*(2,80)	=	2 951,20 m ³
střešní konstrukce	(1374)*(2,10)	=	2 885,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
2. PP	PP	1 341,60 m ³
1. PP	PP	8 049,60 m ³
1. NP	NP	16 794,06 m ³
2. NP	NP	10 997,88 m ³
3. NP	NP	13 505,44 m ³
4. NP	NP	12 678,12 m ³
podkroví	NP	2 951,20 m ³
střešní konstrukce	Z	2 885,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		69 203,30 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné a betonové částečně izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. až 100 cm	S	100
3. Stropy	standard	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, převážně sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	měděný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky zdobené	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky zdobené	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné, železobetonové	S	100
11. Dveře	plné či prosklené s ocelovými či obložkovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	z velké části mramor nebo parkety	S	100
15. Vytápění	ústřední, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	pravděpodobně plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	pravděpodobně plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	přiveden do kotelny v domě	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100

22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC a pisoáry s umývatky, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	požární hydranty, částečný zatemňovací systém	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	17,20	100	1,00	17,20
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,90	100	1,00	5,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100	1,00	7,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100	1,00	3,60
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,30	100	1,00	3,30
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,70	100	1,00	5,70
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	90,00	1,00	5,67	5,67	131	200	65,50	3,7139
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	10,00	1,00	0,63	0,63	67	150	44,67	0,2814
2. Svislé konstrukce	S	17,20	90,00	1,00	15,48	15,48	131	200	65,50	10,1394
2. Svislé konstrukce	S	17,20	10,00	1,00	1,72	1,72	67	100	67,00	1,1524

3. Stropy	S	8,20	90,00	1,00	7,38	7,38	131	200	65,50	4,8339
3. Stropy	S	8,20	10,00	1,00	0,82	0,82	67	100	67,00	0,5494
4. Krov, střecha	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,90	67	150	44,67	2,6355
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	67	80	83,75	2,3450
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	67	80	83,75	0,5025
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,00	67	150	44,67	3,1269
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100,00	1,00	3,60	3,60	67	80	83,75	3,0150
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,10	20	50	40,00	0,8400
10. Schody	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,30	131	200	65,50	2,1615
11. Dveře	S	3,90	100,00	1,00	3,90	3,90	67	100	67,00	2,6130
13. Okna	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,70	67	100	67,00	3,8190
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	67	100	67,00	2,1440
15. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	67	80	83,75	4,3550
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,90	67	80	83,75	4,9413
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	67	80	83,75	0,2513
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	67	80	83,75	2,6800
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	67	80	83,75	2,5963
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	67	80	83,75	0,3350
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,90	25	30	83,33	1,5833
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	67	80	83,75	2,8475
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,40	67	80	83,75	1,1725
25. Ostatní	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,40	67	100	67,00	3,6180

Opotřebení:

68,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 611,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9236

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,7430

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0000

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2300

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1110

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **6 437,99**

Plná cena: 69 203,30 m³ * 6 437,99 Kč/m³

= **445 530 153,37 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 68,3 % /100)

* 0,317

= **141 233 058,62 Kč**

Kulturní památka dle § 24

Budova Vinohrady, čp. 820 - věcná hodnota

= **141 233 058,62 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova Vinohrady, čp. 820

= **141 233 058,62 Kč**

Nákladové ceny - celkem

= **141 233 058,62 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Výše měsíčního nájemného byla poskytnuta zadavatelem znaleckého posudku a činí 16132406,-Kč.

Míra kapitalizace se stanovuje pro stavby využívané v oblasti kultury na 7%.

Průměrné roční náklady na údržbu, opravy, amortizaci a správu se stanovují v souhrnu odhadem na 4% z výnosů z předmětu pronájmu.

Oceňované nemovité věci jsou osvobozeny od daně z nemovitosti, neboť jsou ve vlastnictví České republiky a současně jsou jakožto kulturní památka zpřístupněny v režimu památkové hodnoty objektu, a to podle ustanovení § 9 zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro kulturu

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %

Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: 0,5 %

Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

Výnosy z pronajímáných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
pronajaté nebytové prostory	7 224,71	2 232,95	1 344 367,17	16 132 406,-
Výnosy celkem				16 132 406,-

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
nepronajaty nebytové prostory č.dveří 150-159	144,69	461,-	5 558,51	66 702,09
Výnosy celkem				66 702,09

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímáných prostor: = 16 199 108,09 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 79 466 040,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 3 109,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 2 236,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 57 152 160,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 2 857 608,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

16 199 108,09 * 40 %

- 6 479 643,24 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 6 861 856,85 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

16 199 108,09 * 50%

= 8 099 554,04 Kč

Míra kapitalizace 7,50 %

/ 7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 107 994 053,93 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:

A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny A):

Pozitivní rozvoj předmětu ocenění spočívá zejména v kvalitní běžné údržbě stavebních prvků dlouhodobé životnosti a v postupné další modernizaci technického vybavení a zajištění bezpečnosti osob při pořádaných hromadných kulturních a společenských akcích.

Současná úroveň cen pronájmů kancelářských prostor:

Kancelář 72 m² v Praze 1 - Staré Město za 39 822,- Kč/měsíc (553,- Kč/m²).

Kancelář 125 m² ve Spálené ulici, Praha 1 - Nové Město za 52 000,-Kč/měsíc (416,-Kč/m²).

Kancelář 294m² v Nádražní ulici, Praha 5 - Smíchov za 127 498,- Kč/měsíc (434,-Kč/m²).

Aritmetický průměr činí 461,-Kč/m²

Ocenění nákladovým způsobem

CN = 141 233 058,62 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

CV = 107 994 053,93 Kč

Rozdíl

R = 33 239 004,69 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny A):

CV + 0.40 R

= 121 289 655,81 Kč

Stavba Vinohrady, čp. 820, obč. vyb. na pozemku parcelní číslo 100/1 v k.ú. Vinohrady, obec Praha.

= 121 289 655,81 Kč

2. Plochy parkoviště s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Oceněná venkovní úprava je provedena v celé výměře pozemku parcelní číslo 100/1. Asfaltová plocha je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a je plně využívána. Přístup je umožněn vraty z ulice Slezská.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

545,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 400,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2300

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3410

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 1 643,77

Plná cena: 545,00 m² * 1 643,77 Kč/m²

= 895 854,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 60 = 8,3 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 8,3 \% / 100)$ Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,917
=	821 498,71 Kč
*	1,317
=	1 081 913,80 Kč

Plochy parkoviště s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt - cena zjištěná = 1 081 913,80 Kč

3. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Oceněna jsou kovová posuvná vrata s elektrickým pohonem a s dálkovým ovládáním umístěná z ulice Slezská na pozemek park100/1oviště na pozemku parcelní číslo 100/1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1261

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 3 700,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2300

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1110

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 14 158,16

Plná cena: 1,00 ks * 14 158,16 Kč/ks

= 14 158,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 40 = 25,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$ Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,750
=	10 618,62 Kč
*	1,317
=	13 984,72 Kč

Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - cena zjištěná = 13 984,72 Kč

4. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1261
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 800,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1110
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	22 193,87
Plná cena: 1,00 ks * 22 193,87 Kč/ks	=	22 193,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	14 803,31 Kč
Koeficient pp	*	1,317
Cena stavby CS	=	19 495,96 Kč
Elektrický pohon u vrátek a vrat - cena zjištěná	=	19 495,96 Kč

5. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek

Oceněno je zděné oplocení pozemku parcelní číslo 100/1 provedené z betonových konstrukčních prvků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.5. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1261
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	
1,8*46 = 82,80 m ² pohledové plochy	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	780,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1110
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 984,69
Plná cena: 82,80 m ² * 2 984,69 Kč/m ²	=	247 132,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 30 / 60 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	123 566,17 Kč
*	1,317
=	162 736,65 Kč

Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek = 162 736,65 Kč
- cena zjištěná

6. Pozemky parcelní číslo 99 a 100/1 v k.ú. Vinohrady

Oceňované pozemky parcelní číslo 99 a 100/1 tvoří jednotný funkční celek s oceňovanou budovou občanského vybavení Vinohrady č.p 820. Pozemky jsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků Prahy k datu ocenění částkou 25560,-Kč/m².

Pro ocenění pozemků je použita cena zjištěná dle cenové mapy stavebních pozemků, nikoliv cena obvyklá nebo tržní hodnota, neboť tvoří jednotný funkční celek s oceňovanou stavbou a nejsou k dispozici samostatné cenové údaje zastavěných pozemků. Kupní smlouvy budov s pozemky neobsahují odděleně cenový údaj stavby a pozemku zastavěného stavbou.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	99	2 564	25 560,00	65 535 840,-
ostatní plocha - jiná plocha	100/1	545	25 560,00	13 930 200,-
Cenová mapa - celkem		3 109		79 466 040,-

Pozemky parcelní číslo 99 a 100/1 v k.ú. Vinohrady - cena zjištěná = 79 466 040,- Kč
celkem

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova Vinohrady, čp. 820

Věcná hodnota dle THU

Použita jsou aktuální online RTS DATA, to je digitalizovaný soubor oceňovacích podkladů, technických a cenových podmínek, technických a technologických parametrů včetně směrných cen stavebních a montážních prací, dodávek materiálů a souvisejících služeb v různém stupni agregace (konstrukční prvky, položky prací a materiálové specifikace).

Použita je střední hodnota jednotkové ceny zděných budov pro vědu, kulturu a osvětu 12295,-Kč/m³ obestavěného prostoru.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
2. PP	285,50 m ²
1. PP	1 313,79 m ²
1. NP	1 813,36 m ²
2. NP	2 774,90 m ²
3. NP	1 792,18 m ²
4. NP	823,71 m ²
podkroví	295,04 m ²
	9 098,48 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
2. PP	34,4*15,0 =	516,00	2,60 m
1. PP		2 236,00	3,60 m
1. NP	2236+241 =	2 477,00	6,78 m
2. NP	2236+241 =	2 477,00	4,44 m
3. NP		2 236,00	6,04 m
4. NP		2 236,00	5,67 m
podkroví		1 054,00	2,80 m
		13 232,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	2. PP	(34,4*15,0)*(2,60) =	1 341,60
PP	1. PP	(2236)*(3,60) =	8 049,60
NP	1. NP	(2236+241)*(6,78) =	16 794,06
NP	2. NP	(2236+241)*(4,44) =	10 997,88
NP	3. NP	(2236)*(6,04) =	13 505,44
NP	4. NP	(2236)*(5,67) =	12 678,12
NP	podkroví	(1054)*(2,80) =	2 951,20
Z	střešní konstrukce	1374*2,1 =	2 885,40

Obestavěný prostor - celkem:

69 203,30 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	kamenné a betonové částečně izolované
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. až 100 cm
3. Stropy	standard
4. Krov, střecha	dřevěný krov, převážně sedlová střecha
5. Krytiny střech	měděný plech
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky zdobené
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky zdobené
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	kamenné, železobetonové
11. Dveře	plné či prosklené s ocelovými či obložkovými zárubněmi

12. Vrata	dřevěná
13. Okna	dvojitá špaletová
14. Povrchy podlah	z velké části mramor nebo parkety
15. Vytápění	ústřední, plynový kotel
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	pravděpodobně plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	pravděpodobně plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	přiveden do kotelny v domě
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC a pisoáry s umývatky, sprchové kouty
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	požární hydranty
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena
Množství
Reprodukční cena

12 295 Kč/m³
69 203,30 m³
850 854 574 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,30	53 603 838	53 603 838	6,30
2. Svislé konstrukce	17,20	146 346 987	146 346 987	17,20
3. Stropy	8,20	69 770 075	69 770 075	8,20
4. Krov, střecha	5,90	50 200 420	50 200 420	5,90
5. Krytiny střech	2,80	23 823 928	23 823 928	2,80
6. Klempířské konstrukce	0,60	5 105 127	5 105 127	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	7,00	59 559 820	59 559 820	7,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,60	30 630 765	30 630 765	3,60
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	17 867 946	17 867 946	2,10
10. Schody	3,30	28 078 201	28 078 201	3,30
11. Dveře	3,90	33 183 328	33 183 328	3,90
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,70	48 498 711	48 498 711	5,70
14. Povrchy podlah	3,20	27 227 346	27 227 346	3,20
15. Vytápění	5,20	44 244 438	44 244 438	5,20
16. Elektroinstalace	5,90	50 200 420	50 200 420	5,90
17. Bleskosvod	0,30	2 552 564	2 552 564	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,20	27 227 346	27 227 346	3,20
19. Vnitřní kanalizace	3,10	26 376 492	26 376 492	3,10
20. Vnitřní plynovod	0,40	3 403 418	3 403 418	0,40
21. Ohřev teplé vody	1,90	16 166 237	16 166 237	1,90
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,40	28 929 056	28 929 056	3,40
24. Výtahy	1,40	11 911 964	11 911 964	1,40
25. Ostatní	5,40	45 946 147	45 946 147	5,40

26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena	850 854 574 Kč			
Množství	69 203,30 m ³			
Základní upravená jedn. cena	(JC)	12 295 Kč/m ³		

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	90,00	5,67	5,67	131	200	65,50	3,7139
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	10,00	0,63	0,63	67	150	44,67	0,2814
2. Svislé konstrukce	S	17,20	90,00	15,48	15,48	131	200	65,50	10,1394
2. Svislé konstrukce	S	17,20	10,00	1,72	1,72	67	100	67,00	1,1524
3. Stropy	S	8,20	90,00	7,38	7,38	131	200	65,50	4,8339
3. Stropy	S	8,20	10,00	0,82	0,82	67	100	67,00	0,5494
4. Krov, střecha	S	5,90	100,00	5,90	5,90	67	150	44,67	2,6355
5. Krytiny střech	X	2,80	100,00	2,80	2,80	67	80	83,75	2,3450
6. Klempířské konstrukce	X	0,60	100,00	0,60	0,60	67	80	83,75	0,5025
7. Úprava vnitřních povrchů	X	7,00	100,00	7,00	7,00	67	150	44,67	3,1269
8. Úprava vnějších povrchů	X	3,60	100,00	3,60	3,60	67	80	83,75	3,0150
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	2,10	2,10	20	50	40,00	0,8400
10. Schody	S	3,30	100,00	3,30	3,30	131	200	65,50	2,1615
11. Dveře	S	3,90	100,00	3,90	3,90	67	100	67,00	2,6130
13. Okna	S	5,70	100,00	5,70	5,70	67	100	67,00	3,8190
14. Povrchy podlah	X	3,20	100,00	3,20	3,20	67	100	67,00	2,1440
15. Vytápění	S	5,20	100,00	5,20	5,20	67	80	83,75	4,3550
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	5,90	5,90	67	80	83,75	4,9413
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	0,30	0,30	67	80	83,75	0,2513
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	3,20	3,20	67	80	83,75	2,6800
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	3,10	3,10	67	80	83,75	2,5963
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	0,40	0,40	67	80	83,75	0,3350
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100,00	1,90	1,90	25	30	83,33	1,5833
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100,00	3,40	3,40	67	80	83,75	2,8475
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,40	1,40	67	80	83,75	1,1725
25. Ostatní	S	5,40	100,00	5,40	5,40	67	100	67,00	3,6180
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:			68,3000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	2 477
Užitná plocha (UP)	[m ²]	9 098
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	69 203,30
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	12 295
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	12 295
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	850 854 574
Opotřebení	%	68,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	269 720 900

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Plochy parkoviště s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Oceněná venkovní úprava je provedena v celé výměře pozemku parcelní číslo 100/1. Asfaltová plocha je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a je plně využívána. Přístup je umožněn vraty z ulice Slezská.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Výměra:	545,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	400,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 643,77
Plná cena: 545,00 m ² * 1 643,77 Kč/m ²	=	895 854,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 60 = 8,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 8,3 % / 100)	*	0,917
--	---	-------

Plochy parkoviště s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt - věcná hodnota	=	821 498,71 Kč
--	---	---------------

2.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1261
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	6 900,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1110
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	26 403,06
Plná cena: 1,00 ks * 26 403,06 Kč/ks	=	26 403,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 40 = 25,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$ * 0,750

Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení - věcná hodnota = 19 802,30 Kč

2.3. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1261

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 5 800,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2300

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1110

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = **22 193,87**

Plná cena: 1,00 ks * 22 193,87 Kč/ks = **22 193,87 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$ * 0,667

Elektrický pohon u vrátek a vrat - věcná hodnota = 14 803,31 Kč

2.4. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek

Oceněno je zděné oplocení pozemku parcelní číslo 100/1 provedené z betonových konstrukčních prvků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.5. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1261

Výměra:

1,8*46 = 82,80 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 780,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2300

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1110
Základní cena upravená cena [Kč/m²]	=	2 984,69
Plná cena: 82,80 m² * 2 984,69 Kč/m²	=	247 132,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 60 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100) * 0,500

Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek - věcná hodnota = 123 566,17 Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Pozemek parcelní číslo 99, jehož součástí je stavba Vinohrady, čp. 820, obč. vyb. a pozemek parcelní číslo 100/1, vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	7 920,40 m ²
Obestavěný prostor:	69 203,30 m ³
Zastavěná plocha:	2 477,00 m ²
Výměra pozemku:	3 109,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Vliv inflace je zohledněn na základě rozdílu bazických indexů vztažených k datům právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí a k datu ocenění.

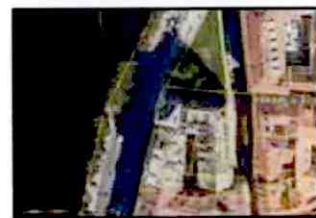
Vliv velikosti objektu je stanoven na základě zastavěné plochy a podlažnosti porovnávaných staveb.

Vliv polohy je dán atraktivností lokality porovnatelné nemovitostí.

Technické provedení, vybavení a celkový stav jsou odhadnuty na základě pohledového porovnání.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	k.ú. Staré Město, č.p. 329, jiná st.	
Lokalita:	p.č.242, LV 79 Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 329, jiná st.	
Popis:	Část Paláce Bellevue, který je situován mezi Smetanovým nábřežím a ulicí Karolíny Světlé, jedná se o novorenesanční stavu před rekonstrukcí na luxusní apartmány či hotel. Stavba je porovnatelná architektonicky, její využití k datu uzavření KS je mnohem horší než u oceňované, a proto je koeficient celkového stavu 1,10 snížen odhadem.	
Pozemek:	690,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - vliv inflace dle bazických indexů ČSÚ	1,04	
K2 Velikosti objektu - výrazně menší obestavěný prostor	1,25	
K3 Poloha - výhled na Pražský hrad	0,95	
K4 Provedení a vybavení - objekt před rekonstrukcí	1,10	
K5 Celkový stav - prvky dlouhodobé životnosti obdobné	1,00	
K6 Vliv pozemku - výrazně menší výměra, max	1,30	1,30
Cena k 8.3.2023	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
411 000 000 Kč	1,77	727 470 000 Kč



Zdroj: cenový údaj katastru nemovitostí, vkladové řízení V-12662/2023-101

Název:	k.ú. Nové Město, budova č.p.699	
Lokalita:	ulice Vodičkova, 6 nadzemních podlaží	
Popis:	Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc. č. 2059 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 5484 m ² , jehož součástí je budova č. p. 699, část obce Nové Město, způsob využití: jiná stavba, a na pozemku parc. č. 2058 - ostatní plocha, o výměře 413 m ² , vše v katastrálním území Nové Město, obec Praha. Celková výměra pozemku je 5897m ² . Adresní místa: V jámě 699/1, V jámě 699/3, V jámě 699/5, Vodičkova 699/28, Vodičkova 699/30 Kupní cena podílu 1/3 činí 250000000,-Kč, celek 750000000,-Kč.	
Pozemek:	5 897,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - vliv inflace dle bazických indexů ČSÚ	1,52	
K2 Velikosti objektu - obestavěný prostor větší, max.	0,70	0,70
K3 Poloha - lepší poloha v ulici Vodičkova	0,95	
K4 Provedení a vybavení - provedení a využití obdobné	1,00	
K5 Celkový stav - dobrý - obdoba prvků dlouhodobé životnosti	1,00	
K6 Vliv pozemku - výrazně větší výměra, max.	0,70	0,70
Cena k 7.3.2017	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
750 000 000 Kč	0,71	532 500 000 Kč



Zdroj: cenový údaj katastru nemovitostí, vkladové řízení V-16731/2017-101

Název:	k.ú. Staré Město, budova č.p.961	
Lokalita:	Národní třída, 6 nadzemních podlaží	
Popis:	Spoluvlastnický podíl ve výši 231/2304 na nemovitých věcech: - pozemku parc. č. 334/1 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2517 m ² , jehož součástí je stavba č.p. 961, bydlení, v části obce Staré Město, - pozemku parc. č. 334/2 - ostatní plocha, o výměře 89 m ²	
Pozemek:	2 606,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - vliv inflace dle bazických indexů ČSÚ	1,41	
K2 Velikosti objektu - menší obestavěný prostor	1,20	 Zdroj: cenový údaj katastru nemovitostí, vkladové řízení V-6849/2020-101
K3 Poloha - lepší	0,90	
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00	
K5 Celkový stav - lepší	0,90	
K6 Vliv pozemku - větší výměra pozemku	1,19	
Cena k 4.2.2020	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
598 441 558 Kč	1,63	975 459 740 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V roce 2023 a 2024 byly v katastrálním území Vinohrady realizovány prodeje budov s pozemky, jejichž způsob využití, stavební konstrukce stáří, obestavěný prostor a výměry jsou výrazně odlišné od hodnocené nemovité věci a nebylo je proto možno využít.

Další dohledané kupní smlouvy v k.ú. Staré Město a Nové Město na převod vlastnického práva objektů s prostory s kulturním využitím jsou staršího data. Proto u takto specifických nemovitostí s omezenou obchodovatelností jsou použity starší vzorky, jejichž kupní cena je korigována časovým bazickým indexem ze zdrojů Českého statistického úřadu.

Výsledná hodnota po korekcích byla vypočtena aritmetickým průměrem a zaokrouhlena podle ustanovení § 50 oceňovací vyhlášky na desetikoruny.

Minimální jednotková porovnávací cena	532 500 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	745 143 247 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	975 459 740 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	745 143 247 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	745 143 247 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot

1.1. Budova Vinohrady, čp. 820	141 233 058,62 Kč
2. Plochy parkoviště s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt	821 498,71 Kč

3. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	10 618,62 Kč
4. Elektrický pohon u vrátek a vrat	14 803,31 Kč
5. Plot zděný z plotových tvárníc, sloupky zděné do betonových patek	123 566,17 Kč

Rekapitulace věcných hodnot - celkem: **142 203 545,43 Kč**

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Stavba Vinohrady, čp. 820, obč. vyb. na pozemku parcelní číslo 100/1 v k.ú. Vinohrady, obec Praha.	121 289 656,- Kč
2. Plochy parkoviště s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt	1 081 914,- Kč
3. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	13 985,- Kč
4. Elektrický pohon u vrátek a vrat	19 496,- Kč
5. Plot zděný z plotových tvárníc, sloupky zděné do betonových patek	162 737,- Kč
6. Pozemky parcelní číslo 99 a 100/1 v k.ú. Vinohrady	79 466 040,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **202 033 828,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **202 033 830,- Kč**

slovy: Dvě stě dva milionů třicet tři tisíc osm set třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	202 033 830 Kč
--	-----------------------

slovy: Dvě stě dva milionů třicet tři tisíc osm set třicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Budova Vinohrady, čp. 820	269 720 900,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Plochy parkoviště s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt	821 499,- Kč
2.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení	19 802,- Kč
2.3. Elektrický pohon u vrátek a vrat	14 803,- Kč
2.4. Plot zděný z plotových tvárníc, sloupky zděné do betonových patek	123 566,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	979 670,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Pozemek parcelní číslo 99, jehož součástí je stavba Vinohrady, čp. 820, obč. vyb. a pozemek parcelní číslo 100/1, vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha	745 143 247,- Kč

Porovnávací hodnota	745 143 247 Kč
Věcná hodnota	270 700 570 Kč

Obvyklá cena

745 143 250 Kč

slovy: Sedm set čtyřicet pět milionů jedno sto čtyřicet tři tisíc dvě stě padesát Kč

Slabé stránky

- jedna z nejvýznamnějších historických budov Vinohrad
- velmi dobrá poloha na náměstí Míru u stanice metra
- dlouhodobě využívaná budova kulturního a společenského života v Praze Vinohradech
- velmi dobrý stavebně technický stav a technické vybavení stavby
- možnost parkování na vlastním pozemku

Slabé stránky

- předpoklad nákladově náročnější údržby památkově chráněné stavby

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Z celkového počtu 32 cenových vzorků evidovaných v katastru nemovitostí k prodejm podobných nemovitých věcí (9 staveb v k.ú. Vinohrady, 9 staveb v k.ú. Staré Město, 9 staveb v k.ú. Nové Město, 4 stavby v k.ú. Hradčany) byly vybrány a využity pouze 3 vzorky, které svým rozptylem vyhovují statistickým požadavkům, aby variační koeficient vyjadřující relativní míru variability cen před úpravami a po úpravách byl menší než 30%.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr cenových vzorků byl veden zejména s ohledem na lokalizaci budov v centrální části Prahy, s ohledem na obdobnou dobu prodeje a na obdobný způsob využití.

Informace poskytnuté zadavatelem byly v souladu s údaji zjištěnými při místním šetření a byly zohledněny v analýze.

5.2. Kontrola postupu

Správnost postupu ocenění byla ověřena samokontrolou znalce a kontrolními možnostmi a algoritmy programového vybavení.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracování znaleckého posudku na ocenění pozemku parc. č. 99, jehož součástí je stavba: Vinohrady, čp.820, obč. vyb. a pozemek parc.č. 100/1, vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha, cenou v místě a čase obvyklou a cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

745 143 250 Kč

slovy: Sedm set čtyřicet pět milionů jedno sto čtyřicet tři tisíc dvě stě padesát Kč

12. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Věry ocenění jsou založeny především na porovnání cenových údajů nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí s korekcemi založenými na údajích katastru nemovitostí, na údajích Českého statistického úřadu, na údajích z místního šetření a na úsudku znalce. Výsledek ocenění je proto nutno považovat za pravděpodobný.

Výsledný cenový údaj byl zaokrouhlen podle ustanovení § 50 oceňovací vyhlášky na desetikoruny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí LV 60000	2
Kopie katastrální mapy	1
Soutisk katastrální mapy a ortofotomapy	1
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2025 p.č. 99 k.ú Vinohrady	1
Tabulka podlahových ploch stavby Vinohrady č.p.99	2
Výřez z grafické části územního plánu	1
Digitální technická mapa Prahy	1
Fotodokumentace exteriér	1
Fotodokumentace interier část 1	1
Fotodokumentace interier část 2	1
Fotodokumentace technická část	1
Stavebně technická dokumentace_schématická znázornění půdorysů podlaží	9

Výpis z katastru nemovitostí str.1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2025 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727164 Vinohrady

List vlastnictví: 60000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	69797111	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
99	2564	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, ochr.pásma, pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Vinohrady, č.p. 820, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 99				
100/1	545	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásma, pam.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost součástí distribuční soustavy - zřídít, provozovat, opravovat a udržívat ji, provádět její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění, zřídít, mít a udržívat obsluhu zařízení, rozsah je vymezen v geodetické dokumentaci pro k.ú. Vinohrady, č. zak. 438/2013 a dle čl. III. sm.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 99

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. VV/G33/09762/1424684 ze dne 30.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2014 09:06:43. Zápis proveden dne 25.11.2014.

V-63182/2014-101

Pořadí k 01.10.2014 09:06

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v uzemním 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 str.2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2025 09:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 727164 Vinohrady List vlastnictví: 60000
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o předání majetku státu (§ 55 odst.3 zák.č.219/2000 Sb.) ze dne 01.11.2004.
Z-86085/2004-101
Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001
- o Smlouva kupní ze dne 10.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.05.2007.
V-24209/2007-101
Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001
- o Smlouva o změně příslušnosti hospodařit a práva hospodařit UZSVM/A/214810/2024-HMUI ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 11:50:07. Zápis proveden dne 21.01.2025.
Z-60291/2024-101
Pro: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2 RČ/IČO: 69797111

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

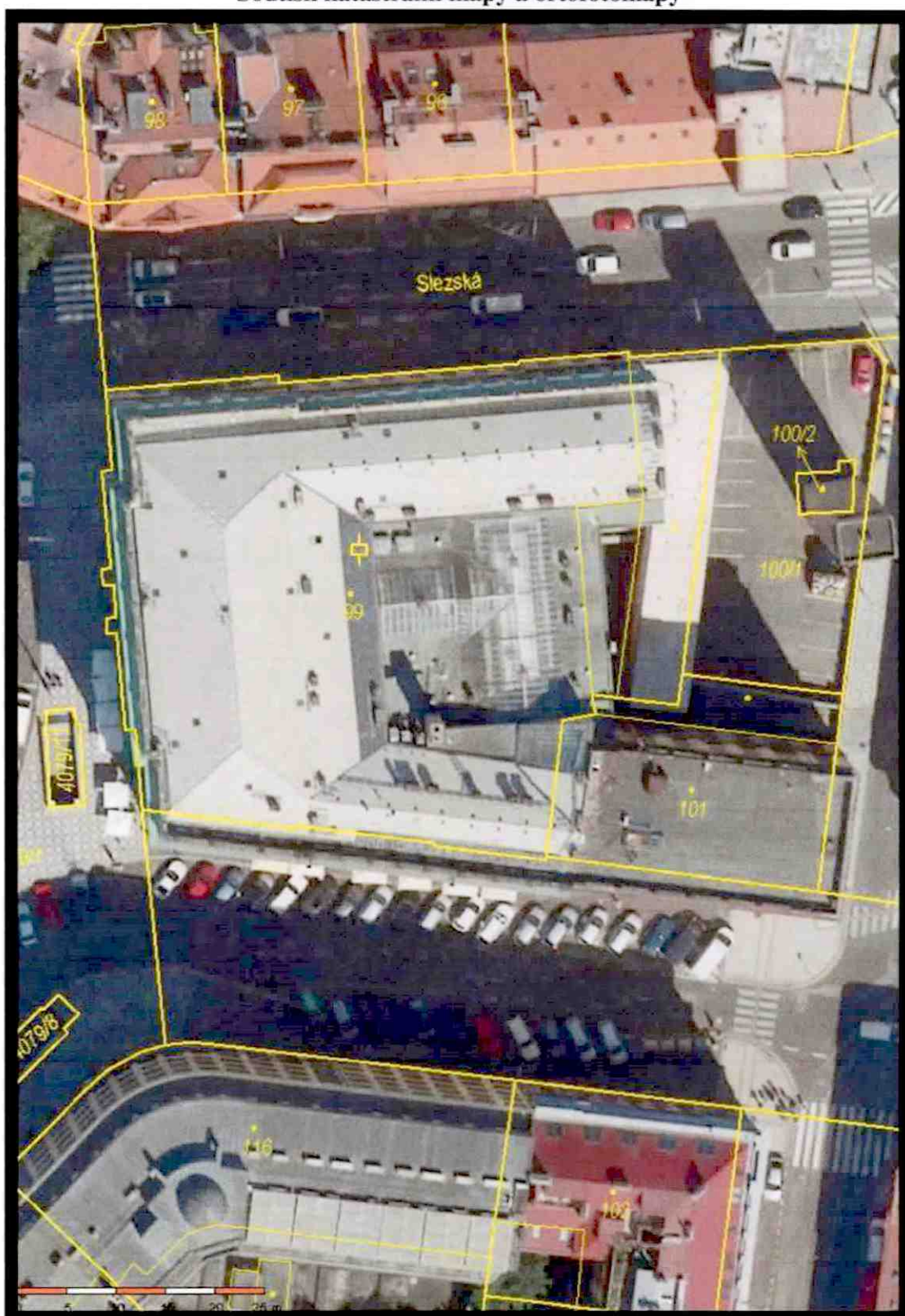
Vyhotoveno: 27.01.2025 09:48:41

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2

- 32 -

Soutisk katastrální mapy a ortofotomapy

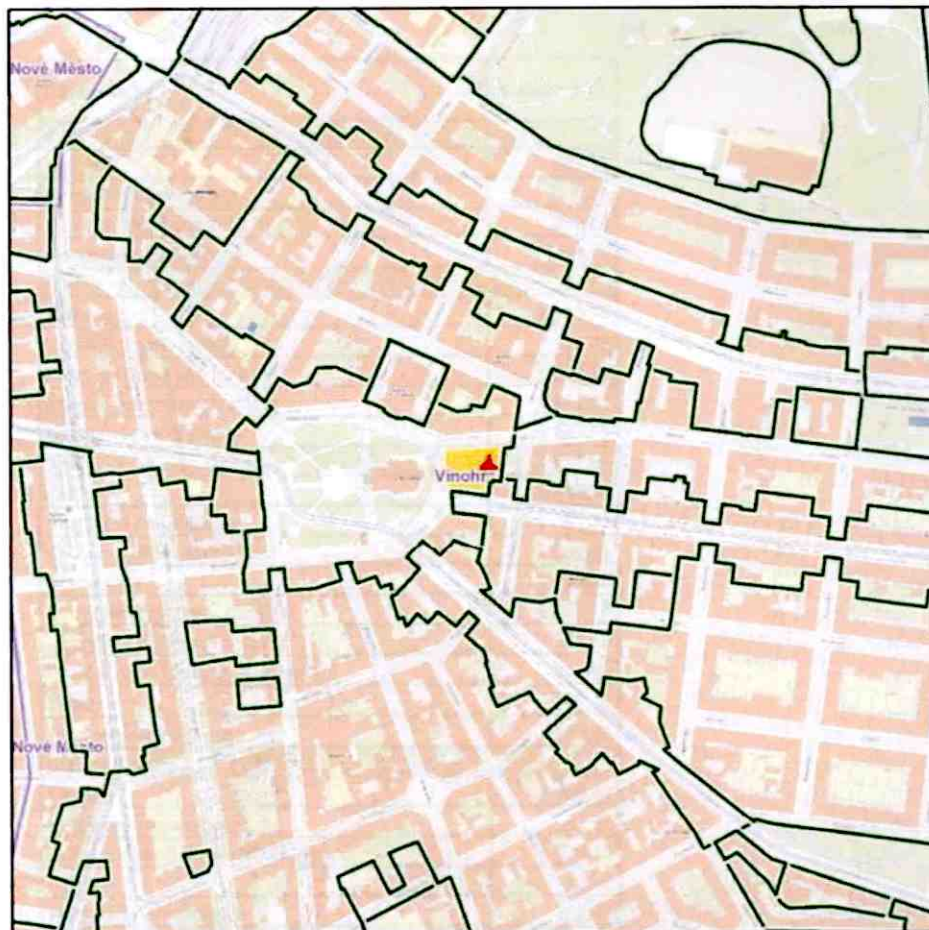


Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2025 p.č. 99 k.ú Vinohrady



Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2025



Katastrální území	
Název:	Vinohrady
Parcela	
Číslo parcely:	99
Cena 2025	
Mapový list:	60
Cena:	25560 Kč/m ²
Skupina:	4044

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:

1.1.2025

Vytištěno dne: 26.01.2025

Tabulka podlahových ploch stavby Vinohrady č.p.99

Popis plochy	Výměra (m ²)
2.PP	
Celkem	285,50
Vertikální komunikace	5,76
Celkem Užitná plocha 2.PP	279,74
Nepronajatelná plocha	279,74
1.PP	
Celkem	1 313,79
Vertikální komunikace	11,09
Celkem Užitná plocha 1.PP	1 302,70
Zázemí Restaurace a sklady	181,01
Nepronajatelná plocha	1 121,69
1.NP	
Celkem	1 813,36
Vertikální komunikace	51,75
Celkem Užitná plocha 1.NP	1 761,61
Restaurace	920,3
Obchodní prostory - náměstí	127,97
Obchodní prostory - Slezská	61,49
Prostory pro sport se zázemím	315,15
Sklady	87,74
Nepronajatelná plocha	248,96
MEZANIN mezi 1.NP - 2.NP	
Celkem	1 059,60
Vertikální komunikace	32,75
Celkem Užitná plocha MEZANIN	1 026,85
Balkony	18,72
Kanceláře - Vnitroblok	142,43
Kanceláře - Východní přístavba	194,85
Kanceláře - Slezská ATP	89,68
Restaurace	161,88
Prostory pro sport se zázemím	196,48
Nepronajatelná plocha	222,81
2.NP	
Celkem	1 715,30
Vertikální komunikace	118,60
Celkem Užitná plocha 2.NP	1 596,70
Kanceláře - Korunní	273,80
Kanceláře - Slezská	116,30
Kanceláře - Vnitroblok	108,70

Tabulka podlahových ploch stavby Vinohrady č.p.99

Popis plochy	Výměra (m ²)
Kanceláře - Náměstí	134,20
Sklady	9,00
Prostory pro sport se zázemím	295,90
Sály a salónky	124,10
Nepronajatelná plocha	534,70
3.NP	
Celkem	1 653,37
Vertikální komunikace	18,11
Celkem Užitná plocha 3.NP	1 635,26
Sály a salónky	1 161,07
Nepronajatelná plocha	474,19
MEZANIN mezi 3.NP - 4.NP	
Celkem	138,81
Vertikální komunikace	15,16
Celkem Užitná plocha MEZANIN	123,65
Kanceláře - Korunní ATP	60,84
Nepronajatelná plocha	62,81
4.NP	
Celkem	823,71
Vertikální komunikace	23,64
Celkem Užitná plocha 4.NP	800,07
Kanceláře - Korunní	184,81
Kanceláře - Korunní ATP	13,86
Sály a salónky	124,75
Nepronajatelná plocha	476,65
5.NP	
Celkem	295,04
Vertikální komunikace	5,13
Celkem Užitná plocha 5.NP	289,91
Kanceláře - Korunní	123,33
Nepronajatelná plocha	166,58

Celková plocha objektu činí
z toho vertikální komunikace činí

9 098,48 m²
281,99 m²

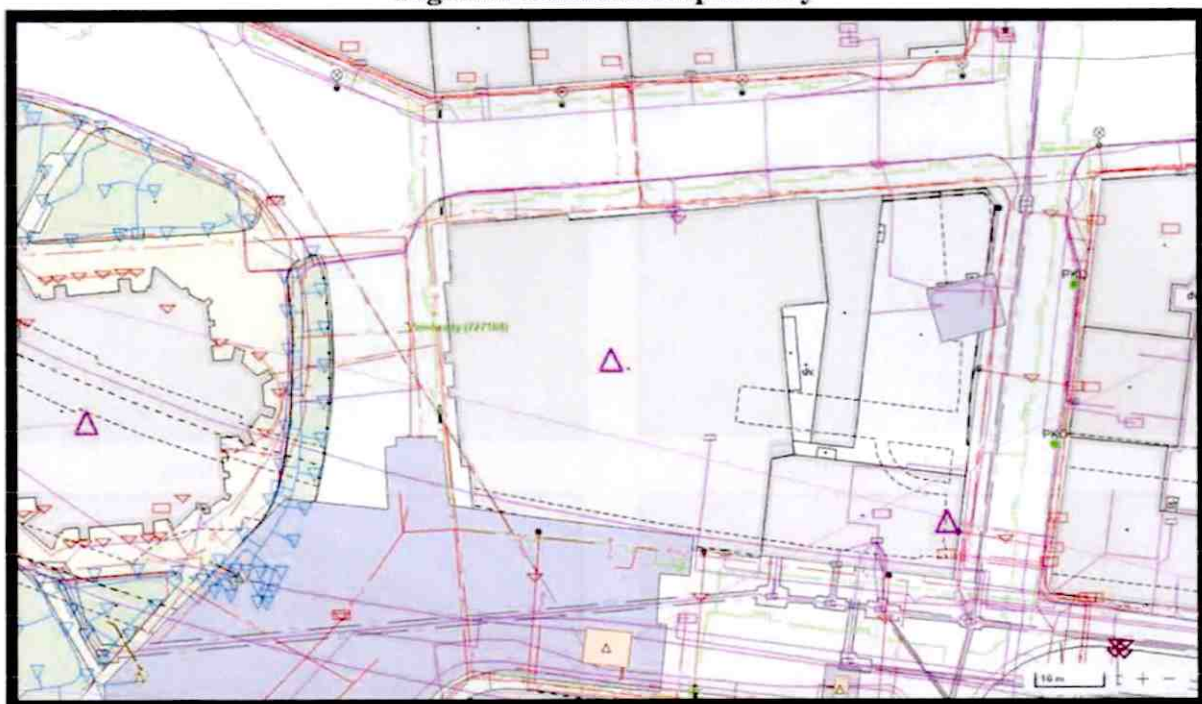
Celková užitná plocha objektu činí
(Do celkové užitné plochy objektu se balkony započítávají 50% své plochy, což činí 9,36 m²)

8 807,13 m²

Pozn.: Celková užitná plocha nadzemních podlaží činí 7 224,69 m²

A detailed street map of a neighborhood in Prague, showing streets like Rymská, Anny Letenské, Blanická, Uruguayská, and Americká. A red circle highlights a specific location near the intersection of Rymská and Blanická, near the 'Praha 2' label.

Digitální technická mapa Prahy



Fotodokumentace exteriér



pohled z náměstí Míru



pohled do ulice Slezská



pohled do ulice Korunní



pohled z ulice Blanická



vchod do obchodu v ulici Slezská



nádvoří s parkovištěm

Fotodokumentace interier část 1



hlavní schodiště



hlavní chodba



Majakovského sál



Raisův sál



Společenský sál



prostor pro občerstvení

Fotodokumentace interier část 2



šatna pro účinkující



vedlejší chodby



víceúčelová společenská místnost



kancelářská část budovy

Fotodokumentace technická část



půdní prostor



půdní prostor



střešní konstrukce a krytina



elektrorozvaděč

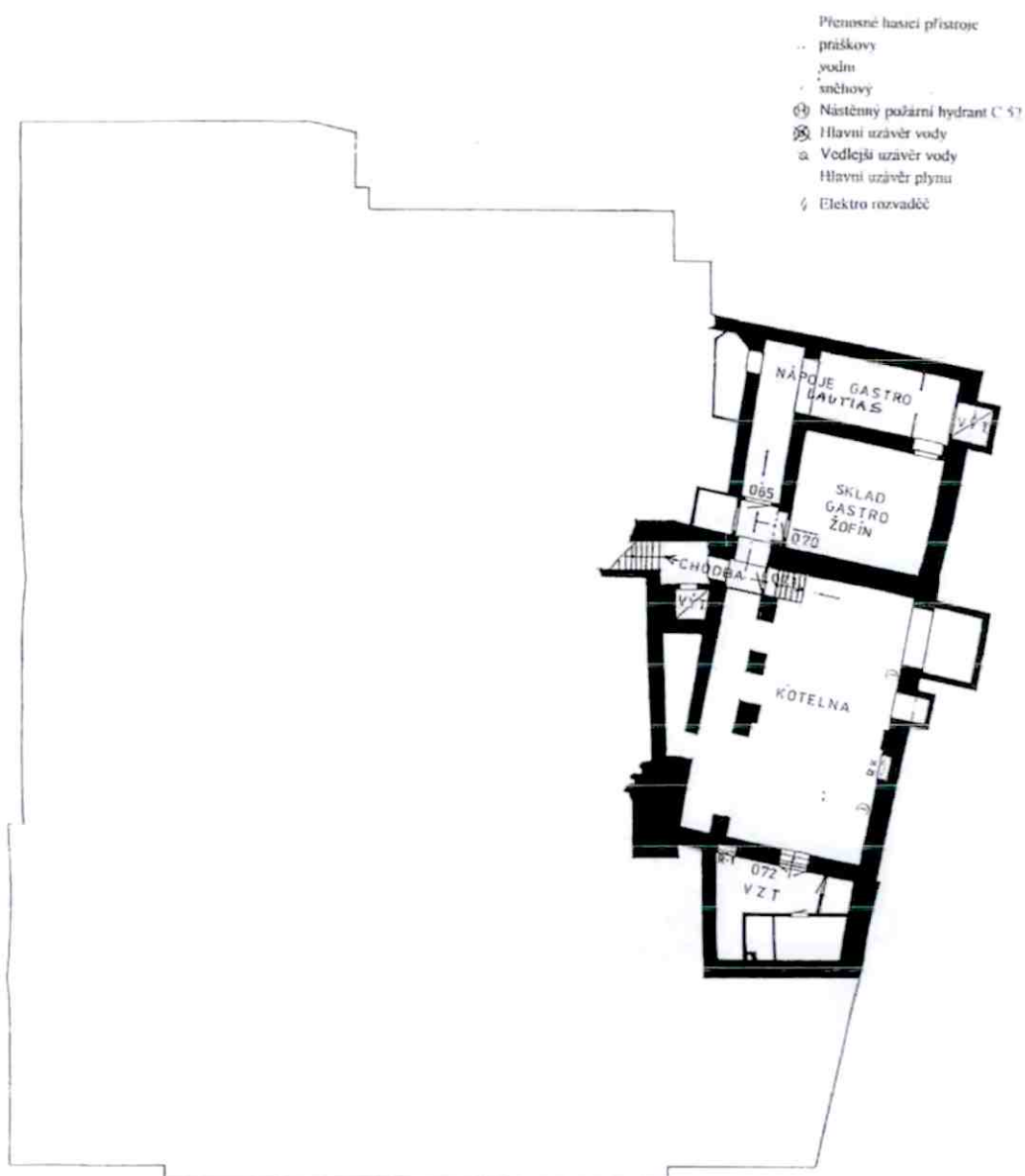


kotelna

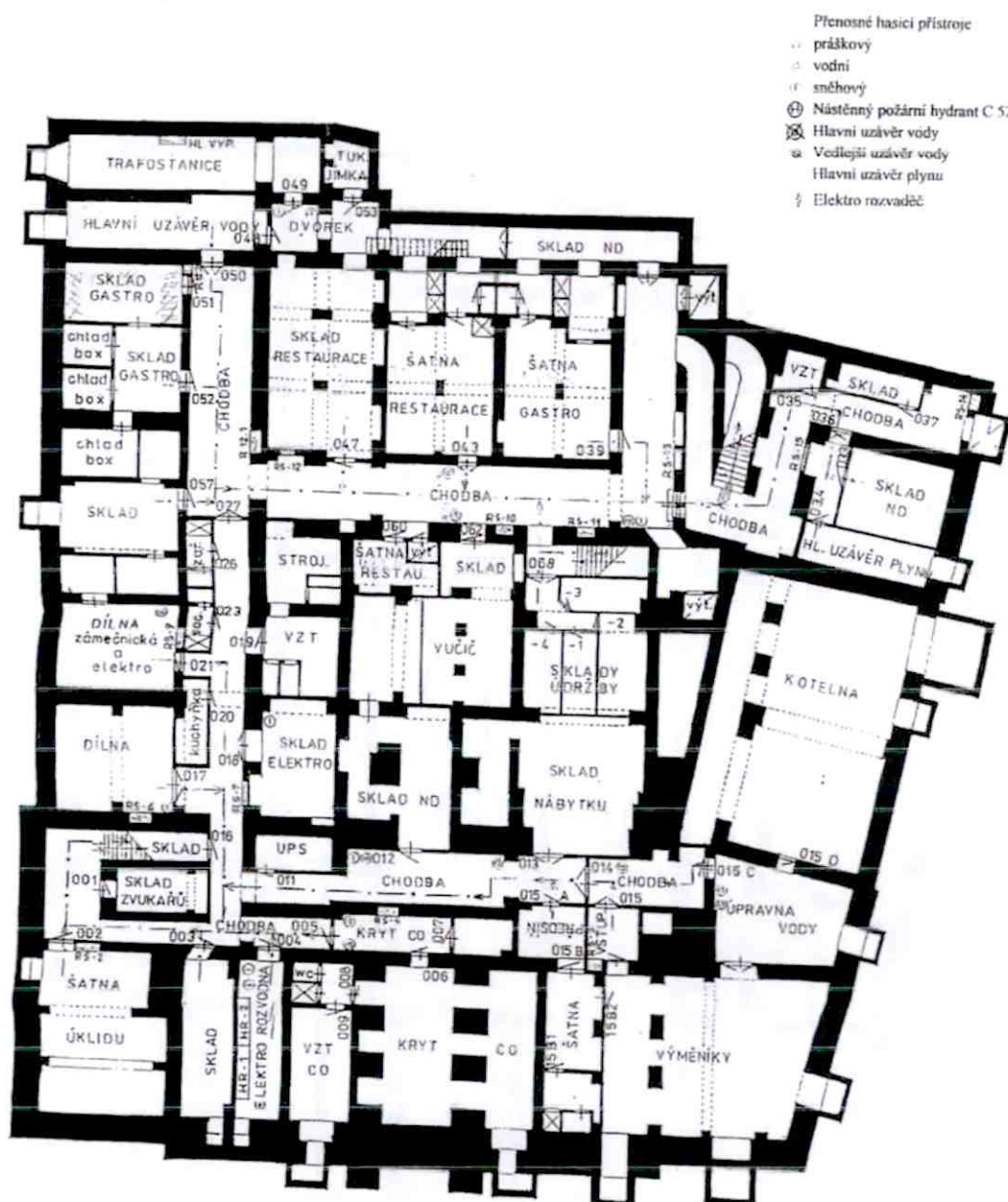


rozvodna tepla

II. SUTEREN Národní dům na Vinohradech



I. SUTEREN Národní dům na Vinohradech



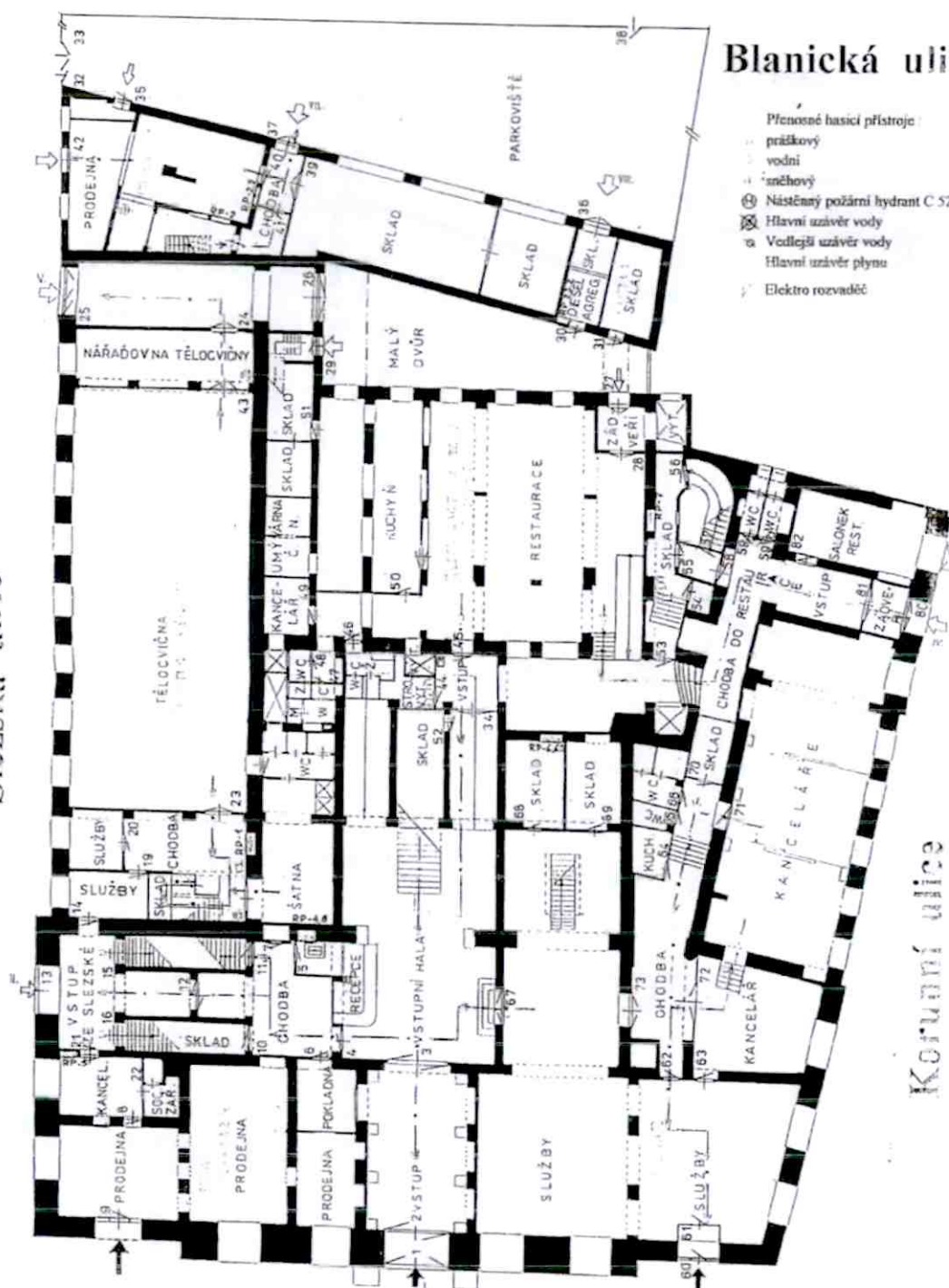
Stavebně technická dokumentace_schématická znázornění půdorysů podlaží

K NÍZEMÍ

Národní dům na Vinohradech

Slezská ulice

Blanická ulice

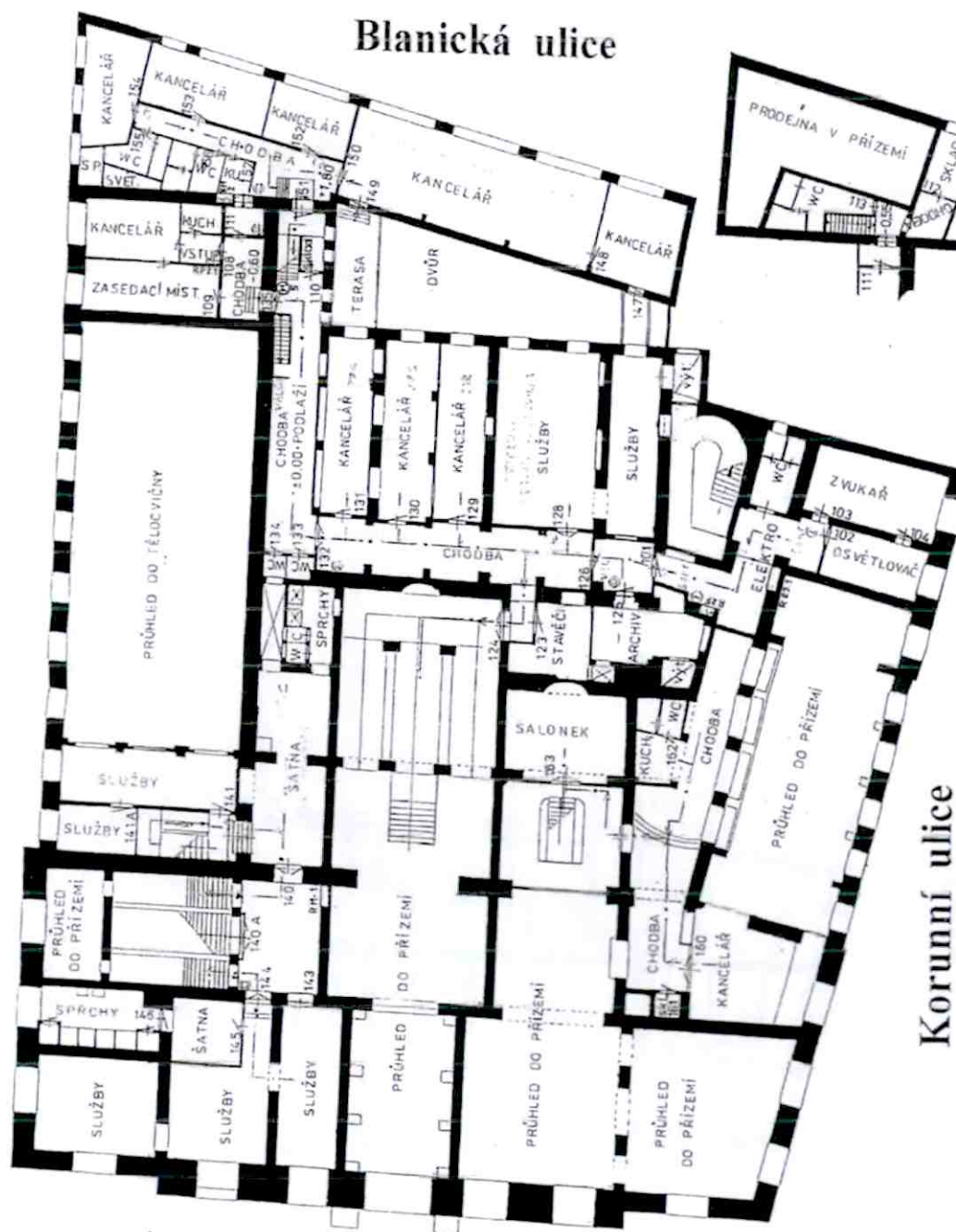


náměstí Míru

str.3

Stavebně technická dokumentace_schématická znázornění půdorysů podlaží

Slezská ulice



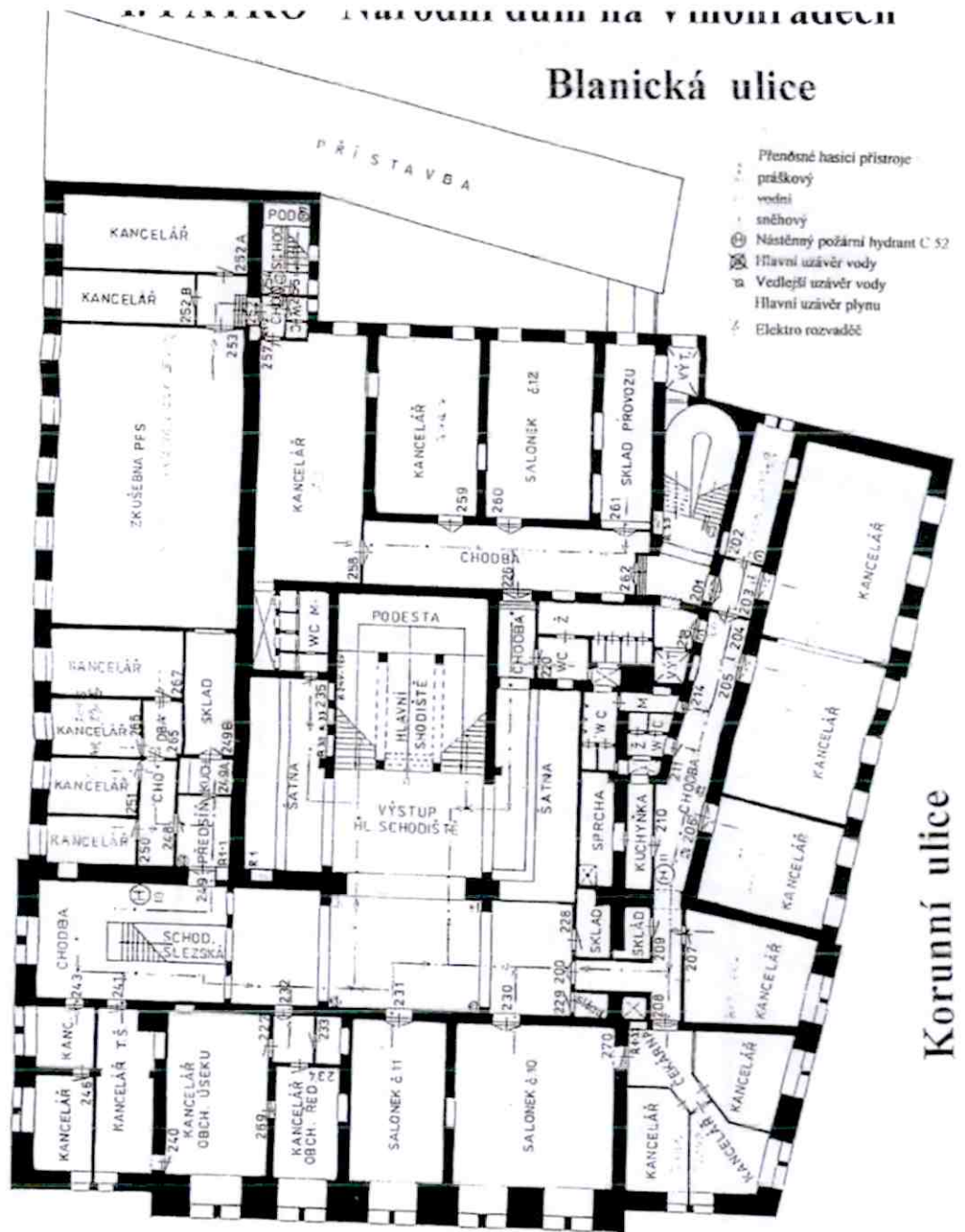
náměstí Míru

- Přenosné hasicí přístroje:
 - práškový
 - vodní
 - sněhový
- ⊕ Nástěnný požární hydrant C 52
- ⊗ Hlavní uzávěr vody
- ⊠ Vedlejší uzávěr vody
- ⊡ Hlavní uzávěr plynu

str.4

Stavebně technická dokumentace_schématická znázornění půdorysů podlaží

Slezská ulice



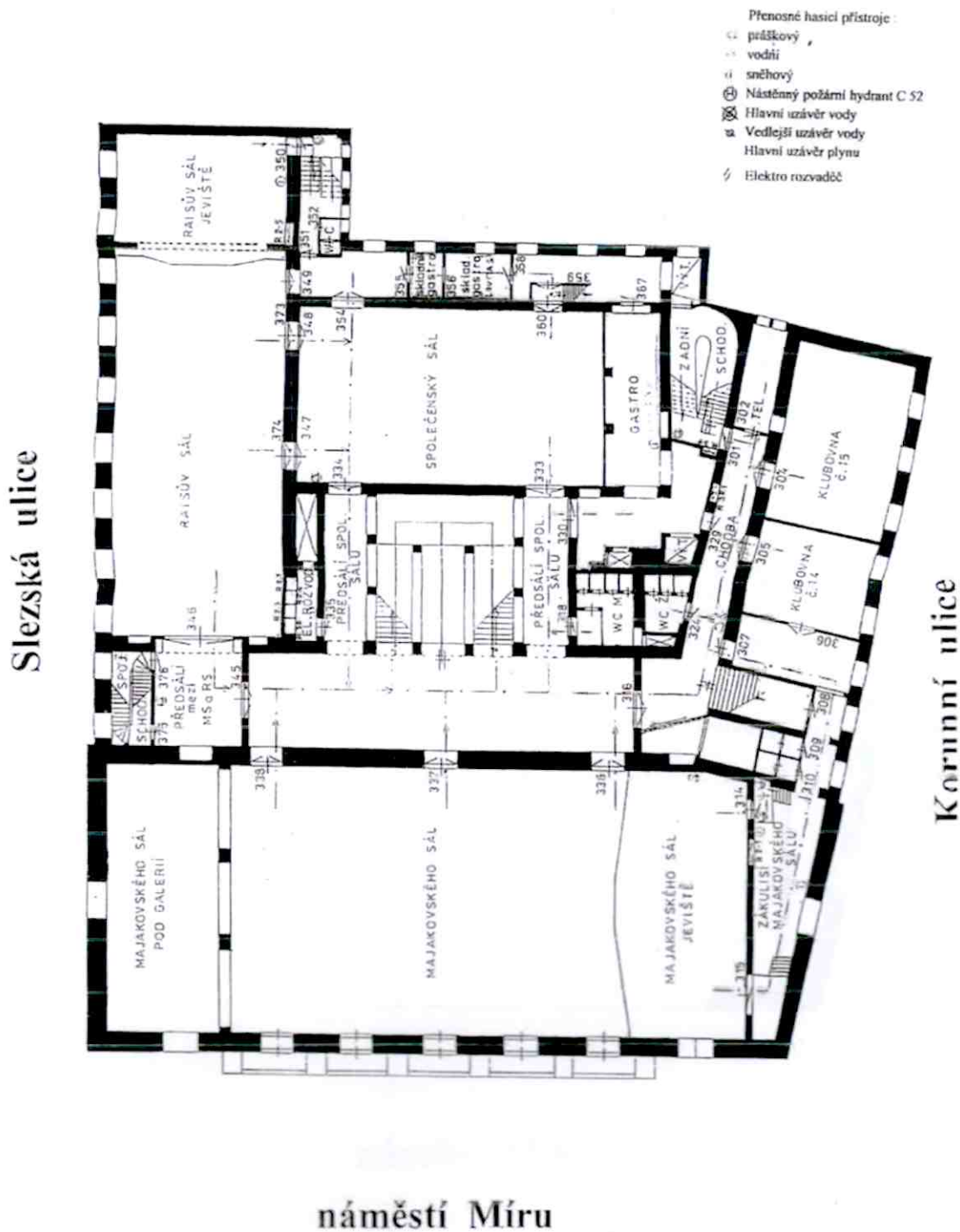
Blanická ulice

- Přenosné hasicí přístroje
- práškový
- vodní
- sněhový
- Nástěnný požární hydrant C 52
- Hlavní uzávěr vody
- Vedlejší uzávěr vody
- Hlavní uzávěr plynu
- Elektro rozvaděč

Korunní ulice

náměstí Míru

II. PATRO Národní dům na Vinohradech

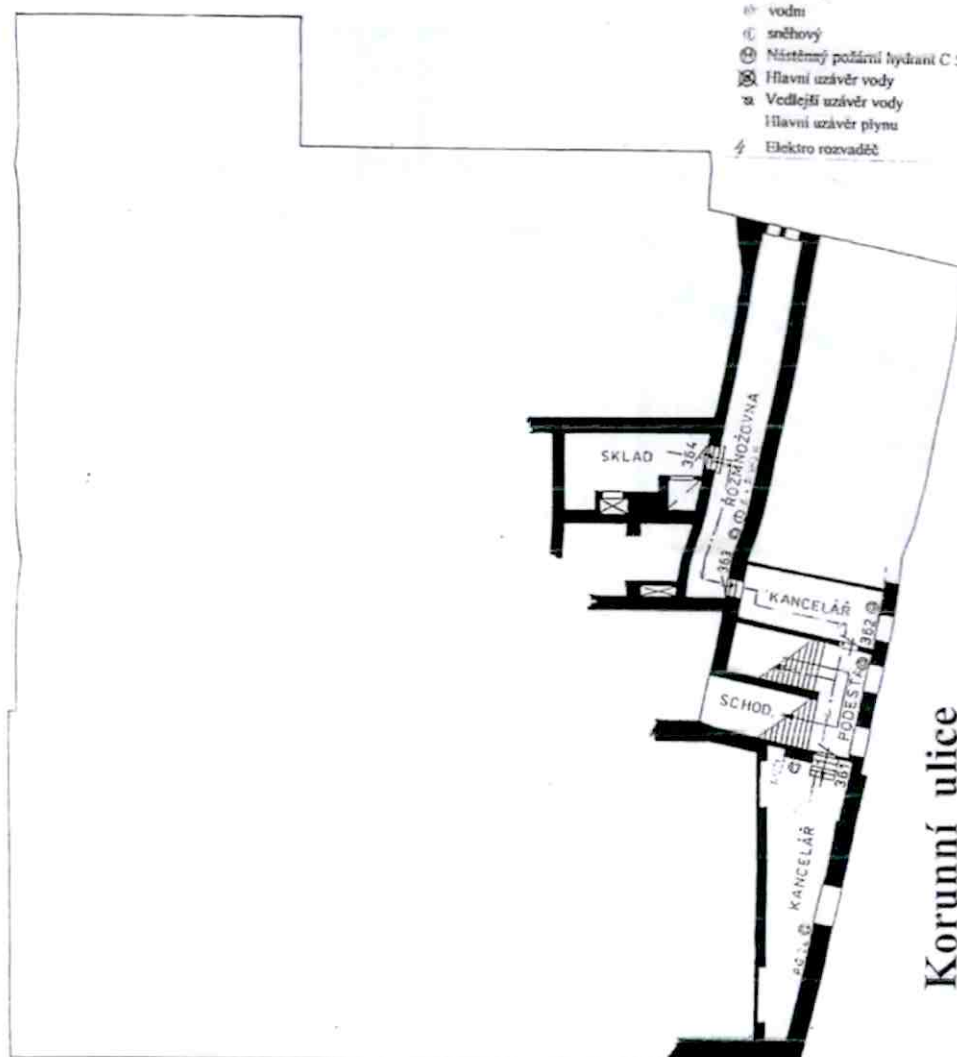


Podlaží mezi II. a III. PATREM

Národní dům na Vinohradech

Slezská ulice

Blanická ulice



Korunní ulice

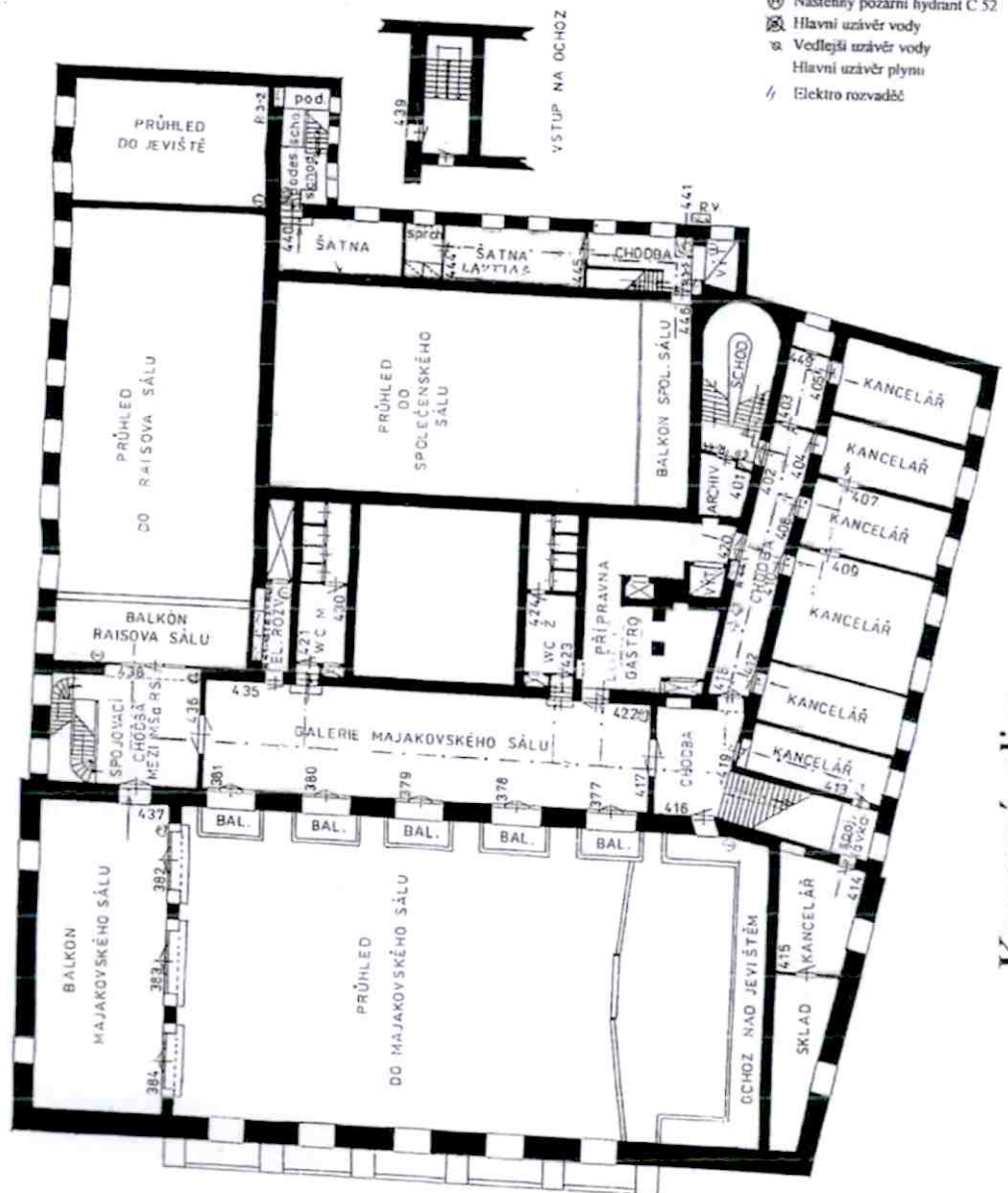
náměstí Míru

III. PATRONárodní dům na Vinohradech

Blanická ulice

Slezská ulice

Korunní ulice

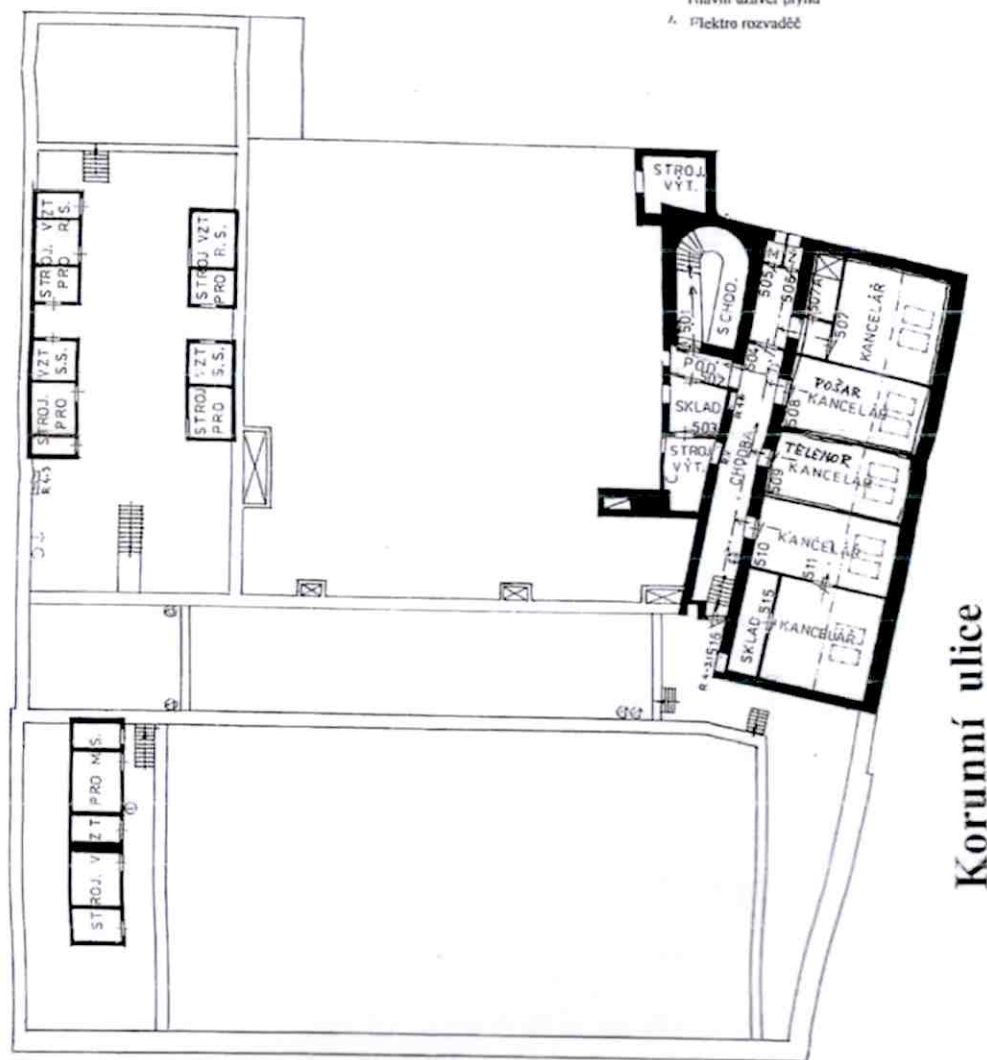


str.8

IV. PATRO Narodni dum na Vinohradech

Blanická ulice

Slezská ulice



- Přenosné hasicí přístroje
- průřezový
 - vodní
 - sněhový
 - Nástěnný požární hydrant C 52
 - Hlavní uzávěr vody
 - Vedlejší uzávěr vody
 - Hlavní uzávěr plynu
 - Elektro rozvaděč

Korunní ulice

náměstí Míru

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli při zpracování znaleckého posudku přizváni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána výběrovým řízením.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Prohlašuji nepodjatost při znalecké činnosti ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.

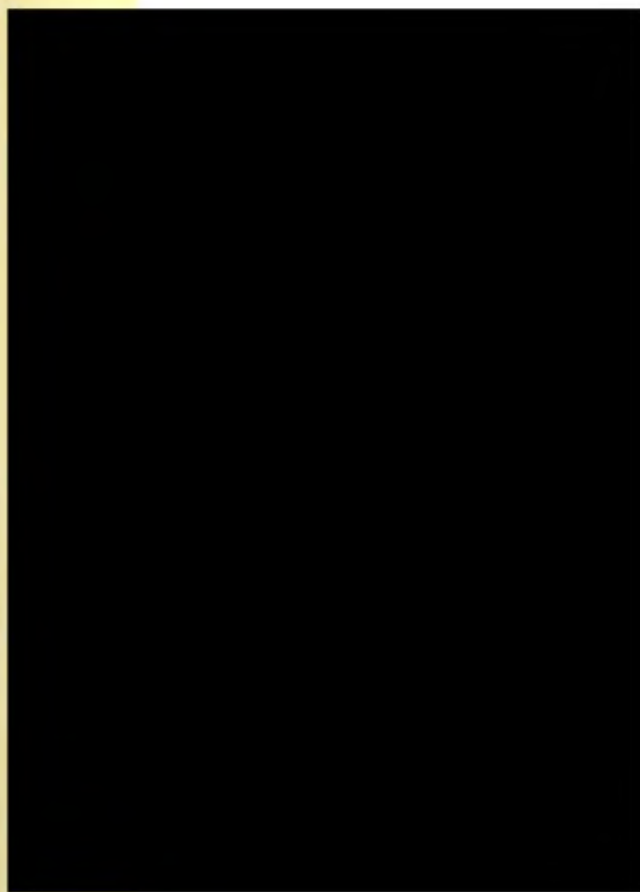
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 4.12.1989 pod č.j.Spr. 475/87 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001081/2025.

V Neratovicích 29.1.2025





Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument 83156.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **7334688-000-250207081340**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **53**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IČ: 69797111

Datum vyhotovení: **07.02.2025**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



7334688-000-250207081340

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001081/2025 Dodatek č.1

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parcelní číslo 99, jehož součástí je stavba Vinohrady, č.p. 820, obč. vyb. a pozemek parcelní číslo 100/1, vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha.

Znalec:



Číslo posudku v evidenci znalce: 3996-6/2025

Zadavatel: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IČ: 69797111
Rašínovo nábřeží 390/42
128 00 Praha 2 Nové Město

Číslo jednací: obj.č.j.:UZSVM/A/3437/2025-HMU1

OBVYKLÁ CENA	745 143 250 Kč
---------------------	-----------------------

Počet stran: 14

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.1.2025

Vyhotoveno: V Neratovicích 28.2.2025

Dodatek znaleckého posudku je zpracován na základě dílčích nesouhlasných námitek ke znaleckému posudku uvedených v dokumentu Ministerstva financí ČR Odd. schvalování dispozic s majetkem státu „Vyjádření k ocenění Národní dům na Vinohradech“ ze dne 18.2.2025. Dodatek je zpracován pouze úpravou dále uvedených částí znaleckého posudku č. 001081/2025 týkajících se určení věcné hodnoty.

Výsledná cena obvyklá 745143250,-Kč nedoznala tímto dodatkem změny.

Národní dům na Vinohradech - věcná hodnota

Věcná hodnota staveb

NDV_č.p. 820

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
2PP		516,00	2,60 m
1PP		2 236,00	3,60 m
1NP	2236+241 =	2 477,00	6,78 m
2NP	2236+241 =	2 477,00	4,44 m
3NP		2 236,00	6,04 m
4NP		2 236,00	5,67 m
podkroví		1 054,00	2,80 m
střešní kce		1 374,00	2,10 m
		14 606,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	2PP	(516)*(2,60) =	1 341,60
PP	1PP	(2236)*(3,60) =	8 049,60
NP	1NP	(2236+241)*(6,78) =	16 794,06
NP	2NP	(2236+241)*(4,44) =	10 997,88
NP	3NP	(2236)*(6,04) =	13 505,44
NP	4NP	(2236)*(5,67) =	12 678,12
Z	podkroví	(1054)*(2,80) =	2 951,20
Z	střešní kce	(1374)*(2,10) =	2 885,40

Obestavěný prostor - celkem:

69 203,30 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm
3. Stropy	
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony, kolem svodů měď
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka zdobná
8. Úprava vnějších povrchů	házené odrhované
9. Vnitřní obklady keramické	
10. Schody	kamenné, betonové, kovové
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	
13. Okna	dvojitá špaletová
14. Povrchy podlah	parkety, vlýsky, mramor, keramiky, polepové koberce,
15. Vytápění	etážové, plynový kotel
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	
18. Vnitřní vodovod	
19. Vnitřní kanalizace	
20. Vnitřní plynovod	
21. Ohřev teplé vody	
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	
24. Výtahy	

Konstrukce	Popis
25. Ostatní	
26. Instalační pref. jádra	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	2 477
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	69 203,30
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	12 295
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	12 295
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	850 854 574
Opotřebení	%	67,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	274 826 027

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 545,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	400,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 643,77
Plná cena: 545,00 m ² * 1 643,77 Kč/m ²	=	895 854,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 60 = 8,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 8,3 % / 100) * 0,917

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt - věcná hodnota **= 821 498,71 Kč**

2.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1261

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	6 900,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1110
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	26 403,06
Plná cena: 1,00 ks * 26 403,06 Kč/ks	=	26 403,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 40 = 25,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$	*	0,750

Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení - věcná hodnota	=	19 802,30 Kč
2.3. Elektrický pohon u vrátek a vrat		

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1261
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 800,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1110
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	22 193,87
Plná cena: 1,00 ks * 22 193,87 Kč/ks	=	22 193,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$	*	0,667

Elektrický pohon u vrátek a vrat - věcná hodnota	=	14 803,31 Kč
2.4. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek		

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.5. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1261
Výměra:	1,8*46 = 82,80 m ² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	780,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1110
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 984,69

Plná cena: 82,80 m² * 2 984,69 Kč/m² = **247 132,33 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 60 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)

* 0,500

Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek - věcná hodnota = **123 566,17 Kč**

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. NDV_čp. 820 274 826 027,40 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt 821 498,71 Kč

2.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení 19 802,30 Kč

2.3. Elektrický pohon u vrátek a vrat 14 803,31 Kč

2.4. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek 123 566,17 Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **979 670,49 Kč**

Věcná hodnota

355 271 738 Kč

z toho hodnota pozemku

79 466 040 Kč

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

LV: 7376
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vinohrady
Počet obyvatel: 1 384 732

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní	III	0,01

Název znaku	č.	P _i
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{2,101}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,450}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,908}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,908}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,317}$$

Národní dům na Vinohradech

Ocenění nákladovým způsobem

NDV_č.p. 820

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

D. budovy pro společenské a kulturní účely

zděná

1261

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
2PP	516	=	516,00
1PP	2236	=	2 236,00
1NP	2236+241	=	2 477,00
2NP	2236+241	=	2 477,00
3NP	2236	=	2 236,00
4NP	2236	=	2 236,00
podkroví	1054	=	1 054,00
střešní kce	1374	=	1 374,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
2PP	516,00 m ²	2,60 m	1 341,60
1PP	2 236,00 m ²	3,60 m	8 049,60
1NP	2 477,00 m ²	6,78 m	16 794,06
2NP	2 477,00 m ²	4,44 m	10 997,88
3NP	2 236,00 m ²	6,04 m	13 505,44
4NP	2 236,00 m ²	5,67 m	12 678,12
podkroví	1 054,00 m ²	2,80 m	2 951,20
střešní kce	1 374,00 m ²	2,10 m	2 885,40
Součet	14 606,00 m²		69 203,30

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

69 203,30 / 14 606,00 = 4,74 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

14 606,00 / 8 = 1 825,75 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
2PP	(516)*(2,60)	=	1 341,60 m ³
1PP	(2236)*(3,60)	=	8 049,60 m ³
1NP	(2236+241)*(6,78)	=	16 794,06 m ³
2NP	(2236+241)*(4,44)	=	10 997,88 m ³
3NP	(2236)*(6,04)	=	13 505,44 m ³
4NP	(2236)*(5,67)	=	12 678,12 m ³
podkroví	(1054)*(2,80)	=	2 951,20 m ³
střešní kce	(1374)*(2,10)	=	2 885,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
2PP	PP	1 341,60 m ³
1PP	PP	8 049,60 m ³
1NP	NP	16 794,06 m ³
2NP	NP	10 997,88 m ³
3NP	NP	13 505,44 m ³
4NP	NP	12 678,12 m ³
podkroví	Z	2 951,20 m ³

střešní kce
Obestavěný prostor - celkem:

Z 2 885,40 m³
69 203,30 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	standard	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka zdobná	N	100
8. Úprava vnějších povrchů	házené odrhované	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody	kamenné, betonové, kovové	N	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	parkety, vlýsky, mramor, keramiky, polepové koberce, etážové, plynový kotel	N	100
15. Vytápění	světelná a třířázová	S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	17,20	100	1,00	17,20
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,90	100	1,00	5,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	N	7,00	100	1,54	10,78
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,60	100	1,54	5,54
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	N	3,30	100	1,54	5,08
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,70	100	1,00	5,70
14. Povrchy podlah	N	3,20	100	1,54	4,93
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					109,55
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0955

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	90,00	1,00	5,67	5,17	131	200	65,50	3,3864
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	10,00	1,00	0,63	0,57	67	150	44,67	0,2546
2. Svislé konstrukce	S	17,20	90,00	1,00	15,48	14,13	131	200	65,50	9,2552
2. Svislé konstrukce	S	17,20	10,00	1,00	1,72	1,57	67	100	67,00	1,0519
3. Stropy	S	8,20	90,00	1,00	7,38	6,73	131	200	65,50	4,4082
3. Stropy	S	8,20	10,00	1,00	0,82	0,75	67	100	67,00	0,5025
4. Krov, střecha	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,39	67	150	44,67	2,4077
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,56	67	80	83,75	2,1440
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,84	67	80	83,75	0,7035
7. Úprava vnitřních povrchů	N	7,00	100,00	1,54	10,78	9,84	67	150	44,67	4,3955
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,60	100,00	1,54	5,54	5,06	67	80	83,75	4,2378
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,92	20	50	40,00	0,7680
10. Schody	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,64	131	200	65,50	3,0392
11. Dveře	S	3,90	100,00	1,00	3,90	3,56	67	100	67,00	2,3852
13. Okna	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,20	67	100	67,00	3,4840
14. Povrchy podlah	N	3,20	100,00	1,54	4,93	4,50	67	100	67,00	3,0150
15. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,75	67	80	83,75	3,9781
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,39	67	80	83,75	4,5141
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,27	67	80	83,75	0,2261
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,92	67	80	83,75	2,4455
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,83	67	80	83,75	2,3701
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,37	67	80	83,75	0,3099
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,73	25	30	83,33	1,4416
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	50,00	1,00	1,70	1,55	67	80	83,75	1,2981
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	50,00	1,00	1,70	1,55	67	80	83,75	1,2981
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,28	67	80	83,75	1,0720
25. Ostatní	S	5,40	100,00	1,00	5,40	4,93	67	100	67,00	3,3031
Opotřebení:										67,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 611,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9236

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,7430

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0955

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2300

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1110

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **7 052,82**

Plná cena: 69 203,30 m³ * 7 052,82 Kč/m³

= **488 078 418,31 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 67,7 % /100)

* 0,323

=

157 649 329,11 Kč

NDV_č.p. 820 - věcná hodnota = **157 649 329,11 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

NDV_č.p. 820 = 157 649 329,11 Kč

Nákladové ceny - celkem = **157 649 329,11 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro kulturu

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,80 %

Nájemné je stanoveno na základě ZP znalecké kanceláře EQUITA CONSULTING S.R.O.

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
celá stavba	7 224,71	2 232,95	1 344 368,02	16 132 416,19
Výnosy celkem				16 132 416,19

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
nebytové 150-159	144,69	461,-	5 558,51	66 702,09
Výnosy celkem				66 702,09

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 16 199 118,28 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 79 466 040,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 3 109,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 2 236,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 57 152 160,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 2 857 608,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

16 199 118,28 * 40 % - 6 479 647,31 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 6 861 862,97 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

16 199 118,28 * 50% = 8 099 559,14 Kč

Míra kapitalizace 6,80 % / 6,80 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **119 111 163,82 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:

A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny A):
nemovitost v centru města

Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	157 649 329,11 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	119 111 163,82 Kč
Rozdíl	R	=	38 538 165,29 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny A):

$$CV + 0.40 R = 134\,526\,429,94 \text{ Kč}$$

$$\text{NDV} = 134\,526\,429,94 \text{ Kč}$$

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 545,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	400,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 643,77
Plná cena: 545,00 m ² * 1 643,77 Kč/m ²	=	895 854,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 60 = 8,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 8,3 % / 100)

*	0,917
=	821 498,71 Kč
*	1,317
=	1 081 913,80 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt - cena zjištěná = **1 081 913,80 Kč**

3. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1261
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	6 900,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1110
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	26 403,06
Plná cena: 1,00 ks * 14 158,16 Kč/ks	=	26 403,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 40 = 25,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,750
=	26 403,06 Kč
*	1,317
=	26 079,63 Kč

Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení - cena zjištěná	=	26 079,63 Kč
---	---	---------------------

4. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

1261

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 800,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1110
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	22 193,87
Plná cena: 1,00 ks * 22 193,87 Kč/ks	=	22 193,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,667
=	14 803,31 Kč
*	1,317
=	19 495,96 Kč

Elektrický pohon u vrátek a vrat - cena zjištěná	=	19 495,96 Kč
---	---	---------------------

5. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

13.5. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek

1261

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$1,8 \cdot 46 = 82,80 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

$$= 780,-$$

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

$$* 1,2300$$

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

$$* 3,1110$$

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

$$= 2\,984,69$$

Plná cena: 82,80 m² * 2 984,69 Kč/m²

$$= 247\,132,33 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 60 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

$$* 0,500$$

Nákladová cena stavby CS_N

$$= 123\,566,17 \text{ Kč}$$

Koeficient pp

$$* 1,317$$

Cena stavby CS

$$= 162\,736,65 \text{ Kč}$$

Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek - cena zjištěná

$$= 162\,736,65 \text{ Kč}$$

6. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	99	2 564	25 560,00	65 535 840,-
ostatní plocha	100/1	545	25 560,00	13 930 200,-
Cenová mapa - celkem		3 109		79 466 040,-

Pozemky - cena zjištěná celkem

$$= 79\,466\,040,- \text{ Kč}$$

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. NDV	134 526 429,94 Kč
2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt	1 081 913,80 Kč
3. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení	26 079,63 Kč
4. Elektrický pohon u vrátek a vrat	19 495,96 Kč
5. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek	162 736,65 Kč
6. Pozemky	79 466 040,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

$$215\,282\,695,98 \text{ Kč}$$

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

$$215\,282\,700,- \text{ Kč}$$

slovy: Dvě stě patnáct milionů dvě stě sedmdesát tisíc šest set Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

215 282 700 Kč

slovy: Dvě stě patnáct milionů dvě stě sedmdesát tisíc šest set Kč

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

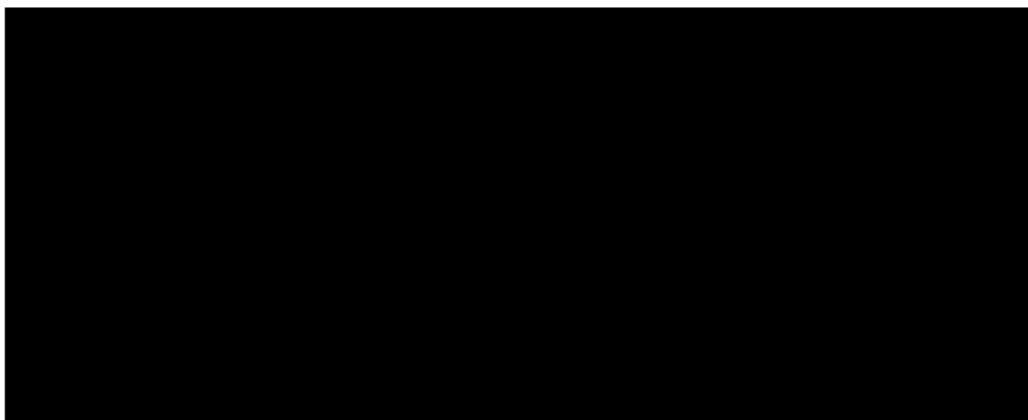
Prohlašuji nepodjatost při znalecké činnosti ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 4.12.1989 pod č.j.Spr. 475/87 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001081/2025 Dodatek č.1.

V Neratovicích 28.2.2025



Posudek č. 02/ 2025
Č.J.: UZSVM/A/43076/2025 - HMU1

Znalec:

Objednavatel:

Úřad pro zastupování státu
ve věcech majetkových
Rašínovo nábřeží 390/42
128 00 Praha 2

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 02/2025

Určení hodnoty plastik umístěných na fasádě
Národního domu na Vinohradech

Počet stran posudku: 6
Počet předaných vyhotovení: 2

Účel posudku:

pro potřeby objednavatele

Datum zadání posudku:

20. 01. 2025

Úkolem znalkyně bylo:

Stanovit hodnotu plastik, umístěných na fasádě Národního domu na Vinohradech.

Použité zdroje a literatura:

Sochařství 19. století – V. Volavka

Architektura – Ing. Arch. O. Šefců, 2013

Rukověť sběratelova – J.M. Augusta, 1927

Archiv znalkyně

Ceny byly stanoveny cenou obvyklou, podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Cenou obvyklou, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodeji obdobného majetku, na našem trhu i v zahraničí. Dále bylo především přihlédnuto k uměleckému zpracování a kulturní hodnotě plastik.

Určení – cena:

Znalecké posouzení se týká plastik umístěných na novorenesanční fasádě Národního domu na Vinohradech. Plastiky jsou umístěny na třech stranách objektu do ulic Korunní, Slezská a Náměstí Míru.

Plastiky umístěné na straně k Náměstí Míru

Sousoší ženy s harfou a dítětem - chlapcem. Žena má na hlavě zlacený vavřínový věnec. Harfa je také zlacena. Postava chlapce svírá meč, který je ovíjen zlaceným vavřínem.

Cena: 100.000,- Kč

Sousoší muže s korunou a dítětem - děvče. Muž má na hlavě zlacený vavřínový věnec. Postava děvčete drží zlacenou růži na dlouhém stonku.

Cena: 100.000,- Kč

Busta J.K. Tyla	Cena: 35.000,- Kč
Busta B. Smetany	Cena: 35.000,- Kč
Busta F. Palackého	Cena: 35.000,- Kč
Busta K.H. Borovského	Cena: 35.000,- Kč
Busta M. Tyrše	Cena: 35.000,- Kč
5 ks odlitků hlav ženy	Cena: 50.000,- Kč
2 ks soch muže	Cena: 50.000,- Kč
2 ks soch ženy	Cena: 50.000,- Kč
2 ks odlitků orlic	Cena: 20.000,- Kč
10 ks odlitků ozdobných věnců	Cena: 50.000,- Kč

Plastiky umístěné na straně do ulice Korunní

2 ks sochy muže	Cena: 50.000,- Kč
2 ks sochy ženy	Cena: 50.000,- Kč
2 ks odlitků hlavy ženy	Cena: 20.000,- Kč
4 ks odlitků andělů	Cena: 40.000,- Kč
3 ks odlitků orlic	Cena: 30.000,- Kč
14 ks odlitků ozdobných věnců	Cena: 70.000,- Kč

Plastiky umístěné na straně do ulice Slezská

2 ks sochy muže	Cena: 50.000,- Kč
2 ks sochy ženy	Cena: 50.000,- Kč
2 ks odlitků hlavy ženy	Cena: 20.000,- Kč
4 ks odlitků andělů	Cena: 40.000,- Kč
3 ks odlitků orlic	Cena: 30.000,- Kč
15 ks odlitků ozdobných věnců	Cena: 75.000,- Kč

Veškeré plastiky jsou vytvořeny z jemného pískovce a byly již několikrát restaurovány. Poslední restaurátorský zásah je datován k roku 2022. Restaurátorské práce byly velmi dobře provedeny a vrátily veškerým plastikám původní vzhled a jsou bez viditelných poškození.

**Hodnota plastik umístěných na Národním domě na
Vinohradech činí: 1.120.000,- Kč**

slovy: jedenmilionstodvacettisíc korun českých

Obecně o stavbě:

Národní dům na Vinohradech, známý dříve jako ÚKDŽ (Ústřední kulturní dům železničářů), je novorenesanční budova sloužící především jako kulturní společenské centrum na pražských Královských Vinohradech.

Budova podle projektu architekta Antonína Turka byla postavena v letech 1893–1894. Na výzdobě se podíleli např. Antonín Popp, Josef Stachovský, či Adolf Liebscher. Budova vznikla u příležitosti povýšení Královských Vinohrad na město roku 1879. Z téže doby pochází také velká část typické architektury vinohradských ulic Francouzská, Anglická či Bělehradská. Logickým urbanistickým střediskem tehdejšího města bylo Purkyňovo náměstí (dnešní Náměstí Míru), proto byl společenský dům umístěn právě zde.

Závěrečná prohlášení:

Toto posouzení bylo zpracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

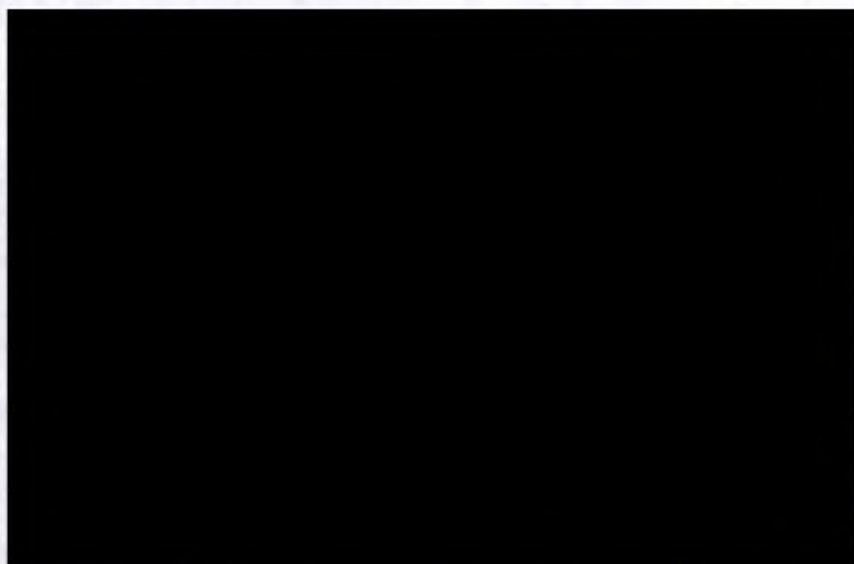
- a) Nebylo provedeno žádné šetření k ověření správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady, přičemž se vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Zároveň nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k posuzovanému majetku je úplné, a tudíž i prodejné - zpeněžitelné.
- b) Vychází se z toho, že informace z jiných zdrojů, které sloužily jako další podklad pro zpracování tohoto posouzení jsou věrohodné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

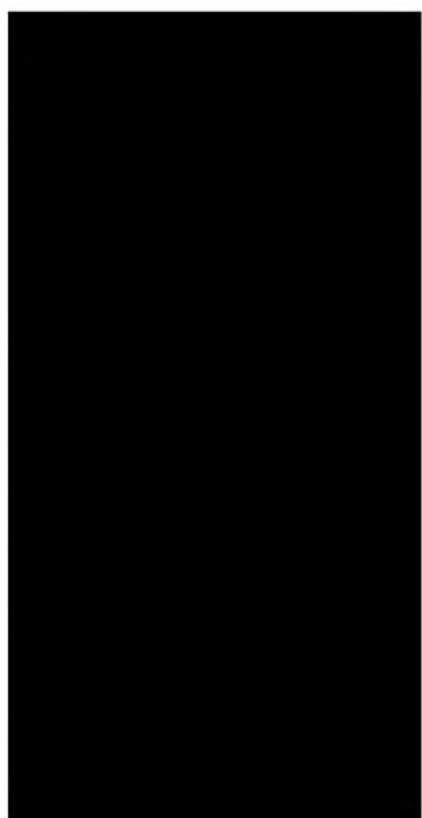
„Prohlašuji ve smyslu § 127a občanského soudního řádu ve znění zákona č. 21/2011 Sb., že jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména jsem si vědoma možné trestní odpovědnosti za podání nepravdivého, hrubě zkreslujícího nebo neúplného znaleckého posudku podle § 346 trestního zákoníku.“

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 21.04.2011, č.j. Spr 4067/2010, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací starožitností. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 01/2025 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace.





Úřad pro zastupování státu
ve věcech majetkových
Zašimovo náměstí 390/42

12800 Praha 2

Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument 83321.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **7335709-000-250207085122**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **8**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IČ: 69797111

Datum vyhotovení: **07.02.2025**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



7335709-000-250207085122

Posudek č. 03/ 2025
Č.J.: UZSVM/A/119483/2025 - HMU1

Znalec:

Objednavatel:

Úřad pro zastupování státu
ve věcech majetkových
Rašínovo nábřeží 390/42
128 00 Praha 2

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 03/2025

Určení hodnoty plastik, fresek, osvětlení a štukové výzdoby v
interiéru Národního domu na Vinohradech

Počet stran posudku: 11
Počet předaných vyhotovení: 2
Počet fotografií: 60

Účel posudku:

pro potřeby objednavatele

Datum zadání posudku:

26. 02. 2025

Úkolem znalkyně bylo:

Stanovit hodnotu plastik, fresek, osvětlení a štukové výzdoby.

Použité zdroje a literatura:

Sochařství 19. století – V. Volavka

Architektura – Ing. Arch. O. Šefců, 2013

Rukověť sběratelova – J.M. Augusta, 1927

Web Národního domu na Vinohradech

Archiv znalkyně

Ceny byly stanoveny cenou obvyklou, podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Cenou obvyklou, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodeji obdobného majetku, na našem trhu i v zahraničí. **Dále bylo především přihlédnuto k uměleckému zpracování a kulturní hodnotě.**

Určení a ceny:

Novorenesanční štuková výzdoba v celém interiéru

Výzdoba v celém interiéru je velmi bohatá a detailně propracovaná. Velmi cenné jsou portály se znakem Vinohrad nad zrcadly, veškeré bohatě zdobené rozety, umístěné nad lustry či menší rozety na stropěch sálů. Vysoce hodnotné jsou také korintské, jónské či dórské sloupky, maskarony, eby a plastiky andělíčků.

Cena kompletní štukové výzdoby: 3.000.000,- Kč

Salonek č. 11

18-ti ramenný lustr s broušenými křišťálovými ověsky.

Cena: 50.000,- Kč

1. patro – volné prostory

3 ks skleněných „trubičkových“ lustrů, krásná ojedinělá umělecká práce.

Cena: 210.000,- Kč

10 ks nástěnné apliky z mosazi, včetně skleněných širmů s drobným broušením.

Cena: 60.000,- Kč

4 ks osmiramenných lustrů z mosazi, včetně skleněných širmů s drobným broušením.

Cena: 40.000,- Kč

Velké sálové zrcadlo ve zlaceném zdobeném rámu.

Cena: 20.000,- Kč

Salonek č. 10

2 ks osmiramenných lustrů z mosazi. Lustr je doplněný osmi skleněnými širmy ve tvaru koule.

Cena: 30.000,- Kč

2. podesta

2 ks krásné sloupové lampy z mosazi. Osmiramenná lampa je doplněna skleněnými širmy s drobným broušením. Ve spodní části, na patce lampy jsou umístěny 4 erby.

Cena: 100.000,- Kč

Majakovského sál

Nástropní malba od malíře Adolfa Liebschera. Malba je trojdílná (triptych) zobrazuje založení Vinohrad císařem Karlem IV.

Cena: 1.000.000,- Kč

Plastiky (busty) národních buditelů:

V. Klicpera, B. Smetana, J.K. Tyl, M. Tyrš, K. Havlíček, E. Vocel, J. Kolár, J. Mánes, J. Neruda, J. Jungmann, F. Palacký, J. Dobrovský, K.J. Erben, B. Němcová, P. Šafařík, J.E. Purkyně, V. Hálek, L. Čelakovský

Plastiky lemují celý sál a jsou dílem sochaře Josefa Strachovského a Antonína Poppa.

Cena: 360.000,- Kč

40 ks tří ramenných menších nástěnných aplik z mosazi se skleněnými širmy s drobným broušením.

Cena: 240.000,- Kč

20 ks pětiramenných větších nástěnných aplik z mosazi se skleněnými širmy s drobným broušením. Tělo apliky je tvořeno okřídlenou postavou ženy s erbem Vinohrad.

Cena: 300.000,- Kč

3 ks velkolepých lustrů, které jsou mimo jiné doplněny o znak Vinohrad – sv. Václav stojící na hradbách, který drží vinnou ratolest s hroznem. (dle legendy sv. Václav připravoval mešní víno). Tyto lustry jsou nejhodnotnějšími památkami 19. století v České republice.

Cena: 1.500.000,- Kč

2 ks zrcadel zasazených do zlacených, zdobených ráků.

Cena: 40.000,- Kč

2 ks zrcadel ve zlacených, zdobených rámech. Zrcadla jsou zasazena do portálu se dvěma korintskými sloupy.

Cena: 40.000,- Kč

2. patro – chodba

6 ks etažerových lustrů z mosazi se skleněnými širmy s drobným broušením.

Cena: 120.000,- Kč

6 ks šestiramenných lustrů z mosazi se skleněnými širmy s drobným broušením.

Cena: 48.000,- Kč

14 ks třiramenných nástěnných aplik z mosazi se skleněnými širmy s drobným broušením.

Cena: 84.000,- Kč

8 ks zrcadel ve zlaceném zdobeném rámu. Zrcadlo je zasazeno pod klasicistní portál.

Cena: 160.000,- Kč

1 ks většího zlateného zrcadla. V horní římsové části je umístěn znak Vinohrad.

Cena: 25.000,- Kč

Raisův sál

2 ks velkých kruhových mosazných lustrů, osázených po celém obvodu žárovkami.

Cena: 200.000,- Kč

12 ks tříramenných nástěnných aplik z mosazi se skleněnými širmy s drobným broušením.

Cena: 72.000,- Kč

Společenský sál

Krásná, detailně provedená, bohatá štuková výzdoba v celém sále.

Cena je zahrnuta v částce za kompletní štukovou výzdobu

Salónek 14

1 ks lustru se skleněnými koulemi. Menší koule z mačkaného skla jsou zasazené do hroznovitého tvaru.

Cena: 30.000,- Kč

8 ks nástěnných aplik. Středová větší skleněná koule je osázena šesti malými z mačkaného skla.

Cena: 64.000,- Kč

Salónek 15

2 ks lustrů se skleněnými koulemi. Menší koule z mačkaného skla jsou zasazené do hroznovitého tvaru.

Cena: 60.000,- Kč

4 ks nástěnných aplik. Středová větší skleněná koule je osázena šesti malými z mačkaného skla.

Cena: 32.000,- Kč

3. patro

2 ks osmiramenných lustrů se skleněnými širmy s drobným broušením. Cena: 20.000,- Kč

Balkon :

1 ks osmiramenný lustr se skleněnými širmy s drobným broušením. Cena: 10.000,- Kč

4 ks etažerového lustru se skleněnými širmy s drobným broušením. Cena: 80.000,- Kč

8 ks 3 ramenných nástěnných aplik z mosazi se skleněnými širmy s drobným broušením.

Cena: 48.000,- Kč

Mezanin

3 ks pětiramenných lustrů se skleněnými širmy s drobným broušením.

Cena: 21.000,- Kč

2 ks větších zlacených zrcadel. V horní římsové části je umístěn znak Vinohrad.

Cena: 50.000,- Kč

Plastika v životní velikosti. Dívka držící zlacený včelí úl. V druhé ruce drží zlacenou větvíčku s ovocem. Plastika má krásně propracované detaily na drapérii.

Cena: 50.000,- Kč

Přízemí

2 ks krásné sloupové lampy z mosazi. Osmiramenná lampa je doplněna skleněnými širmy s drobným broušením. Ve spodní části, na patce lampy jsou umístěny 4 erby.

Cena: 100.000,- Kč

7 ks dvouramenných nástěnných aplik se skleněnými širmy.

Cena: 35.000,- Kč

2 ks pětiramenných větších nástěnných aplik z mosazi se skleněnými širmy s drobným broušením. Tělo apliky je tvořeno okřídlenou postavou ženy s erbem Vinohrad.

Cena: 30.000,- Kč

1 ks etažérového lustru se skleněnými širmy s drobným broušením.

Cena: 20.000,- Kč

**Hodnota interiéru Národního domu na Vinohradech činí:
8.349.000,- Kč**

slovy: osmmilionůtřistačtyřicetdevěttisíc korun českých

Národní dům na Vinohradech obecně :

Jedná se o budovu Královských Vinohrad. Městská část Vinohrady se rozkládá na území dřívějších vinic, které založil v roce 1348 Karel IV., český král a císař římský. Z původní obce byly v roce 1879 Královské Vinohrady povýšeny na město. Nebývalý hospodářský rozmach této přední pražské čtvrti umožnil nejen rozsáhlou výstavbu bytových domů, ale i budov vytvářejících nový charakter této městské části. Takovouto stavbou je i Národní dům.

O vybudování Národního domu rozhodli na počátku devadesátých let 19. století zastupitelé města. Vytvořením projektu monumentální reprezentační budovy v novorenesančním slohu byl pověřen městský architekt Antonín Turek, mimo jiné tvůrce vinohradské vodárny a městské tržnice. Nechal se volně inspirovat stylem svého učitele, Josefa Schulze, jenž je tvůrcem mnoha významných pražských staveb, například budovy Národního muzea, Uměleckoprůmyslového muzea či dostavby Národního divadla.

Dne 10. listopadu 1894, již po patnácti měsících, byl Národní dům slavnostně předán do užívání veřejnosti.

Národní dům je čtyř podlažní budova s třemi velkými reprezentativními sály, čtyřmi společenskými salonky a řadou kancelářských i prodejních prostor.

Největším a nejkrásnějším sálem Národního domu na Vinohradech je **Majakovského sál**, který má plochu přes 500 m² a pojme až 750 návštěvníků. Jméno sál získal v padesátých letech 20. století po ruském básníkovi Vladimíru Majakovském, který zde v roce 1927 přednášel své verše. Malířskou výzdobou sálu byl pověřen **Adolf Liebscher**, autor spolupodílející se na výzdobě Národního divadla.

Zajímavé jsou také plastiky národních buditelů, jež lemují Majakovského sál. Jejich výroba byla zadána uznávané dvojici sochařů **Josefu Strachovskému a Antonínu Poppovi**.

Z dobových reálií vychází i přízvisko druhého největšího sálu - **Raisova**. Český spisovatel Karel Václav Rais na Vinohradech nejen bydlel, ale byl také ředitelem nedaleké školy. Předsálí Raisova sálu, dříve zvaného jako Divadelní, výzdobou ještě navazuje na honosnou nádheru Majakovského sálu nebo foyer, samotný sál je však pojat ve zcela odlišném duchu. Umělecky stále setrvává v neorenesanci, nicméně výzdobou se zcela odlišuje od ostatních sálů, byl totiž zbudován pro divadelní a filmová představení a v tomto duchu byl využíván nejen divadelními soubory, ale také orchestry a kapelami. Dekorativní prvky sálu jsou elegantní a úsporné – zubořez na stropě i na předscéně, květinový ovocný pás či série masek dle vzoru antického divadla, jež pravidelně zdobí slepé arkády po stranách místnosti.

Třetí hlavní sál, zvaný **Společenský**, vznikl později a byl vybudován z původní zimní zahrady, díky které má svůj jedinečný prosklený strop. Co do osobitosti se nijak neliší od Raisova či Majakovského sálu. Výzdoba setrvává v duchu historismu devatenáctého století, v dekorativních hlavičkách na arkádách podél stěn se odrážejí první nesmělé náznaky nadcházející secese.

Zdroj: Národní dům na Vinohradech

Závěrečná prohlášení:

Toto posouzení bylo zpracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

a) Nebylo provedeno žádné šetření k ověření správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady, přičemž se vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Zároveň nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k posuzovanému majetku je úplné, a tudíž i prodejné - zpeněžitelné.

b) Vychází se z toho, že informace z jiných zdrojů, které sloužily jako další podklad pro zpracování tohoto posouzení jsou věrohodné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

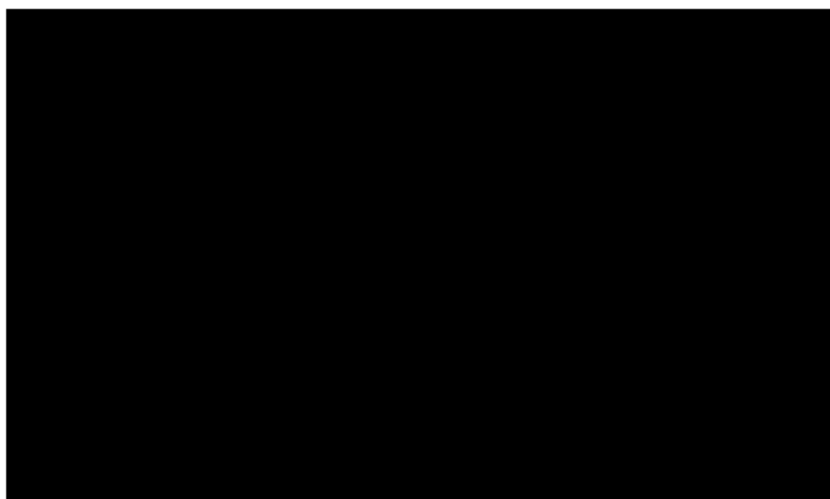
„Prohlašuji ve smyslu § 127a občanského soudního řádu ve znění zákona č. 21/2011 Sb., že jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména jsem si vědoma možné trestní odpovědnosti za podání nepravdivého, hrubě zkreslujícího nebo neúplného znaleckého posudku podle § 346 trestního zákoníku.“

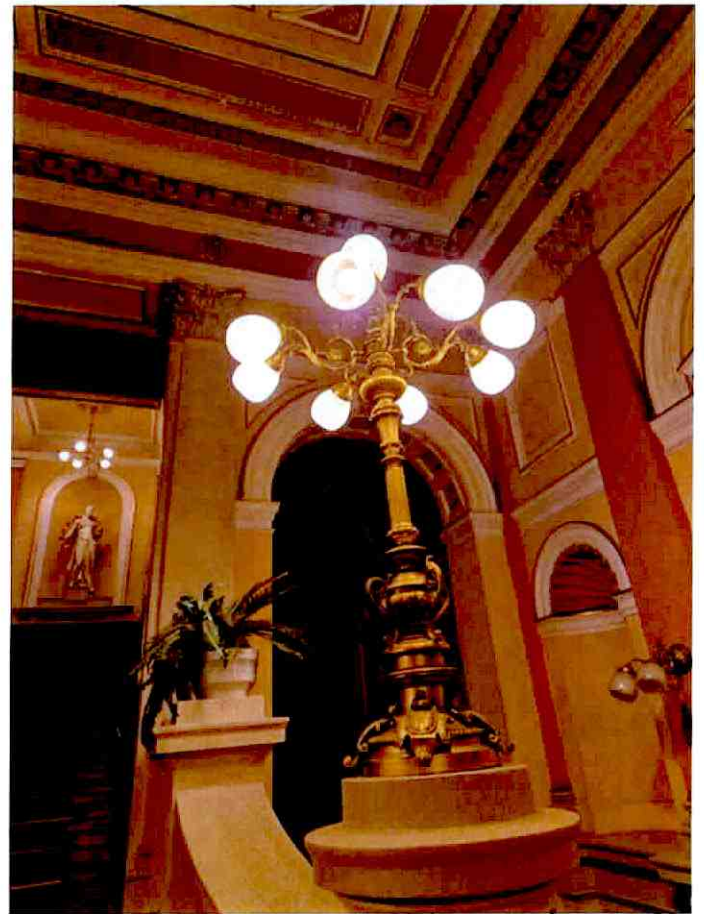
Znalecká doložka:

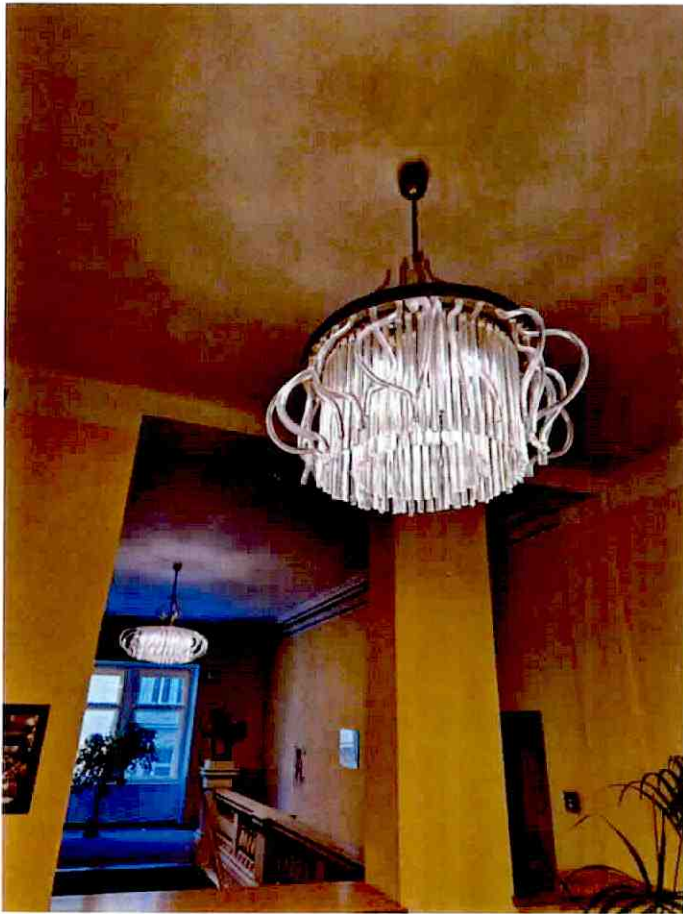
Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 21.04.2011, č.j. Spr 4067/2010, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací starožitností. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 03/2025 znaleckého deníku.

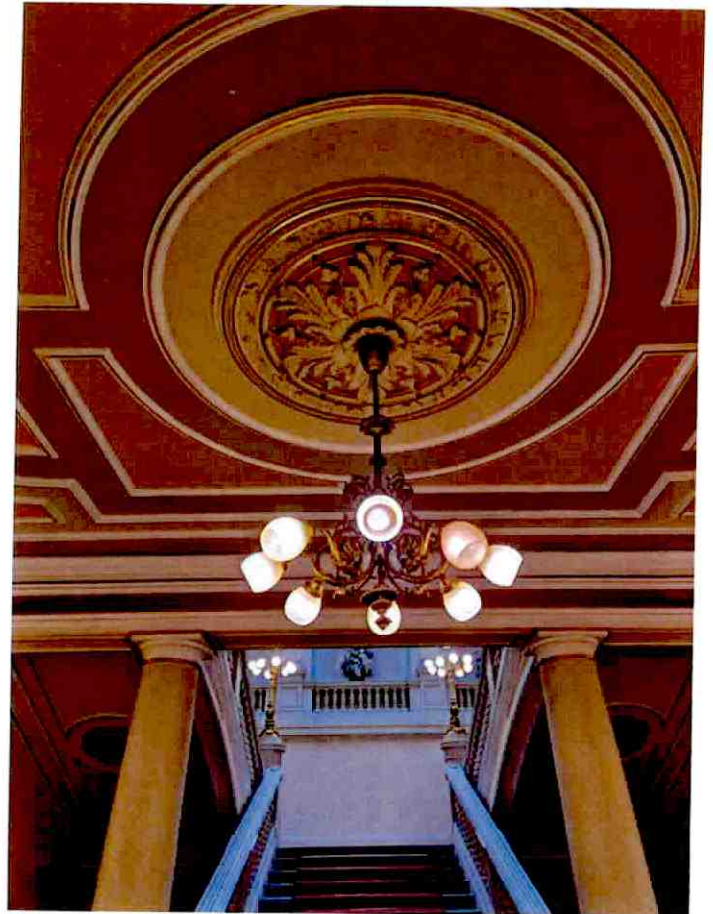
Znalečné účtuji dle přiložené likvidace.

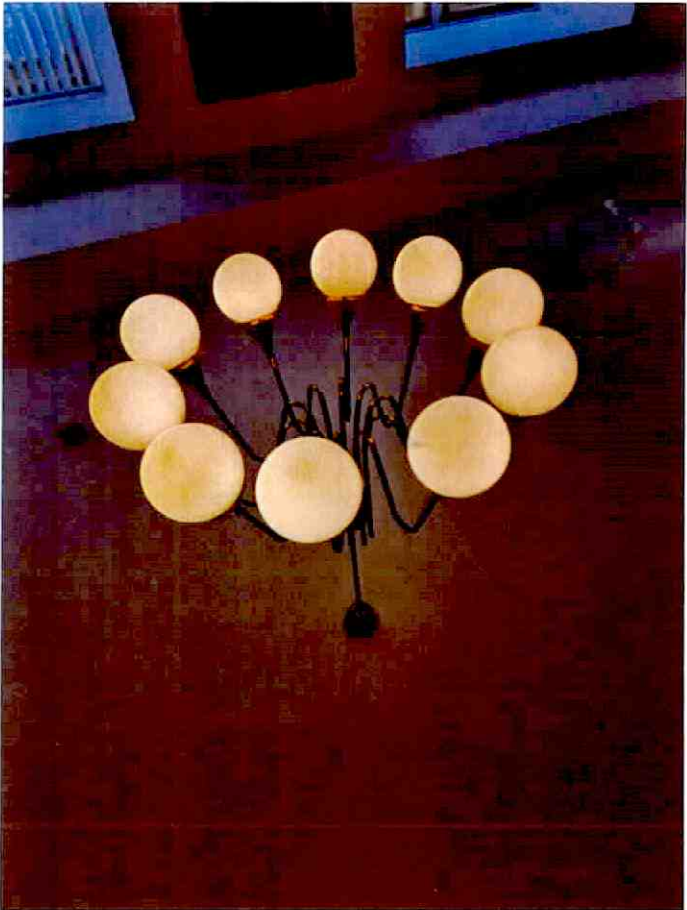
Praha 4. března 2025

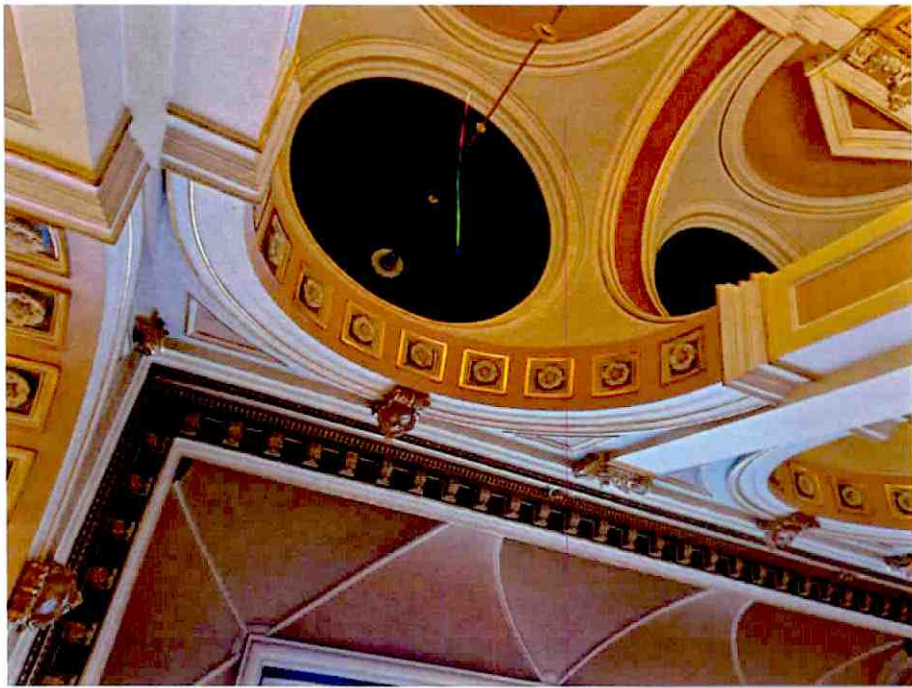


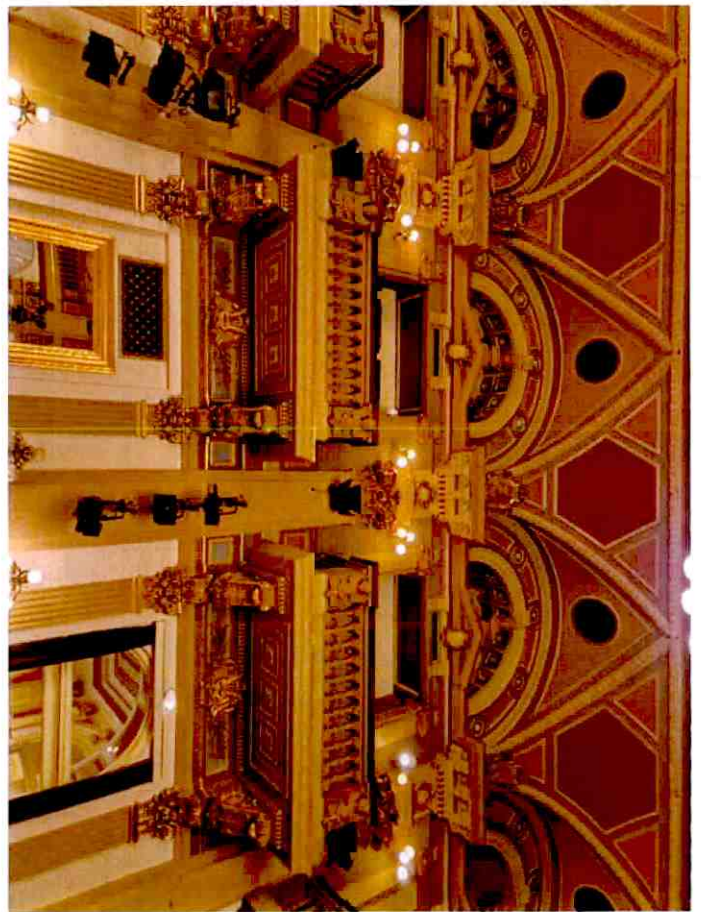


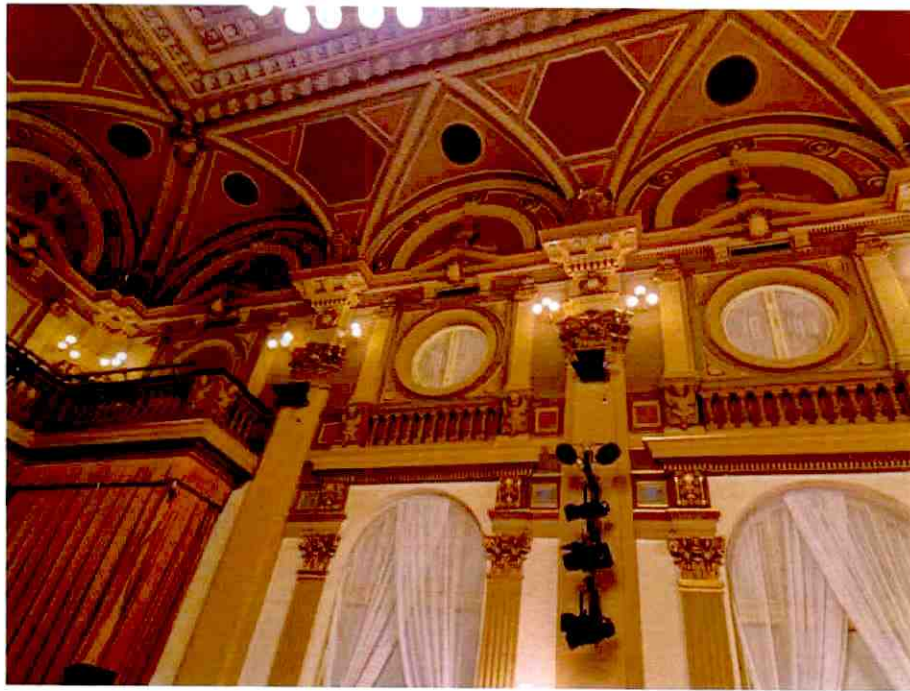




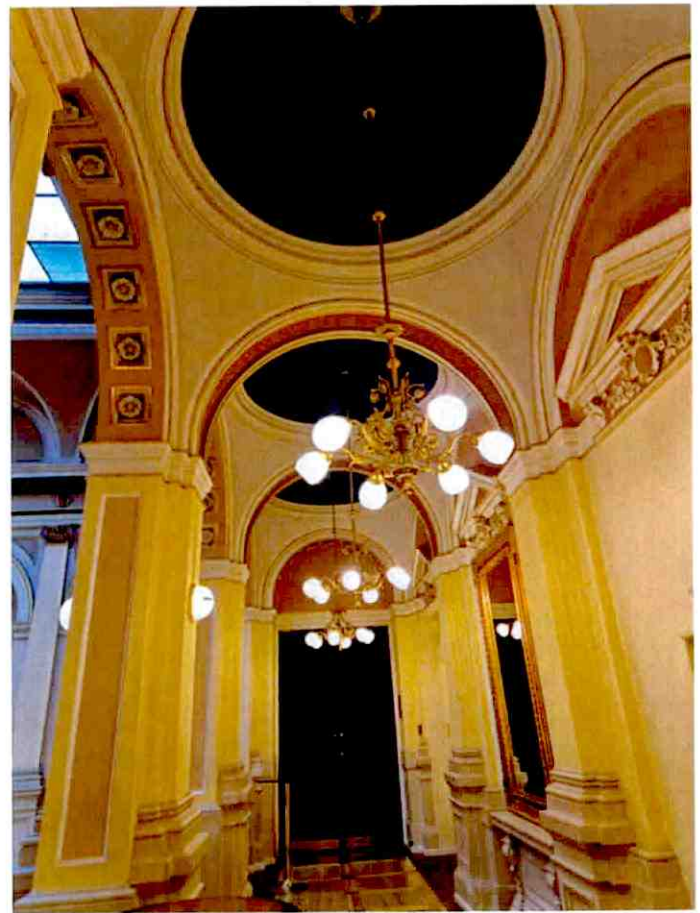


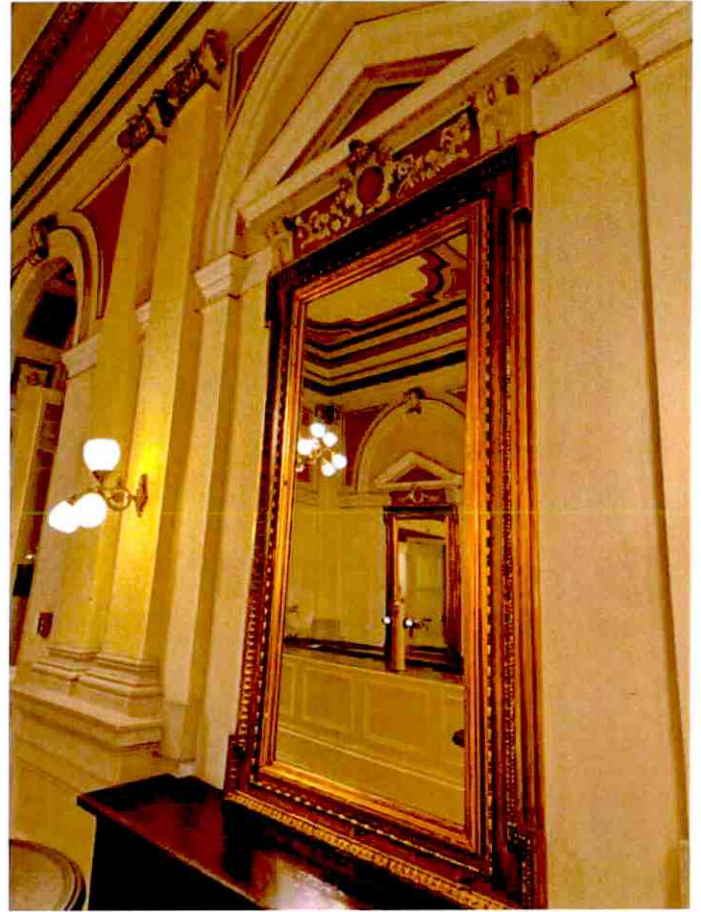


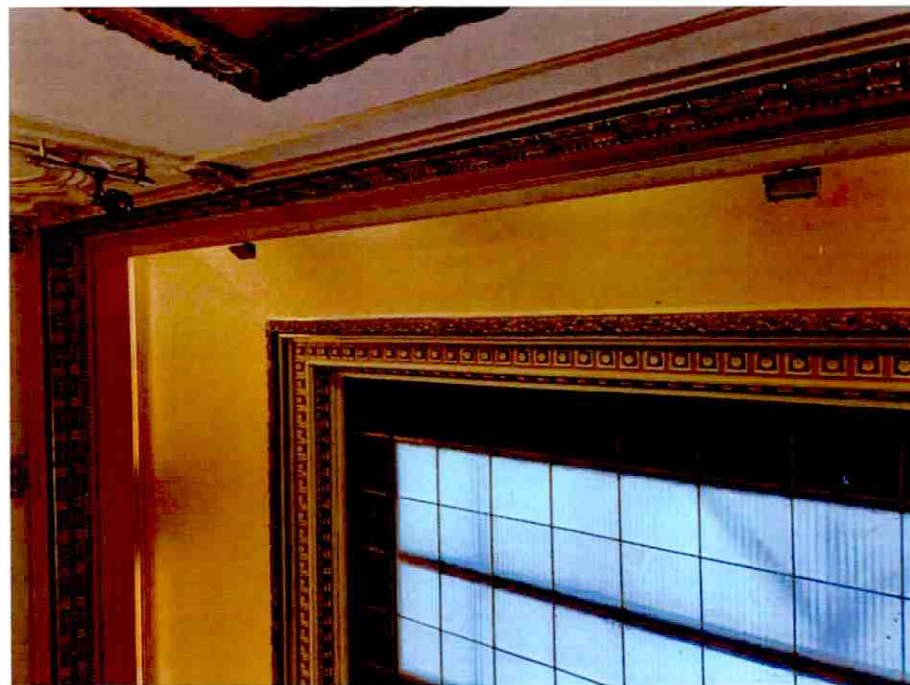




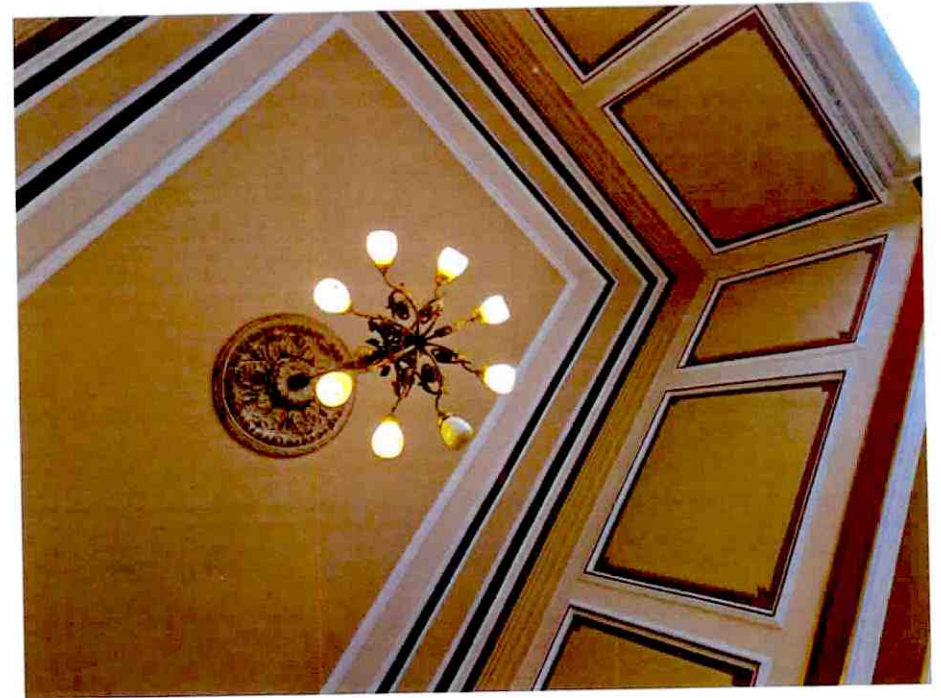
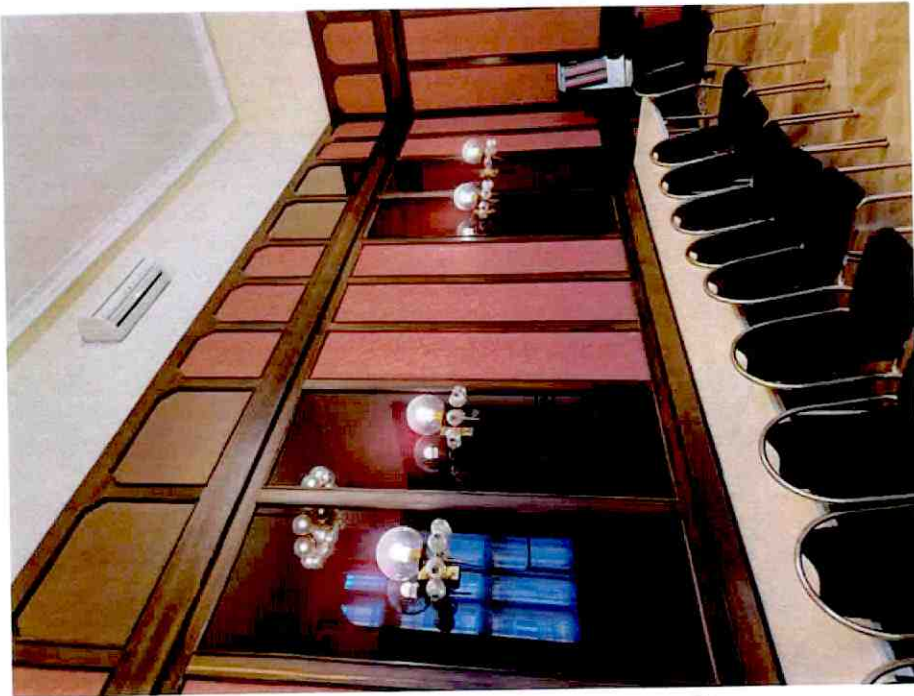
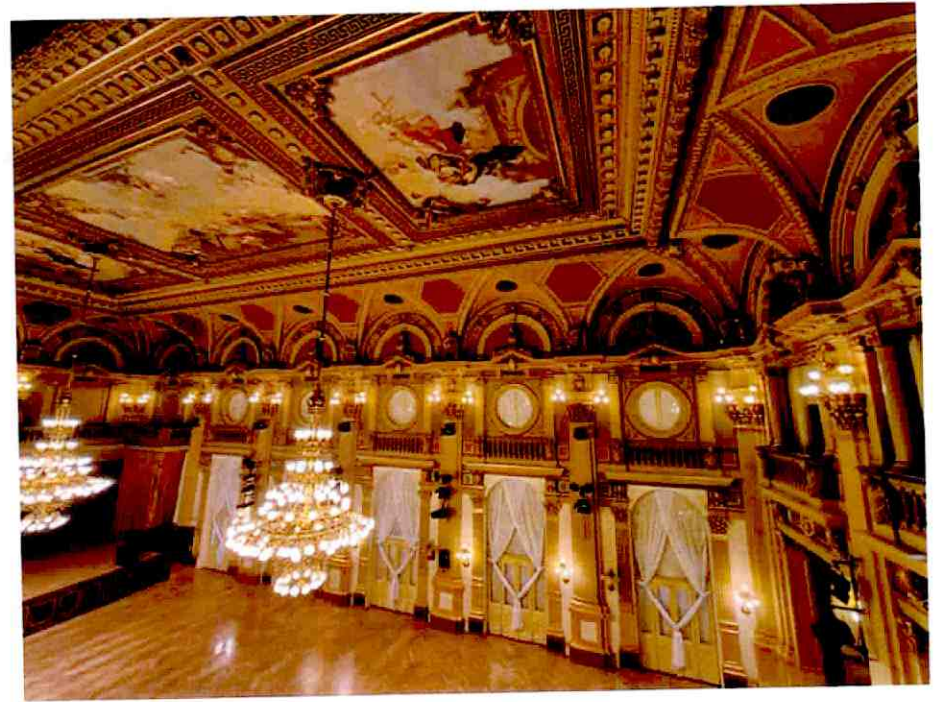
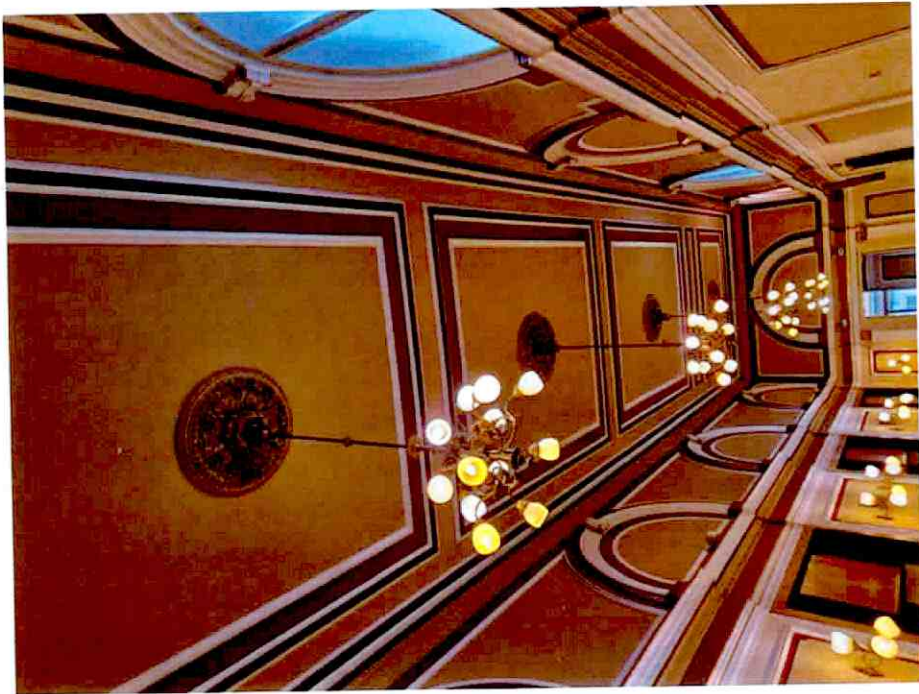


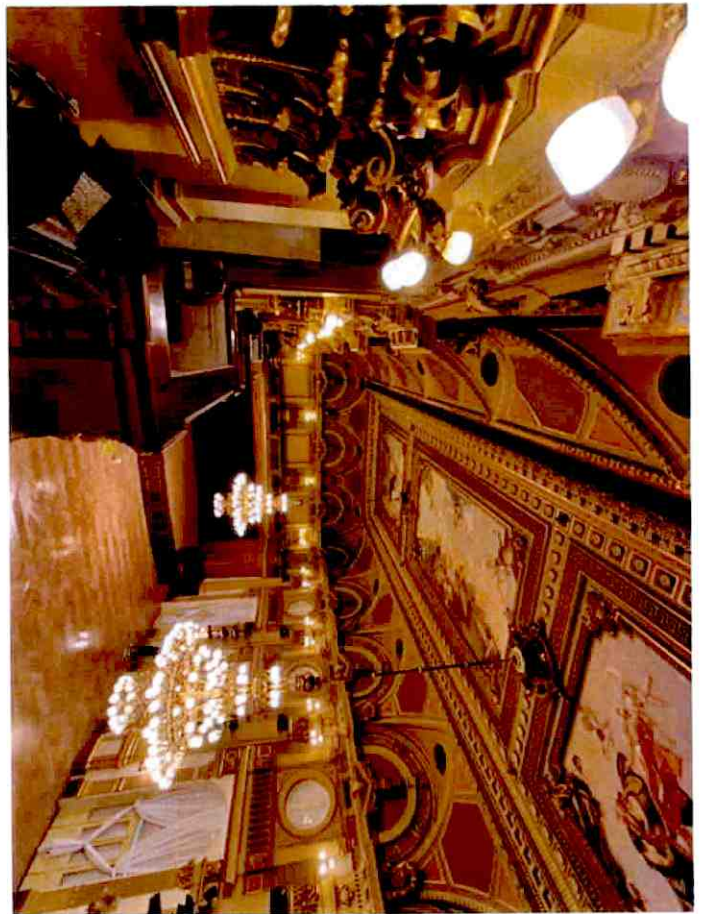


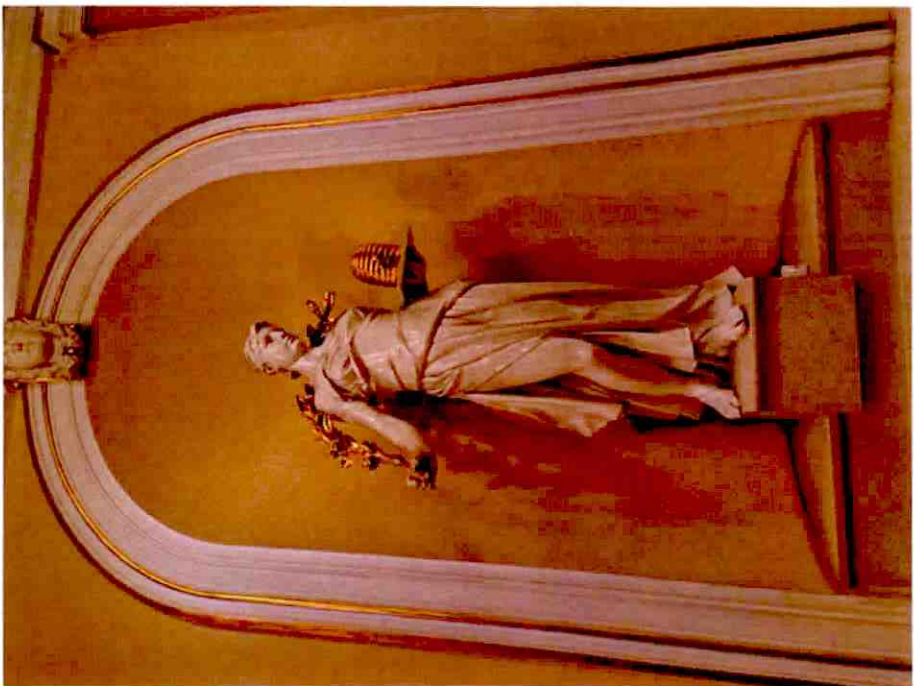
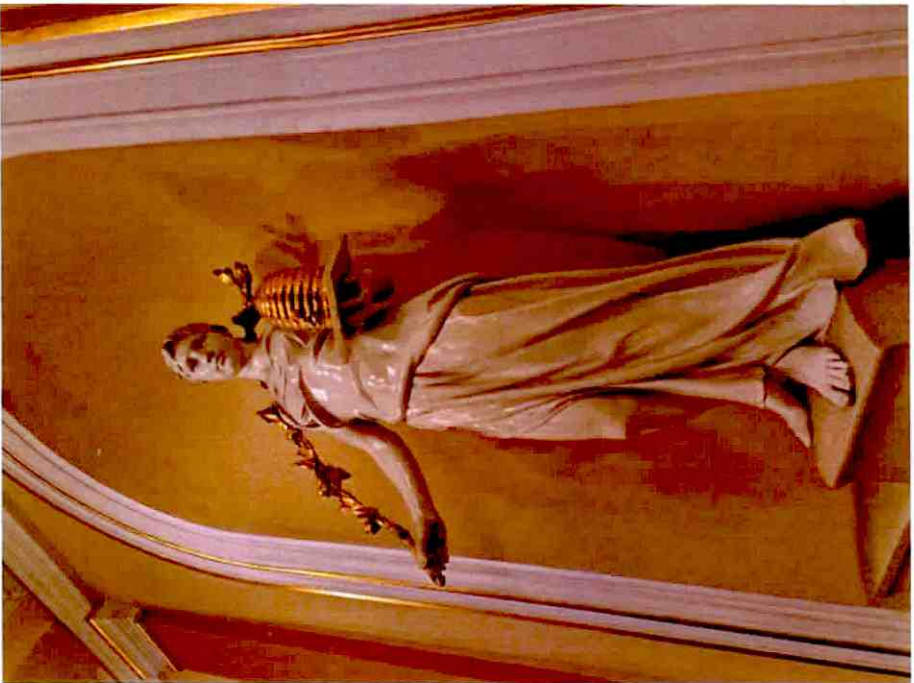


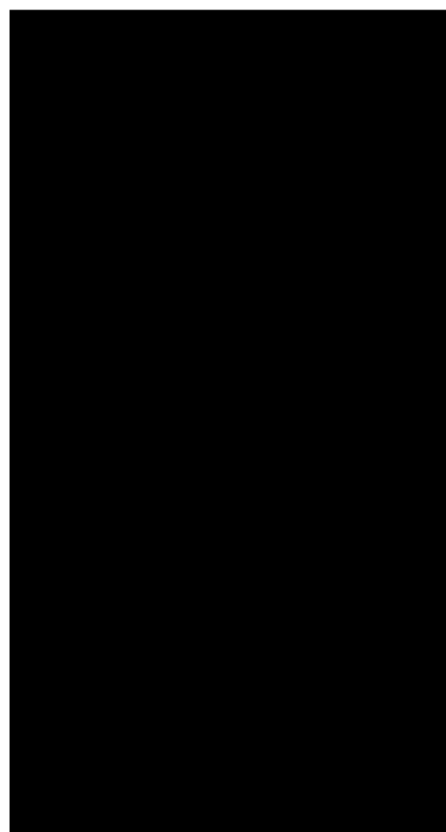












Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument 132601.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **7654684-000-250305082851**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **27**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IČ: 69797111

Datum vyhotovení: **05.03.2025**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



7654684-000-250305082851

Č.j.: MK 46986/2024 DS-SFKult

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smluvní strany

Státní fond kultury České republiky,

se sídlem Praha 1 – Malá Strana, Maltézské nám. 471/1, PSČ 118 00,

IČO: 458 06 985,

zastoupen doc. Mgr. Martinem Baxou, ministrem kultury,

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 6804,

bankovní spojení: Česká národní banka, číslo účtu: [REDACTED]

neplátce DPH,

dále jen „pronajímatel“,

a

Národní dům–Kulturní dům železničářů, s.r.o.,

se sídlem náměstí Míru 820/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2,

IČO: 457 89 053,

zastoupená Mgr. Viktorou Kaplanem, jednatelem,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 13501,

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu [REDACTED]

plátce DPH (DIČ: CZ45789053),

dále jen „nájemce“,

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“) a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, (dále jen „zákon o majetku státu“), tuto

smlouvu o nájmu nemovitých věcí

(dále též jen „smlouva“)

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitými věcmi ve vlastnictví České republiky, a to s pozemkem parc. č. 99 o výměře 2564 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 820 – objekt občanské vybavenosti, a s pozemkem parc. č. 100/1 o výměře 545 m² – ostatní plocha, všemi v obci Praha, katastrálním území Vinohrady.

Uvedené nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitosti vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 7376, jehož kopie je **přílohou č. 2** k této smlouvě. Uvedená budova je na adresách Korunní 820/1, Korunní 820/3, náměstí Míru 820/9, Slezská 820/2, Praha 2, a je známá pod názvem Národní dům na Vinohradech (dále též jen „**budova NDV**“). Uvedené nemovité věci jsou zakresleny v situačním plánu, který je **přílohou č. 3** této smlouvy.

2. Uvedené nemovité věci tvoří kulturní a společenské centrum. V budově NDV jsou zejména společenské sály, prostory pro pohybové aktivity, zkušebny, restaurace, kanceláře a prostory pro administrativní činnosti, sklady, sociální zázemí a dále společné prostory a technická zázemí. Na pozemcích za budovou NDV, tj. na části pozemku č. parc. 99 a na pozemku parc. č. 100/1 (společně dále jen jako „**dvůr**“) jsou parkoviště, odvětrávací věž metra (ochranné pásmo), přístupové, příjezdové a obslužné komunikace, manipulační plochy, plochy pro zásobování, plochy odpadového hospodářství.
3. Pronajímatel prohlašuje, že jsou splněny zákonné podmínky pro přenechání nemovitých věcí uvedených v předchozím odstavci do dočasného užívání (tj. do nájmu) nájemci, a to zejména podmínky uvedené v ust. § 27 zákona o majetku státu.

II. Předmět a účel nájmu, stav předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nemovité věci uvedené v článku I. odst. 1 této smlouvy, a to včetně jejich součástí a veškerého příslušenství (dále jen „**předmět nájmu**“) do dočasného užívání, tj. do nájmu, nájemci.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář v souladu s touto smlouvou a s platnými právními předpisy, a to pouze k těmto účelům:
 - a. Majakovského sál, Společenský sál a Raisův sál v budově NDV k provozování kulturních, společenských, zájmových, vzdělávacích, obchodních, hostinských a prezentačních činností a akcí, výstavnictví;
 - b. ostatní prostory v budově NDV k provozování kulturních, vzdělávacích, společenských, zájmových, obchodních a hostinských činností a akcí, pohybových aktivit, kosmetických a rekondičních služeb, zkušeben, kanceláří, administrativních činností, skladů a zázemí pro provozované činnosti;
 - c. plochy na dvoře podle jejich určení, tzn. k obsluze budovy NDV, k parkování vozidel, manipulaci s odpady, k přístupu odvětrávací věže metra.
3. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiným účelům než sjednaným, a to ani částečně nebo nepodstatně. Případnou změnu v účelu užívání lze sjednat jen písemným dodatkem k této smlouvě.
4. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci do užívání ve stavu způsobilém ke smluvnému účelu užívání. Nájemce prohlašuje, že stav předmětu nájmu dobře zná, neboť předmět dosud užívá na základě nájemní smlouvy ze dne 19. června 2019, kterou byl sjednán nájem na dobu od 1. 7. 2019 do 30. 6. 2024 (dále též jen „**smlouva z r. 2019**“). Nájemce potvrzuje, že předmět nájmu je k užívání za sjednanými účely vhodný a po technické stránce způsobilý při nezbytně nutných opravách.
5. Nájemce je povinen prostory a/nebo plochy v předmětu nájmu užívat pouze k takovým účelům, k nimž jsou stavebně (tj. zejm. kolaudačním rozhodnutím nebo souhlasem) určeny. Nájemce prohlašuje, že mu je stavební určení prostor a/nebo ploch v předmětu nájmu známo a že před uzavřením této smlouvy od pronajímatele obdržel, případně si sám opatřil, všechna kolaudační rozhodnutí nebo kolaudační souhlasy či obdobná rozhodnutí

„nájemné“). Nájemné za období od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2024 činí **8 110 280,- Kč** (slovy osm milionů sto deset tisíc dvě stě osmdesát korun českých) a bude uhrazeno dle aktualizovaného plánu věcného plnění ve smyslu odst. 8 článku V.

2. Při sjednávání výše nájemného vycházely smluvní strany z toho, že výše nájemného za užívání celého předmětu nájmu stanovená jejich dohodou činí 16 995 674,- Kč ročně (bez DPH). S ohledem na skutečnost, že nájemce umožní pronajímateli užívání kanceláří a parkovacích míst, čímž bude rozsah užívání předmětu nájmu nájemcem omezen, bylo dohodnuté nájemné sníženo na částku uvedenou v předchozím odstavci. Dohodnutá výše nájemného odpovídá požadavkům ustanovení § 27 odst. 3 zákona o majetku státu.
3. Nájemné nezahrnuje DPH. V době uzavření této smlouvy není pronajímatel plátcem DPH a nájem nemovitých věcí je osvobozen od DPH. Pokud v budoucnu nastanou takové změny, že nájem sjednaný touto smlouvou bude považován za zdanitelné plnění, je nájemce povinen platit nájemné zvýšené o DPH ve výši stanovené zákonem ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
4. Nájemné bude placeno v penězích, a to v českých korunách. Budou-li splněny podmínky sjednané touto smlouvou, lze část nájemného plnit formou věcného plnění nájemce, jehož obsah, rozsah a finanční výše bude určena způsobem sjednaným touto smlouvou (tzv. **věcné plnění**).
5. Nájemné placené v penězích (tzv. **finanční část nájemného**) je splatné v pololetních splátkách vždy k patnáctému (15.) dni posledního měsíce kalendářního pololetí, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné údaje o svém účtu. Nájemce bude finanční část nájemného platit na základě ujednání této smlouvy, tj. bez nutnosti předchozího zasílání daňových dokladů či faktur.
6. Věcným plněním může nájemce hradit část nájemného, na které se smluvní strany dohodnou, maximálně však 50 % z nájemného. Výše nájemného, která bude hrazena věcným plněním, bude určena následovně:
 - a. nájemce nejpozději do konce listopadu každého kalendářního roku předloží pronajímateli písemný plán udržovacích prací, které navrhuje provést a zahrnout do věcného plnění v příštím kalendářním roce (dále jen „**plán**“). Plán bude obsahovat popis navržených udržovacích prací a podrobný položkový rozpočet na jejich provedení v cenách s DPH;
 - b. pronajímatel plán posoudí, rozhodne, které udržovací práce schvaluje pro zahrnutí do věcného plnění (dále jen „**schválený plán věcného plnění**“), a nejpozději do dvaceti (20) dnů od doručení plánu svoje rozhodnutí oznámí písemně nájemci, přičemž též uvede celkovou částku předpokládaných nákladů na věcné plnění zahrnuté do schváleného plánu v cenách s DPH, tzn. tu část nájemného pro následující kalendářní rok, kterou lze zaplatit formou věcného plnění;
 - c. výše finanční části nájemného, kterou bude nájemce platit ve splátkách během kalendářního roku, se počítá z nájemného sníženého o celkovou částku nákladů na věcné plnění podle schváleného plánu věcného plnění. Dokud pronajímatel nájemci schválení plánovaných prací nedoručí, je finanční část nájemného rovna nájemnému;
 - d. během kalendářního roku následujícího po schválení plánovaných prací bude nájemce vždy do dvaceti (20) dnů po skončení každého kalendářního měsíce zasílat pronajímateli soupis udržovacích prací, které v uplynulém kalendářním měsíci provedl a které navrhuje zahrnout do věcného plnění s vyčíslením skutečných finančních

povolující užívání stavby. Pronajímatel prohlašuje, že užívání pronajatých prostor k účelům uvedeným v článku II odstavec 2 je v souladu s jejich stavebním určením.

6. Nájemce potvrzuje, že byl informován o tom, že budova NDV je nemovitou kulturní památkou, a zavazuje se tuto skutečnost při jejím užívání a veškerých činnostech s tím souvisejících respektovat a plnit povinnosti vyplývající z právních předpisů o památkové péči.

III. Doba nájmu, předání předmětu nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou v trvání osmi let, vzniká dnem **1. července 2024** a končí dnem **30. června 2032** (dále jen „**doba nájmu**“).
2. Na základě smlouvy z r. 2019 bude nájemce užívat předmět nájmu až do 30. června 2024, takže nájem podle této smlouvy na nájem podle smlouvy z r. 2019 bezprostředně navazuje. Proto nebude pronajímatel nájemci předmět nájmu před vznikem nájmu podle této smlouvy formálně předávat. Předmět nájmu se považuje za předaný nájemci k užívání podle této smlouvy dnem 1. července 2024.

IV. Podnájem, užívání části předmětu nájmu ministerstvem kultury

1. Nájemce je oprávněn přenechat části předmětu nájmu do podnájmu třetím osobám, aniž by byl vyžadován jakýkoli další úkon pronajímatele (předchozí souhlas, schválení apod.). Pronajímatel v této souvislosti bere na vědomí, že přenechávání jednotlivých částí (prostor) předmětu nájmu do podnájmu třetím osobám je stěžejní součástí činnosti nájemce realizované v předmětu nájmu a že se uskutečňuje jak formou tzv. krátkodobých podnájmů jednotlivých místností, který trvá nepřetržitě nejvýše 48 hodin, tak formou dlouhodobých podnájmů. Nájemce v případě užívání předmětu nájmu třetí osobou odpovídá pronajímateli nadále za plnění všech svých povinností plynoucích z této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje ponechat pronajímateli užívání:
 - a. nebytových prostor v zadním traktu budovy NDV, a to místností - kanceláří v mezaninu označených čísly dveří 150 -159, vyjma oddělitelné části místnosti č. dv. 159 o výměře 50 m², o celkové výměře podlahové plochy 144,69 m², za účelem výkonu administrativních činností;
 - b. dvou parkovacích míst na dvoře, a to na pozemku č. parc. 100/1 v k. ú. Vinohrady (viz článek I. odst. 1. této smlouvy).Uvedené prostory s jejich výměrami jsou specifikovány a zakresleny v **příloze č. 4** a uvedená parkovací místa jsou zakreslena tamtéž (společně dále jen „**kanceláře a parkovací místa pro SFK**“).
3. Nájemné, které bude nájemce povinen platit za předmět nájmu pronajímateli na základě této smlouvy, se sjednává již s ohledem na to, že kanceláře a parkovací místa pro SFK rozsah užívání předmětu nájmu nájemcem omezují.
4. Nájemce nesmí postoupit tuto smlouvu nebo její část ani svá práva či povinnosti z této smlouvy nebo její části třetí osobě.

V. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši **16 132 406,- Kč** (šestnáct milionů sto třicet dva tisíc čtyři sta šest korun českých) ročně (dále jen

- nákladů na jejich provedení v cenách s DPH, s kopiemi faktur od zhotovitelů uvedených prací a s doklady o jejich zaplacení nájemcem (dále jen „**soupisy provedených prací**“);
- e. pronajímatel soupisy provedených prací vždy po jejich doručení posoudí; provedené práce, které jsou v souladu se schváleným plánem věcného plnění, budou zahrnuty do věcného plnění; v případě, že v soupisu provedených prací budou uvedeny rovněž udržovací práce, které nebyly zahrnuty do schváleného plánu věcného plnění, pronajímatel rozhodne, které z nich budou zahrnuty do věcného plnění; zpravidla do dvaceti (20) dnů od doručení každého soupisu provedených prací oznámí pronajímatel svoje rozhodnutí písemně nájemci (dále jen „**schválení provedených prací**“);
 - f. po skončení kalendářního roku zpracuje nájemce konečný soupis udržovacích prací provedených v uplynulém kalendářním roce, které pronajímatel schválil pro zahrnutí do věcného plnění, sečte celkové finanční náklady na jejich provedení v cenách s DPH (dále jen „**konečný soupis**“) a předloží konečný soupis pronajímateli;
 - g. pronajímatel podle konečného soupisu vypočte, jaká část nájemného za uplynulý kalendářní rok byla uhrazena formou věcného plnění, a tudíž jakou výši měla činit finanční část nájemného, přičemž platí, že finanční část nájemného nesmí činit méně, než 50 % nájemného. Pokud pronajímatel zjistí, že nájemce uhradil ve splátkách méně, než kolik měla činit finanční část nájemného, vyzve nájemce k doplacení rozdílu; nájemce je povinen takový rozdíl uhradit do patnácti (15) dnů od doručení výzvy pronajímatele. Pokud však pronajímatel zjistí, že nájemce uhradil ve splátkách více, než kolik měla činit finanční část nájemného, bude o zjištěný rozdíl snížena finanční část nájemného v dalším kalendářním roce, přičemž však ani v dalším kalendářním roce nesmí finanční část nájemného činit méně, než 50 % z nájemného;
 - h. v případě, že celkové náklady na schválené provedené práce včetně DPH překročily v uplynulém kalendářním roce částku odpovídající 50 % ročního nájemného, bude tento rozdíl zahrnut do věcného plnění v nejbližší následujícím kalendářním roce, přičemž v tomto období platí také podmínka, že výše věcného plnění činí nejvýše 50 % celkového ročního nájemného (včetně případné DPH).
7. V průběhu kalendářního roku lze v odůvodněných případech (např. odstoupení zhotovitele již odsouhlasených plánovaných prací) a po schválení pronajímatelem provést ve schváleném plánu věcného plnění přesun nevyčerpaných finančních prostředků do položky rozpočtová rezerva, kde tyto finanční prostředky lze použít na nepředvídané a v daném roce vzniklé náklady.
8. Smluvní strany se dohodly, že plán věcného plnění na dobu od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2024 předběžně schválený před uzavřením této smlouvy bude nájemcem aktualizován a pronajímatelem schválen nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy.
9. Počínaje 1. lednem 2025 může pronajímatel vždy jednou v každém kalendářním roce doby nájmu nájemné zvyšovat o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zjištěný a oficiálně zveřejněný Českým statistickým úřadem za leden až prosinec uplynulého kalendářního roku oproti průměru ledna až prosince předchozího kalendářního roku (dále též jen „**index**“).

Základem pro výpočet prvního zvýšení nájemného je nájemné ve výši sjednané touto smlouvou dle ustanovení čl. V. odst. 1. (tj. z částky 16 132 406,- Kč, slovy šestnáct milionů jedno sto třicet dva tisíc čtyři sta šest korun českých); v dalších letech se bude zvyšovat vždy částka, která byla stanovena jako nájemné pro uplynulý kalendářní rok. Zvýšení nájemného vypočte pronajímatel po zveřejnění údaje o indexu a sdělí je nájemci písemně zpravidla do 30. března kalendářního roku, v němž se nájemné zvyšuje.

Nájemce bude hradit nájemné ve výši upravené (indexované) podle tohoto odstavce počínaje prvními platbami splatnými po doručení oznámení o zvýšení nájemci. Společně s první platbou zvýšeného nájemného doplatí nájemce pronajímateli zvýšení nájemného od 1. ledna kalendářního roku, v němž bylo nájemné zvýšeno.

Pokud nebude index dále vyhlášován, bude uplatňován jiný index, který jej nahradí. Pokud by Český statistický úřad sledování a zveřejňování průměrného ročního indexu spotřebitelských cen částečně nebo zcela pozastavil, pak na jeho místo nastoupí odpovídající následný index, resp. index, který zaručí zamýšlené zachování hodnoty nájemného, jako tomu bylo u indexu sjednaného touto smlouvou. Analogicky se postupuje, pokud na místo Českého statistického úřadu nastoupí jiná - zejména evropská - instituce.

VI. Provozní náklady

1. Nájemce uzavře vlastní smlouvy o dodávkách médií či o poskytování služeb potřebných pro užívání a provoz předmětu nájmu a na jejich základě bude přímo jejich dodavateli či poskytovateli hradit veškeré provozní náklady spojené s předmětem nájmu, zejména náklady na dodávky elektřiny, plynu, vytápění, provoz kotelny, vodné a stočné a na zajištění likvidace a třídění odpadů včetně nebezpečných odpadů (společně dále jen „**provozní náklady**“). Pronajímatel nezajišťuje nájemci žádné dodávky ani neposkytuje žádné služby. V nájemném není zahrnuta žádná úhrada za dodávky či služby spojené s nájmem.
2. Příslušná hlavní odběrná místa pro odběry elektřiny, plynu, tepla i vody a jejich osazení měřicími přístroji si zajistí a uhradí nájemce, přičemž náklady s tím spojené budou vždy zahrnuty do věcného plnění, jakož i jejich opravy a/nebo výměny. Osazení, údržbu či výměnu podružných měřidel si zajistí na svoje náklady nájemce, takže náklady s tím spojené nebudou zahrnuty do věcného plnění.
3. Nájemce je oprávněn zřídit si samostatné telefonní linky a/nebo bezdrátové připojení k síti a využívat samostatné telefonní i datové služby. Smluvní vztah s dodavatelem takových služeb uzavře přímo nájemce. Telefonní ústředna je majetkem pronajímatele a její opravy (vyjma drobných oprav) jsou zajišťovány nájemcem na náklady pronajímatele. Běžnou údržbu ústředny zajišťuje nájemce na své náklady.

VII. Údržba a opravy předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci po dobu nájmu nerušené užívání předmětu nájmu v rozsahu podle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s odbornou péčí a pečovat zejména o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce je povinen bezodkladně upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod na předmětu nájmu, a je též povinen učinit opatření k jejich odstranění či k zabránění vzniku škody, jinak odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu i za škody způsobené dalším osobám.
3. Nájemce se zavazuje za podmínek sjednaných touto smlouvou udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit ke sjednaným účelům užívání. Náklady na tuto údržbu budou mezi smluvními stranami vypořádány podle této smlouvy.
4. Nájemce je povinen na své náklady provádět **úklid předmětu nájmu, běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho drobné opravy**, a to včetně:

- a. sanitárních zařizovacích předmětů (vodovodní baterie, umyvadla, WC mísy atd.);
 - b. zařizovacích předmětů elektroinstalace (vypínače, zásuvky, jističe v podružných rozvaděčích mimo hlavní rozvodnu a trafostanici, včetně elektronického otevírání vstupních dveří);
 - c. zámků, kování, zásuvek rozvodů internetových sítí, zdrojů světla v osvětlovacích tělesech;
 - d. malování místností provozního zázemí a kanceláří, čištění podlah a mramorů.
5. **Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy**, tj. opravy (výměny) zařízení scénického osvětlení, čištění (výměny) svislého a ležatého kanalizačního a vodovodního potrubí, čištění (výměnu) prosklených částí budovy (hlavní schodiště, prosklený strop Společenského sálu a prosklený strop 5. NP budovy, repase a výměna parket, opravy a výměny divadelní techniky, opon, stínící techniky instalované v předmětu nájmu (v této smlouvě společně též jen „**udržovací práce**“), provádí nájemce s předchozím souhlasem pronajímatele, tzn., že nájemce musí před zahájením udržovacích prací získat od pronajímatele písemný souhlas s rozsahem zamýšlených udržovacích prací i s výší nákladů na ně. Výjimku tvoří práce na odstranění havárií např. na rozvodech vody, plynu, elektřiny, topení, vliv přírodních a jiných mimořádných událostí atd.). Dojde-li k havárii, je nájemce povinen neprodleně zajistit její odstranění, protože jakékoli prodlení by znamenalo zvyšování škod nebo omezení provozu. Po ukončení prací pak nájemce předloží pronajímateli k posouzení popis havárie včetně jejího rozsahu, doklady o způsobu odstranění havárie a o výši nezbytně vynaložených nákladů na její odstranění a doklady o jejich zaplacení nájemcem.
6. Náklady na udržovací práce i náklady na havárie, jejichž odstranění přesahuje běžnou údržbu či drobné opravy, hradí jejich zhotovitelům nájemce. Plnění nájemce spočívající v provedení udržovacích prací, které pronajímatel schválil v rámci schválení provedených prací, je věcným plněním nájemného. Hodnota věcného plnění nájemného odpovídá nákladům, které nájemce na věcné plnění vynaložil a pronajímatel schválil v rámci schválení provedených prací.
7. Nájemce je povinen zajišťovat za pronajímatele včasné a řádné provedení všech předepsaných **revizí, servisů, odborných zkoušek** zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, zejména revize elektroinstalace, hromosvodů, plynového vedení, hasicích přístrojů a požárních hydrantů, výtahů, náhradního zdroje proudu (dieselagregátů), elektrické požární signalizace včetně bezpečnostního kamerového systému, kotelny – topného systému vč. komínových těles, divadelního zařízení včetně zátěžových zkoušek lustrů, klimatizačních a vzduchotechnických jednotek. Náklady spojené s prováděním revizí, servisů a odborných zkoušek schválené na základě plánu a/nebo schválené dodatečně na základě žádosti nájemce jsou věcným plněním nájemného.
8. Budou-li pro udržovací práce v předmětu nájmu potřebná jakákoli veřejnoprávní povolení či schválení, zajistí je nájemce a pronajímatel se zavazuje mu k tomu poskytnout potřebnou součinnost. Půjde-li o stavební práce a smluvní strany se nedohodnou jinak, bude stavebníkem nájemce, který tak bude vystupovat vůči příslušným úřadům i dalším osobám, zejména osobám zúčastněným na výstavbě, a bude odpovídat za dodržování všech předpisů včetně předpisů o památkové péči, za plnění podmínek stavebního povolení a všech povinností stavebníka při provádění prací, jakož i za škody vzniklé v souvislosti s prováděním stavebních prací. Nájemce se zavazuje jedno vyhotovení veškerých povolení, rozhodnutí či dalších dokladů předávat ihned po jejich vydání pronajímateli a doložit mu, že nabyla právní moci. Bude-li nutno zpracovat projektovou dokumentaci (včetně

dokumentace k ohlášení stavebních úprav, dokumentace skutečného provedení stavby event. dokumentace se zakreslením změn ve skutečném provedení stavby), zajistí její zpracování nájemce a jedno její vyhotovení předá pronajímateli. Náklady spojené s přípravou a vyhotovením projektové dokumentace a veškerá inženýrská činnost s tím spojená (tzn. včetně obstarání veřejnoprávních povolení či schválení) bude zahrnuta do věcného plnění. Pronajímatel má právo na průběžné informace o postupu veškerých prací v předmětu nájmu a je též oprávněn vyhradit si, že některé kroky mohou být provedeny až po jeho dalším schválení, přičemž pronajímatel postupuje tak, aby probíhající práce byly v co nejmenší míře omezeny.

9. V případě provádění udržovacích prací či jakýchkoliv změn předmětu nájmu a/nebo v případě odstraňování havárií bude každý případ řešen dohodou s pronajímatelem tak, aby případné omezení provozu nájemce bylo minimální. V případě, že v důsledku havárie v předmětu nájmu a jejího nezbytného odstranění byla omezena či znemožněna možnost užívání předmětu nájmu 10 po sobě následujících dní, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného, maximálně však ve výši odpovídající prokázané škodě, kterou nájemce v důsledku havárie utrpěl, nikoliv však na náhradu ušlého zisku.
10. Nájemce není oprávněn během nájmu ani po jeho skončení žádat po pronajímateli úhradu nákladů, které vynaložil na údržbu, opravy či změny předmětu nájmu, a ani náhradu za zhodnocení předmětu nájmu. Pokud se smluvní strany v konkrétním případě nedohodnou písemně jinak, ponechá nájemce po skončení nájmu provedené změny předmětu nájmu, které se staly jeho součástí a s jejichž provedením pronajímatel souhlasil, v předmětu nájmu; takové změny přecházejí okamžikem skončení nájmu do vlastnictví pronajímatele a nájemci za jejich provedení ani za zhodnocení předmětu nájmu nenáleží žádná náhrada.

VIII. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, zda nájemce dodržuje své povinnosti uvedené v této smlouvě. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce vstup do předmětu nájmu za účelem jeho prohlídky a/nebo kontroly dodržování této smlouvy. Předchozí oznámení se nevyžaduje v mimořádných případech, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení (např. havárie, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby); každý takovýto vstup pronajímatel bez zbytečného odkladu poté oznámí nájemci.
2. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu, jakož i při jeho údržbě, opravách či provádění jeho změn, dodržovat veškeré obecně závazné předpisy zejm. hygienické, bezpečnostní, stavební, o ochraně zdraví, o bezpečnosti práce, o požární ochraně, o památkové péči a o ochraně životního prostředí. Nájemce je povinen zajistit, aby všechny osoby vykonávající pro něj práci splňovaly požadavky těchto předpisů. Pronajímatel ohledně ochrany zdraví a bezpečnosti práce nebude činit žádná opatření, veškerá potřebná opatření učiní nájemce.
3. Nájemce je dále povinen na vlastní náklady zajišťovat bezpečnost předmětu nájmu a jeho ochranu proti požáru (v souladu s místními protipožárními předpisy). Nájemce zabezpečuje na vlastní náklady kontrolní a bezpečnostní službu (ostrahu) v předmětu nájmu. Nájemce je též povinen umožnit provedení kontroly odpovědným zaměstnancům hygienické a hasičské služby, kteří se prokážou řádným dokladem a jejich pokyny respektovat.
4. Nájemce je povinen hradit veškeré místní poplatky podle obecně závazných právních předpisů.

příčemž pronajímatel nájemce na porušení povinnosti písemně upozornil a nájemce takové porušení nenapravil do 15 dní po doručení uvedeného upozornění, a/nebo po uplynutí stanovené lhůty v porušování svých povinností pokračuje.

4. Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud:

- a. nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného o více než jeden (1) měsíc a dlužnou částku nezaplatil do patnácti (15) dnů po doručení písemného upozornění a ani do pěti (5) dnů po doručení druhého upozornění;
- b. i přes písemné upozornění pronajímatele bude užívat předmět nájmu v rozporu se smlouvou, v důsledku čehož pronajímateli vznikne nebo bude hrozit značná škoda, nebo provede změnu na předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele, v důsledku které pronajímateli vznikne nebo bude hrozit značná škoda; nebo
- c. jestliže nájemce na sebe podal insolvenční návrh nebo jestliže bylo pravomocně rozhodnuto o úpadku nájemce nebo pokud bude insolvenční návrh podaný proti nájemci zamítnut pro nedostatek majetku.

5. Pronajímatel může nájem vypovědět s výpovědní dobou nebo bez výpovědní doby, pokud přestanou být plněny zákonné podmínky pro přenechání předmětu nájmu do dočasného užívání (tj. do nájmu) podle ust. § 27 odst. 1 zákona o majetku státu.

6. Nájemce může nájem vypovědět, pokud předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k užívání ke všem účelům podle této smlouvy a není takto způsobilý po dobu delší než tři (3) měsíce a ze všech okolností je zřejmé, že taková nezpůsobilost je trvalá. Pro vyloučení případných pochybností se sjednává, že nájemce není oprávněn vypovědět nájem podle § 2226 odst. 2 občanského zákoníku, tzn. vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud předmět nájmu během doby nájmu zčásti zanikne.

7. Dojde-li z jakéhokoli důvodu ke skončení nájmu, je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený vrátit pronajímateli ke dni skončení nájmu, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Pokud však nájem skončí v důsledku výpovědi bez výpovědní doby nebo v důsledku odstoupení, činí lhůta pro vyklizení předmětu nájmu a jeho vrácení pronajímateli jeden (1) měsíc, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Za dobu do vyklizení předmětu nájmu a jeho vrácení pronajímateli je nájemce povinen platit pronajímateli úhrady odpovídající nájemnému sjednanému touto smlouvou.

8. Nájemce je povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal s přihlédnutím k opotřebení obvyklému při řádném užívání. Nájemce může na základě písemné dohody s pronajímatelem vrátit předmět nájmu i se změnami, s jejichž provedením pronajímatel vyslovil písemně souhlas, pokud si ovšem pronajímatel při udělení souhlasu nevymínil, že nájemce takové změny při skončení nájmu odstraní. Případné škody nebo poškození předmětu nájmu nad rámec obvyklého opotřebení za dobu nájmu je nájemce povinen odstranit, nebo nahradit, pokud odstranění není možné.

9. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu po uplynutí výpovědní doby nebo po uplynutí sjednané lhůty k vyklizení, a to i pokud podal pronajímateli proti výpovědi námitky, nebo pokud podal soudu žalobu, kterou se domáhá přezkoumání oprávněnosti či platnosti výpovědi. Pokud nájemce vyklidí předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou. Pokud nájemce užívá předmět nájmu i poté, co nájem z jakéhokoli důvodu skončil, nedojde k obnově nájmu ani nenastane domněnka, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena, a to i pokud pronajímatel nevyzval do jednoho (1) měsíce nájemce, aby mu předmět nájmu vrátil; aplikace § 2230 občanského zákoníku se vylučuje.

5. Nájemce je povinen provádět úklid pozemních komunikací v rámci předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen spolupracovat s pronajímatelem při všech jednáních s třetími osobami ve věcech vztahujících se k předmětu nájmu, zejména se správními orgány, orgány památkové péče a dalšími.
7. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu na svoje náklady zajistit a udržovat v platnosti a účinnosti **pojištění předmětu nájmu** na pojistné plnění minimálně 210.000.000,- Kč a též pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám z titulu fyzické újmy (škoda na zdraví či životě) a zničení či poškození jejich majetku v předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svou provozní činností na majetku pronajímatele, zejména na předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje uvádět v pojistné smlouvě předmětu nájmu pronajímatele jako další pojištěnou osobu.

Nájemce je povinen pronajímateli existenci uvedených pojištění prokázat před vznikem nájmu a během nájmu předávat pronajímateli kopie veškerých pojistných smluv, jakož i jejich změn a dodatků, a to nejpozději do deseti (10) dnů po jejich uzavření.
8. Pokud nájemce odpovídající pojistné smlouvy neuzavře a pokud bude vůči němu nebo vůči pronajímateli uplatňován jakýkoli nárok včetně nároku na náhradu škody, která vznikla třetí osobě, nese veškerou odpovědnost nájemce. Pronajímatel je oprávněn jednostranně započíst své pohledávky za nájemcem proti pohledávkám nájemce stejného druhu.

IX. Skončení nájmu, výpověď

1. Před uplynutím doby nájmu smluvní strany mohou nájem skončit písemnou dohodou.
2. Smluvní strany mohou též nájem založený touto smlouvou před uplynutím doby nájmu písemně vypovědět, avšak pouze z důvodů uvedených v této smlouvě nebo v zákoně o majetku státu. Není-li v této smlouvě sjednáno jinak, činí výpovědní doba šest (6) měsíců, běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, a končí posledního dne šestého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Pokud však byla podána výpověď bez výpovědní doby, končí nájem okamžikem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. **Pronajímatel může nájem vypovědět**, má-li být budova NDV odstraněna anebo představována tak, že to brání jejímu dalšímu užívání, a pronajímatel to při uzavření této smlouvy nemusel ani nemohl předvídat. Pronajímatel též může nájem vypovědět, pokud nájemce hrubě poruší své povinnosti vůči pronajímateli například tím, že:
 - a. při užívání předmětu nájmu hrubě porušuje tuto smlouvu (např. pokud předmět nájmu užívá bez souhlasu pronajímatele zcela nebo zčásti k jinému účelu, než sjednanému) nebo obecné závazné právní předpisy,
 - b. je po dobu delší než jeden (1) měsíc v prodlení se zaplacením nájemného nebo jakékoli jiné platby podle této smlouvy,
 - c. postoupí tuto smlouvu nebo její část nebo svá práva a povinnosti z této smlouvy či její části třetí osobě, nebo
 - d. provede na předmětu nájmu změnu, k níž je podle této smlouvy potřebný předchozí souhlas pronajímatele, bez takového souhlasu, nebo
 - e. zaviní značné poškození předmětu nájmu,

10. Pokud nájem skončí a nájemce nevyklidí předmět nájmu a/nebo jej nepředá pronajímateli ve lhůtě sjednané v této smlouvě nebo v případné dohodě o skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a na náklady nájemce jej vyklidit. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel s vyklizenými věcmi naložil podle své úvahy: buď je zlikvidoval, nebo prodal a z výtěžku prodeje uspokojil své pohledávky za nájemcem, včetně pohledávek ještě nesplatných (např. nákladů na vyklizení a zpeněžení majetku nájemce a smluvních pokut). Přebytek z výtěžku takového prodeje po odečtení veškerých pohledávek pronajímatele za nájemcem poté pronajímatel nájemci vyplátí.
11. Pokud má nájemce nebo osoby, jimž umožnil užívání části předmětu nájmu, sídlo nebo místo podnikání na adrese předmětu nájmu, je nájemce povinen zajistit, aby ke dni skončení nájmu nebo ke dni uplynutí sjednané lhůty k vyklizení předmětu nájmu byly takové adresy ze všech rejstříků či evidencí vymazány.

X. Smluvní pokuty

1. Pokud nájemce hrubě poruší svoji povinnost vůči pronajímateli a takové porušení nenapraví do patnácti (15) dnů od výzvy pronajímatele, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každý započatý den po marném uplynutí nápravné lhůty, kdy nájemce svoji povinnost nadále porušoval, není-li touto smlouvou sjednána za porušení konkrétní povinnosti pokuta jiná. Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit bez ohledu na to, zda pronajímatel nájem vypověděl, nebo nikoli.

Pokud však nájemce hrubě poruší svoji povinnost vůči pronajímateli znovu v době šesti (6) měsíců poté, co byl pronajímatelem vyzván k nápravě téhož porušení, je povinen zaplatit pronajímateli uvedenou smluvní pokutu, aniž by jej pronajímatel musel nejdříve vyzvat ke splnění porušení povinnosti.

Pokud porušením povinnosti nájemce vznikla pronajímateli škoda, je nájemce povinen nahradit pronajímateli vedle smluvní pokuty též škodu v plné výši (tzn. včetně ušlého zisku).

2. Za prodloužení nájemce s předáním předmětu nájmu pronajímateli při skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 36.000,-Kč za každý započatý den prodloužení.
3. Smluvní pokuty jsou splatné ve lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení výzvy k jejich úhradě. Sjednáním ani zaplacením jakékoli smluvní pokuty podle této smlouvy není omezeno ani vyloučeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

XI. Informovanost smluvních stran, mlčenlivost, doručování

1. Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat a poskytovat si bezodkladně veškeré informace o všech skutečnostech, které mají nebo mohou mít vliv na plnění povinností podle této smlouvy, a které jsou potřebné pro řádné plnění svých povinností. Nájemce se zejména zavazuje bezodkladně informovat pronajímatele o změnách svých statutárních orgánů, zástupců, osob, které odpovídají za plnění povinností podle této smlouvy, o změnách svého sídla, své právní formy.
2. Nájemce prohlašuje, že v době uzavření této smlouvy vůči němu není vedeno řízení podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zavazuje se pronajímatele informovat o jemu hrozícím úpadku,

- o zahájení insolvenčního řízení vedeného proti němu, o rozhodnutí o úpadku jeho společnosti a o vstupu do likvidace, a to vždy bezodkladně, nejpozději do tří (3) dnů.
3. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech informacích, o nichž se dozvědí v souvislosti s touto smlouvou a/nebo s nájmem touto smlouvou založeným, a které jsou označeny jako důvěrné nebo jsou obchodním tajemstvím druhé smluvní strany (dále jen „**důvěrné informace**“). Smluvní strany se zavazují:
- a. během doby nájmu a po dobu dvou (2) let po jeho skončení uchovávat důvěrné informace v tajnosti, nezpřístupňovat třetím osobám a nevyužívat je jinak, než za účelem plnění závazků z této smlouvy či jejich změn anebo k plnění svých zákonných povinností nebo k ochraně svých oprávněných zájmů; za třetí osoby se nepovažují zaměstnanci, poradci, orgány a vlastníci smluvních stran, kteří informace potřebují pro posouzení a přípravu této smlouvy či pro jednání o jejích změnách a o závazcích smlouvou založených;
 - b. zabezpečovat, že jakákoliv třetí strana, které budou důvěrné informace zpřístupněny, dodrží závazek mlčenlivosti ve smyslu tohoto ujednání.
4. Smluvní strany sjednávají, že datová zpráva (e-mail) je považována za právní jednání učiněné v písemné formě, jen pokud je podepsána uznávaným elektronickým podpisem ve smyslu zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce; datové zprávy (e-maily) podepsané jinými druhy elektronických podpisů se za písemné právní jednání nepovažují.
5. Má-li být podle této smlouvy doručena listina, bude doručena do datové schránky adresáta, předávána adresátovi proti potvrzení nebo zasílána na následující adresy:
- a. **pronajímateli:** Praha 1 – Malá Strana, Maltézské náměstí 471/1, PSČ 118 01
 - b. **nájemci:** Praha 2 - Vinohrady, náměstí Míru 820/9, PSČ 120 00;
- případně na jinou adresu, kterou smluvní strana druhé straně písemně oznámila.
6. Listina se považuje za doručenou dnem jejího převzetí adresátem. Je-li listina odesílána doporučeně poštou a byla adresátovi doručena, má se za to, že byla doručena třetí pracovní den po odeslání; byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání (viz § 573 občanského zákoníku).

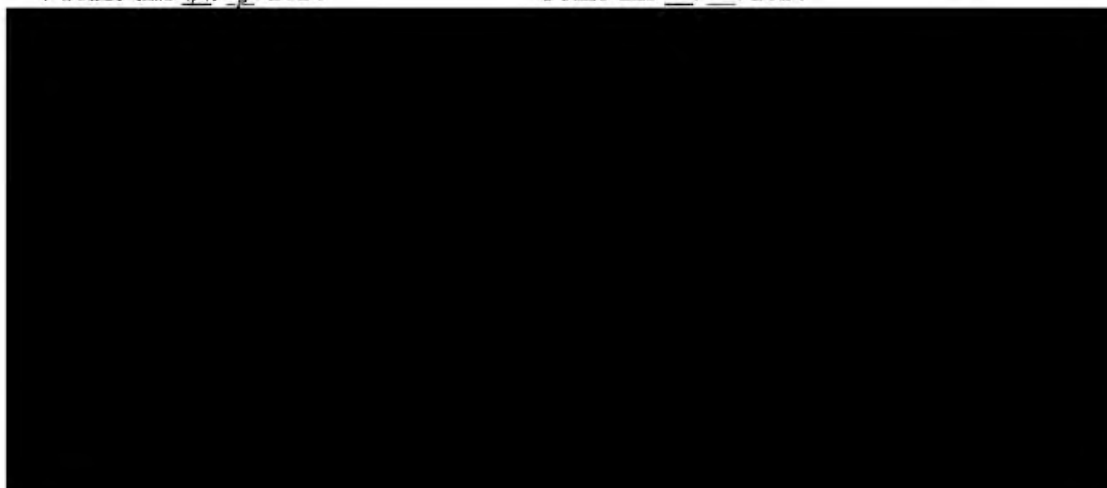
XII. Závěrečná ujednání

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se nájem občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem o majetku státu. Závazky a vztahy touto smlouvou založené, leč neupravené smlouvou ani zákonem, se řídí přiměřeně zákonnými ustanoveními o nájmu, případně jinými ustanoveními, která upravují závazky jim nejbližší.
2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ve vztahu založeném touto smlouvou se neuplatní tato ustanovení občanského zákoníku: § 1765, § 1766, § 1793, § 1978, § 2002, § 2050, § 2205 písm. b), § 2208 §, § 2219 odst. 2, § 2223, text „anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby“ v § 2226 odst. 2, § 2227, § 2230, § 2232, §§ 2235 až 2301, §§ 2302 až 2315.
3. Je-li nebo stane-li se některé ujednání této smlouvy neplatným nebo nevykonatelným, není tím platnost zbývajících ujednání nijak dotčena. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neplatné či nevykonatelné ustanovení jiným, jež bude v rámci zákona co nejlépe vystihovat účel ujednání původního.

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti okamžikem jeho zveřejnění v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Povinnost zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí ve lhůtě do 10 dnů pronajímatel.
5. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu poté, co se dohodly o celém jejím obsahu. Smluvní strany se dohodly na tom, že při jednáních o uzavření této smlouvy se neuplatní § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, tzn., že pokud strana, která obdržela návrh na uzavření smlouvy (dále jen „nabídka“), na nabídku odpověděla tak, že její odpověď obsahovala jakékoli dodatky či odchylky od nabídky, nepovažuje se taková odpověď za přijetí nabídky, ale považuje se za nabídku novou; totéž platí pro jednání o případných dodatcích či změnách této smlouvy.
6. Veškeré spory, které vzniknou z této smlouvy, nebo které se týkají jejího porušení, zrušení nebo neplatnosti, budou smluvní strany řešit především dohodou. Nedosáhne-li se dohody, budou projednávány a rozhodovány věcně a místně příslušnými soudy v České republice.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1: Výpisy z obchodního rejstříku smluvních stran (kopie)
 - Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí (kopie)
 - Příloha č. 3: Situační plán předmětu nájmu
 - Příloha č. 4: Specifikace prostor a parkovacích míst pro SFK
 - Příloha č. 5: Manuál k manipulaci s okny
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních v českém jazyce, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že tato smlouva vyjadřuje přesně, určitě a srozumitelně jejich vůli a že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření a plnění povinností touto smlouvou založených, ani skutečnosti, které by mohly způsobit neplatnost této smlouvy.

V Praze dne 11. 6. 2024

Praze dne 29. 5. 2024



SFK 9



Státní fond kultury České republiky

IČ: 458 06 985, se sídlem v Praze 1 – Malá Strana, Maltézské nám. 471/1, PSČ 118 00
zastoupen ministrem kultury Mgr. Martinem Baxou
zapsán v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 6804
bankovní spojení: Česká národní banka, číslo účtu:
(dále jen „Pronajímatel“)

a

Národní dům – Kulturní dům železničářů, s.r.o.

IČ: 457 89 053, se sídlem Nám. Míru 820/9, 120 53 Praha 2
zastoupená jednatelem Mgr. Viktorem Kaplanem
zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 13501
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu
(dále jen „Nájemce“)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku, jak je v závěru tohoto dodatku uvedeno, tento

dodatek č. 1

k nájemní smlouvě ze dne 11. 6. 2024 ve znění pozdějších dodatků

I.

Úvodní ustanovení

Smluvní strany dne 11. 6. 2024 uzavřely nájemní smlouvu, na základě které nájemce užívá budovu č.p. 820, která je součástí pozemku p. č. 99, a pozemek p. č. 100/1, to vše v k. ú. Vinohrady, obec Praha, část obce Vinohrady, na adrese nám. Míru 9/820, Praha 2.

II.

Předmět dodatku

1. Nájemné za období od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2024 činí dle nájemní smlouvy 8 110 280,- Kč (slovy osm milionů sto deset tisíc dvě stě osmdesát korun českých) a bude uhrazeno dle aktualizovaného plánu věcného plnění.
2. Smluvní strany se dohodly, že část nájemného hrazená formou věcného plnění bude v období uvedeném v odstavci 1 tohoto článku s ohledem na přesun některých plánovaných oprav z prvního pololetí roku 2024 činit 5 934 918,77 Kč (slovy pět milionů devět set třicet čtyři tisíc devět set osmnáct korun sedmdesát sedm haléřů).

3. Finanční část nájemného ve výši 2 175 361,23 Kč (slovy dva miliony jedno sto sedmdesát pět tisíc tři sta šedesát jedna korun dvacet tři haléře) uhradí nájemce do 15. prosince 2024.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti okamžikem jeho zveřejnění v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. Ostatní body a ujednání nájemní smlouvy se tímto dodatkem nemění.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že uzavřely tento dodatek podle své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech výtiscích s platností originálu, pronajímatel i nájemce obdrží dva podepsané výtisky.

V Praze dne 19/09-2024

Za nájemce



V Praze dne 18-09-2024

Za pronajímatele





Ev.č.: UZSVM/A/10645/2025
Čj.: UZSVM/A/10559/2025-HMU1

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2 – Nové Město
za který právně jedná Mgr. Ivana Kubíčková, ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu
na základě Příkazu generální ředitelky č. 6/2019, v platném znění
IČO: 69797111
(dále jen „poskytovatel“)

a
Státní fond kultury České republiky
se sídlem Maltézské náměstí 471/1, 118 00 Praha 1 - Malá Strana
za který právně jedná Mgr. Milan Němeček, Ph.D., na základě pověření ze dne 7. 1. 2022
IČO: 45806985
(dále jen „uživatel“)

uzavírají podle ustanovení § 55 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZMS**“) a ustanovení § 14 a násl. vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška**“)

Smlouva
o bezplatném užívání nebytových prostor

Čl. I
Předmět a účel užívání

1. Poskytovatel je na základě Smlouvy o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č.j. UZSVM/A/214810/2024-HMU1 ze dne 19. 12. 2024 příslušný hospodařit s budovou č. p. 820 (dále jen „**budova**“), která je součástí pozemku parc. č. 99 a pozemkem parc.č. 100/1 zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 60000 pro katastrální území Vinohrady, jejíž vlastníci je Česká republika.

Poskytovatel tímto přenechává uživateli k bezplatnému užívání tyto administrativní prostory v mezaninu budovy (dále jen „**prostory**“) o celkové výměře 192,08 m²:

č.	účel místnosti	plocha v m ²
místnost č. 150	chodba	21,49
místnost č. 151	kancelář	47,88
místnost č. 151.a	chodba	7,85
místnost č. 151.b	kancelář	16,07
místnost č. 152	kancelář	14,74
místnost č. 153	kancelář	22,41
místnost č. 154	kancelář	17,32
místnost č. 155	WC ženy	8,33
místnost č. 156	WC muži	7,19
místnost č. 157	kuchyňka	2,88
místnost č.159	kancelář	25,92
Celkem		192,08

Umístění jednotlivých místností je zřejmé z půdorysu mezaninu budovy č.p. 820 (viz příloha **Přístavba č. 151 NDV-SFK**).

Poskytovatel dále umožní uživateli využívat dvě parkovací stání na pozemku parc. č. 100/1 (viz příloha **Parkovací stání**)

2. Uživatel prostory přejímá a zavazuje se je užívat jako kanceláře pro svoji činnost v souladu se zákonem č. 239/1992 Sb., o Státním fondu kultury České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
3. Předáním prostor k bezplatnému užívání se nemění příslušnost hospodařit s majetkem.
4. Uživatel prohlašuje, že je mu stav prostor znám, neboť je využíval před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání a že jej poskytovatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání prostor dodržovat. Uživatel si je vědom skutečnosti, že zbytek budovy má v nájmu společnost Národní dům-Kulturní dům železničářů, s.r.o., se sídlem náměstí Míru 820/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 457 89 053 (dále jen „nájemce“), se kterou uživatel dne 11. 6. 2024 uzavřel nájemní smlouvu.
5. O faktickém předání a převzetí prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí.

Čl. II

Doba užívání prostor

1. Užívání prostor se sjednává na dobu určitou ode dne účinnosti této smlouvy do 30. 6. 2032. Smluvní strany souhlasně konstatují, že v období od 19. 12. 2024 do dne předcházejícímu účinnosti této smlouvy uživatel prostory taktéž užíval, přičemž celou dobu byly splněny podmínky pro bezúplatné užívání.
2. Poskytovatel i uživatel jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i před uplynutím sjednané doby užívání. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

Čl. III

Způsob užívání prostor

1. Uživatel nesmí užívat prostory k jinému než sjednanému účelu a nesmí je (ani jejich část) přenechat k užívání jiné právnické nebo fyzické osobě ani další organizační složce státu či státní organizaci.
2. Za úklid a ostrahu prostor odpovídá plně uživatel. Strany smlouvy se dohodly, že služby spojené s užíváním prostor, zejména dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu, a telekomunikační služby si bude uživatel zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem a poskytovatel mu k tomu poskytne jen nutnou součinnost. Uživatel se zavazuje při dodávkách a úhradě služeb spojených s užíváním prostor úzce spolupracovat s nájemcem.
3. Poskytovatel je oprávněn požadovat přístup do prostor za účelem kontroly, zda je uživatel užívá řádným způsobem a dále k provádění nutných oprav. Termín prohlídky oznámí poskytovatel uživateli v dostatečném časovém předstihu. V případě naléhavosti např. z důvodu havárie je poskytovatel oprávněn požadovat přístup do prostor i bez oznámení uživateli.

Čl. IV

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena elektronicky v jednom vyhotovení s platností originálu, s kvalifikovanými elektronickými podpisy a kvalifikovanými elektronickými časovými razítky obou smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva se řídí ZMS a vyhláškou.
3. Pokud se některá lhůta, ujednání, podmínka nebo ustanovení této smlouvy stanou neplatnými, neúčinnými či nevymahatelnými, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a účinnosti. V takovém případě se strany smlouvy zavazují neplatné či nevymahatelné ustanovení nahradit bezvadným ve smyslu uzavřené smlouvy a dle příslušné zákonné úpravy.
4. Poskytovatel a uživatel navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.

5. Tato smlouva bude zveřejněna 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).
6. Poskytovatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření.
7. Poskytovatel a uživatel výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli a s jejím obsahem souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, a nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

ČR - Úřad pro zastupování státu ve věcech
majetkových

Státní fond kultury České republiky



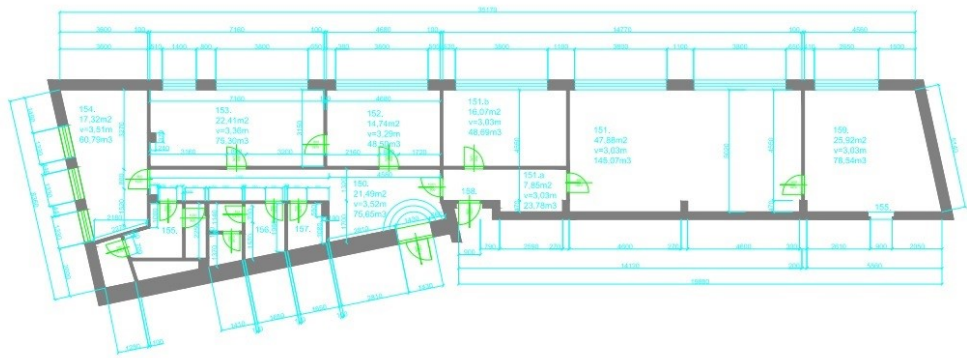
Mgr. Ivana Kubíčková
ředitelka odboru
Hospodaření s majetkem státu

Mgr. Milan Němeček, Ph.D.
vrchní ředitel sekce živého umění

Přílohy:

1. Příklad č. 151 NDV-SFK
2. Parkovací stání

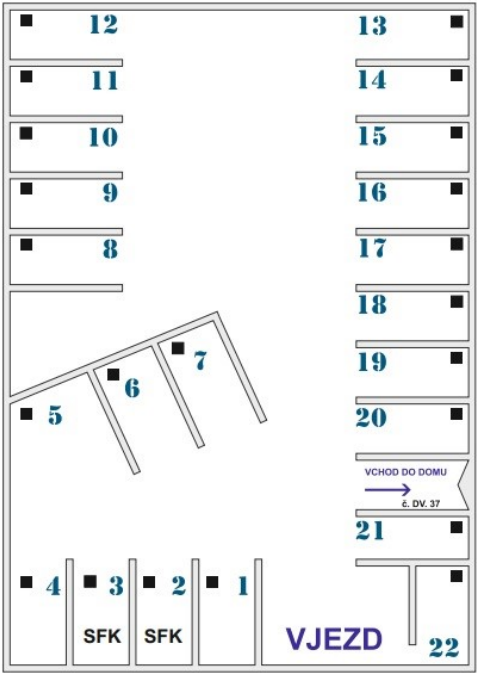
Příloha č. 1



Národní dům na Vinohradech
Praha 2, nám. Míru 9
Mozanin přístavba - kanceláře
M-1:150

Příloha č. 2

PŘEHLED ROZDĚLENÍ PARKOVACÍCH MÍST K 1.7.2024



Subject: RE: EMAIL/47/2026: Podklady k Národnímu domu na Vinohradech

Vážená paní vedoucí,

Dle Vašeho požadavku jsme prověřili zaslanou nájemní smlouvu a smlouvu o bezplatném užívání nebytových prostor. K možnosti jejich ukončení uvádíme:

- Smlouvu o bezplatném užívání nebytových prostor lze ukončit na základě výpovědi podané dle čl. II odst. 2 smlouvy s výpovědní dobou 3 měsíce
- Nájemní smlouvu lze ukončit před uplynutím doby nájmu (do 30.6.2032) pouze na základě dohody nebo výpovědi z důvodů uvedených v čl. IX. smlouvy; uvedené výpovědní důvody jsou nicméně obecně založeny na porušení smlouvy (hrubé porušení smlouvy, prodlení se zaplacením nájemného, postoupení smlouvy třetí osobě, poškození předmětu nájmu, insolvence)

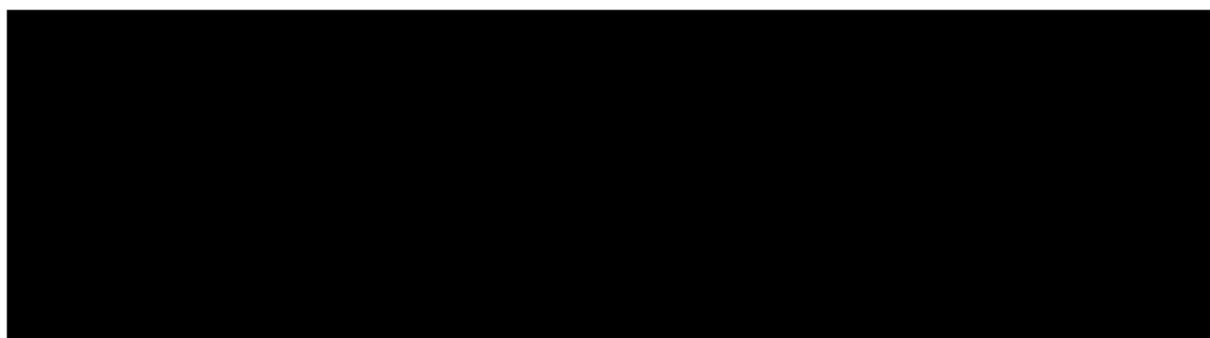
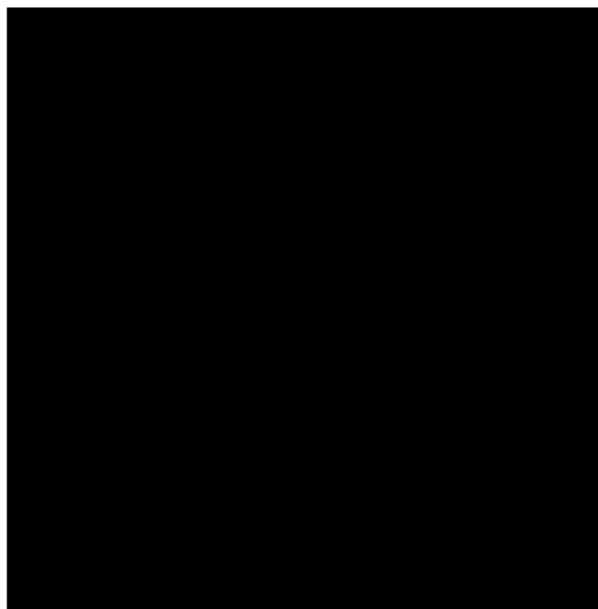
V této souvislosti upozorňujeme, že dle § 2222 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), *„strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.“* Rovněž se jedná o nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou, který lze dle § 2229 OZ vypovědět pouze *„v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba.“*

K ujednání článku odst. IX.5 dále uvádíme, že § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů stanoví: *„Hmotnou věc nebo její část, kterou organizační složka dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, lze přenechat do užívání právnické nebo fyzické osoby. Obdobně lze postupovat v případě, že tak bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému organizační složce slouží, anebo je-li to účelné před konečným naložením s věcí, u které bylo v rámci příslušné organizační složky rozhodnuto o trvalé nepotřebnosti.“* Jde tedy o možnost pronájmu věci v případě její nepotřebnosti státem. Toto ujednání v případě nabytí nemovitosti hlavním městem Prahou již nebude použitelné.

Z dalších ujednání v nájemní smlouvě upozorňujeme zejména na možnost nájemce přenechat části předmětu nájmu do podnájmu třetím osobám, dále na možnost nahradit část nájemného věcným plněním (udržovací práce). V ostatním považujeme smlouvu za standardní.

Z uvedeného tedy vyplývá omezení s nakládáním s nemovitostí do 30.6.2032 z důvodu nájemního práva spol. Národní dům – Kulturní dům železničářů, s.r.o., kdy uvedenou nájemní smlouvu lze ukončit primárně dohodou, příp. výpovědí pouze z důvodů vymezených ve smlouvě.

S pozdravem,



Vážená paní doktorko,

odbor OMA MHMP řeší úplatné nabytí Národního domu na Vinohradech, a to z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových do vlastnictví hl. m. Prahy.

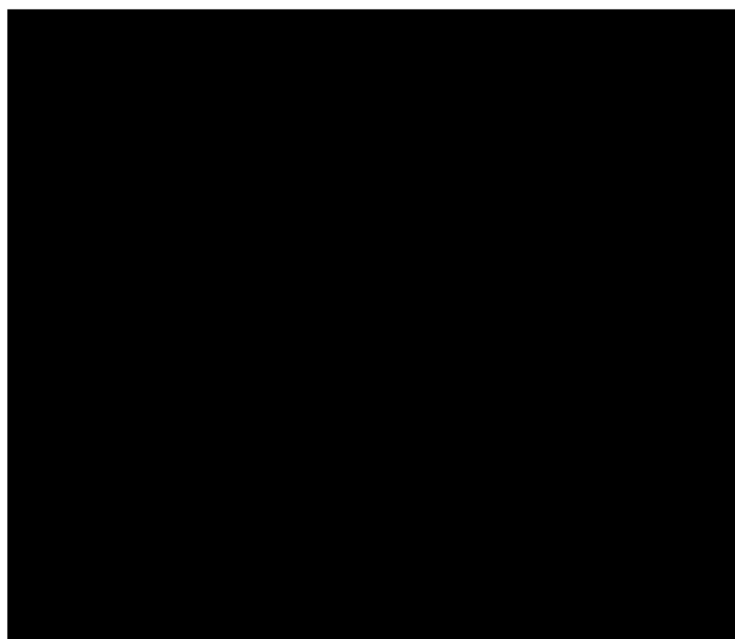
Součástí úplatného nabytí Národního domu na Vinohradech jsou také uzavřené smluvní vztahy mezi Státním fondem kultury České republiky a Národním domem – Kulturní dům železničářů, s.r.o. na užívání budovy Národního domu na Vinohradech.

Na základě výše uvedeného bych Vás tímto chtěla požádat o právní posouzení uzavřených smluv, případně komentář k možnosti jejich výpovědi, který bude součástí důvodové zprávy.

V příloze tohoto e-mailu Vám zasílám uzavřenou nájemní smlouvu včetně dodatku č. 1 mezi Státním fondem kultury České republiky a Národním domem – Kulturní dům železničářů, s.r.o., dále smlouvu o bezplatném užívání nebytových prostor mezi ÚZSVM a Státním fondem kultury České republiky a pro bližší informace zpracovanou důvodovou zprávu pro Výbor pro správu majetku ZHMP.

Moc děkuji za spolupráci.

S přáním hezkého dne



Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 705
ze dne 13.4.2026

k návrhu úplatného nabytí Národního domu na Vinohradech, z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111, do vlastnictví hlavního města Prahy, k návrhu na úpravu rozpočtu vlastního hl.m. Prahy na rok 2026 v kap. 08 a k návrhu na úpravu celkových nákladů investiční akce č. 0045184 - Výkupy pozemků, budov a staveb - HOM v kap. 08

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

1. s úplatným nabytím pozemku parc. č. 99, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 820, stavba občanského vybavení "Národní dům na Vinohradech", a pozemku parc. č. 100/1, ostatní plocha, jiná plocha, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, to vše v k.ú. Vinohrady, obec Praha, z vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111, do vlastnictví hlavního města Prahy, za minimální cenu stanovenou pro první kolo výběrového řízení v elektronické aukci, tj. 399.000.000,- Kč, a to dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
2. s úpravou rozpočtu vlastního hl.m. Prahy na rok 2026 dle přílohy č. 2 tohoto usnesení

II. s c h v a l u j e

úpravu celkových nákladů investiční akce dle přílohy č. 2 tohoto usnesení

III. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy návrh dle bodu I.1. a I.2. tohoto usnesení

Termín: 23.4.2026

2. MHMP - ROZ MHMP

1. realizovat úpravu celkových nákladů investiční akce dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: 17.4.2026

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-58255

Provede: radní Mgr. Adam Zábranský, MHMP - ROZ MHMP

Na vědomí: odborům MHMP