

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 36/27
ze dne 10.09.2026

k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. St. 1615/3, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., parc. č. St. 2371, jehož součástí je stavba č.p. 1533, parc. č. St. 2372, jehož součástí je stavba č.p. 1533 parc. č. 75/1, parc. č. 75/6 a parc. č. 2121, to vše v katastrálním území Český Brod, obec Český Brod

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

uzavření kupní smlouvy dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 21.9.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-14006
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Stejnopis č.:

KUPNÍ SMLOUVA

Smlouva č. KUP/...../2026

uzavřená níže uvedeného, dne, měsíce a roku
dle § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen jako „občanský zákoník“),
(dále jen jako „smlouva“ nebo „kupní smlouva“)

mezi

*****, r.č. *****
bytem č.p. *****

(dále jen jako „prodávající“)

a

Hlavním městem Prahou

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupeným Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru majetkových agend

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

Bankovní spojení: PPF banka, a.s., se sídlem Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6
číslo účtu: 349026-5157998/6000 vedený u PPF banky, a.s.
konstantní symbol: 0558
variabilní symbol:

(dále jen jako „kupující“)

(oba dále také jako „smluvní strany“)

I.

1. Proávající prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- **pozemku parc. č. St. 1615/3**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 172 m², jehož součástí je **stavba bez č.p./č.ev., jiná stavba**;
- **pozemku parc. č. St. 2371**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 172 m², jehož součástí je **stavba č.p. 1533**, rodinný dům;
- **pozemku parc. č. St. 2372**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 65 m², na pozemku stojí stavba č.p. 1533, rodinný dům;
- **pozemku parc. č. 75/1**, ostatní plocha, manipulační plocha, o zapsané výměře 758 m²;

- pozemku parc. č. 75/6, ostatní plocha, jiná plocha, o zapsané výměře 8 m²;
- pozemku parc. č. 2121, ostatní plocha, jiná plocha, o zapsané výměře 48 m²;

to vše v katastrálním území Český Brod, obec Český Brod, zapsáno na LV č. 1727, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín.

2. Předmětem koupě dle této smlouvy jsou následující nemovité věci:

- pozemek parc. č. St. 1615/3, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 172 m², jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., jiná stavba;
- pozemek parc. č. St. 2371, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 172 m², jehož součástí je stavba č.p. 1533, rodinný dům;
- pozemek parc. č. St. 2372, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 65 m², na pozemku stojí stavba č.p. 1533, rodinný dům;
- pozemek parc. č. 75/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o zapsané výměře 758 m²;
- pozemek parc. č. 75/6, ostatní plocha, jiná plocha, o zapsané výměře 8 m²;
- pozemek parc. č. 2121, ostatní plocha, jiná plocha, o zapsané výměře 48 m²;

to vše v katastrálním území Český Brod, obec Český Brod, zapsáno na LV č. 1727, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín.

(vše dále jen „předmět koupě“).

II.

1. Předmětem této smlouvy je závazek prodávající umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k předmětu koupě uvedenému v čl. I. odst. 2 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, odevzdat jej kupujícímu a závazek kupujícího převzít předmět koupě a zaplatit za něj kupní cenu sjednanou v této smlouvě.

III.

1. Prodávající prohlašuje a zaručuje, že:

- a) na předmětu koupě nevážnou a nebudou váznout žádné dluhy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti, které by bránily nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s tímto majetkem, ani žádná práva třetích osob, které by bylo třeba touto smlouvou zvláště vypořádat, ani jiné právní vady, zejména věcná břemena, předkupní, zástavní, zadržovací nebo jiná zajišťovací práva třetích osob, ani jiné právní závazky bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, vyjma:

- i. věcného břemene na základě Smlouvy tržové ze dne 14. 10. 1852 k tíži následujících pozemků: pozemku parc. č. St. 2371 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², jehož součástí je stavba č.p. 1533, rodinný dům, pozemku parc. č. 75/1 – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 758 m² a pozemku parc. č. 75/6 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 8 m² (ve prospěch parc. č. St. 70 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 112 m², jehož součástí je stavba č. p. 51, rodinný dům, jak zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 4488 u Katastrálního

úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, pro obec Český Brod a katastrální území Český Brod),

- ii. Smlouvy o nájmu nemovitosti ze dne 27. 8. 2020 s Centrem komunitních služeb pro život, IČO: 70875430, se sídlem Vlašská 344/25, 118 00 Praha 1, na část stavby č.p. 1533, rodinný dům, jež je součástí pozemku parc. č. St. 2371 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², blíže určeno jako RD č. 1,
- iii. Smlouvy o nájmu nemovitosti ze dne 2. 11. 2020 s Centrem komunitních služeb pro život, IČO: 70875430, se sídlem Vlašská 344/25, 118 00 Praha 1, na část stavby č.p. 1533, rodinný dům, jež je součástí pozemku parc. č. St. 2371 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², blíže určeno jako RD č. 2,
- iv. Smlouvy o nájmu nemovitosti ze dne 27. 2. 2024 s Centrem komunitních služeb pro život, IČO: 70875430, se sídlem Vlašská 344/25, 118 00 Praha 1, na část stavby č.p. 1533, rodinný dům, jež je součástí pozemku parc. č. St. 2371 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², blíže určeno jako RD č. 3,
- v. Nájemní smlouvy ze dne 15. 1. 2025 s Centrem komunitních služeb pro život, IČO: 70875430, se sídlem Vlašská 344/25, 118 00 Praha 1, na část stavby bez č.p./č.ev., jiná stavba, jež je součástí pozemku parc. č. St. 1615/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172m², blíže určeno jako Garáž č. 1,
- vi. Nájemní smlouvy ze dne 4. 11. 2019 s *****, na část stavby bez č.p./č.ev., jiná stavba, jež je součástí pozemku parc. č. St. 1615/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172m², blíže určeno jako Garáž č. 2,
- vii. Nájemní smlouvy ze dne 19. 1. 2023 s *****, na část stavby bez č.p./č.ev., jiná stavba, jež je součástí pozemku parc. č. St. 1615/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172m², blíže určeno jako Garáž č. 3,
- viii. Nájemní smlouvy ze dne 30. 6. 2021 s *****, na část stavby bez č.p./č.ev., jiná stavba, jež je součástí pozemku parc. č. St. 1615/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172m², blíže určeno jako Garáž č. 4,
- ix. Nájemní smlouvy ze dne 17. 12. 2023 s *****, na část stavby bez č.p./č.ev., jiná stavba, jež je součástí pozemku parc. č. St. 1615/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172m², blíže určeno jako Garáž č. 5 a 6,
- x. služebnosti stezky a cesty dle Prohlášení o zřízení služebnosti dle geometrického plánu ze dne 10. 6. 2026 k tíži části pozemku parc. č. 75/1 – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 758 m², ve prospěch nemovitých věcí - pozemků parc. č. St. 1438 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 153 m², jehož součástí je stavba bez č.p./ev.č. – zemědělská stavba, parc. č. St. 1615/4 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 117 m², jehož součástí je stavba bez č.p./ev.č. – jiná stavba, parc. č. 75/8 – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 43 m², to vše totožně v katastrálním území Český Brod, obec Český Brod, zapsáno na LV č. 1727, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, v rozsahu dle Geometrického plánu č. 2645 – 92/2026, vyhotoveného autorizovaným zeměměřickým inženýrem *****, IČO: *****, se sídlem *****, ověřeného dne 7. 5. 2026 *****, úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem, pod č. 119/2026, potvrzeného Katastrálním úřadem

pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, dne 7. 5. 2026, pod č. PGP – 752/2026 – 204, které byly zřízeny prodávající bezúplatně a na dobu neurčitou,

(pod body ii. – ix. výše dále souhrnně jen jako „Nájemní smlouvy“),

a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují prodávající prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k předmětu koupě nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto a rovněž, že právní vztahy k předmětu koupě nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné, stav nemovitosti tedy odpovídá výpisu z Katastru nemovitostí ke dni 14. 7. 2026, který je přílohou této smlouvy.

- b) v době ode dne uzavření této smlouvy do dne, k němuž nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího na základě této smlouvy do veřejného seznamu, předmět koupě nezciží ani nezatíží právem třetích osob,
- c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně předmětu koupě zakládaly práva uvedená v písm. a) tohoto odstavce a prodávající neučinila žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k předmětu koupě na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku; žádná třetí osoba nebude převodem předmětu koupě na kupujícího dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této kupní smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,
- d) si není vědoma, že by si třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (zejména nárok na právo vlastnické, či právo odpovídajícímu věcnému břemenu, vyjma v této smlouvě výslovně uvedených) ve vztahu k předmětu koupě, vyplývající zejména z restitučních, rehabilitačních a jiných obdobných předpisů a nemá vědomost o tom, že by existoval jakýkoliv důvod zahájení nebo vedení soudního, správního nebo jiného řízení před orgánem veřejné moci, rozhodcem, arbitrem nebo podobným orgánem ohledně předmětu koupě nebo prodávající, které by mohlo ohrozit zájmy kupujícího související s touto smlouvou,
- e) si není vědoma, že by ke dni uzavření této smlouvy vůči prodávající bylo vedeno soudní, správní, rozhodčí, exekuční, insolvenční nebo jiné řízení před jakýmkoli orgánem veřejné moci, statním či samosprávným orgánem, rozhodčím soudem nebo rozhodcem, týkající se případných finančních nebo jiných závazků prodávající, které by mohlo negativně ovlivnit právní titul prodávající k předmětu koupě či převod vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího, a ani nemá vědomost o tom, že by zahájení takového řízení v blízké budoucnosti hrozilo, stejně tak si není vědoma, že by běžely spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před příslušným katastrálním úřadem týkající se předmětu koupě, které by mohly negativně ovlivnit právní titul prodávající k předmětu koupě, a ani si není vědoma, že by bylo vydáno rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně jako takový,
- f) nemá žádné splatné a neuhrazené závazky nebo daňové nedoplatky ve vztahu ke správci daně, které by vedly nebo mohly vést ke vzniku zástavního práva na předmětu koupě, nebo jiného zatížení předmětu koupě či k jeho postižení výkonem rozhodnutí,
- g) disponuje všemi oprávněními, povoleními či souhlasy příslušných orgánů nezbytnými k uzavření této kupní smlouvy a k provedení právního jednání, které má být učiněno na základě této smlouvy, je-li jich třeba,

- h) podpis a plnění této smlouvy ze strany prodávající nebude mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoliv ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož je prodávající stranou nebo adresátem.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení prodávající uvedených v písm. a), c) až h) odst. 1 tohoto článku ukáže nepravdivé nebo prodávající nedodrží svůj závazek v písm. b) tohoto článku, a to i přes předchozí písemnou výzvu kupujícího k odstranění závadného stavu, sjednávají smluvní strany pro prodávající smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč (slovy: jedno sto padesát tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení, již je povinna zaplatit do 30 dnů ode dne doručení výzvy kupujícího na účet kupujícího uvedený v záhlaví smlouvy; pro takovýto případ má kupující dále právo odstoupit od této kupní smlouvy, čímž není dotčeno jeho právo na zaplacení smluvní pokuty a právo na náhradu škody.
3. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se současným fyzickým a právním stavem předmětu koupě a předmět koupě kupuje a přijímá ve stavu, v jakém se nachází.

IV.

1. Na základě v předchozích člancích této smlouvy uvedených skutečností smluvní strany ujednávají dále následující práva a povinnosti, a stanoví záruky, jimiž jsou tyto povinnosti zajištěny.
2. Smluvní strany sjednávají, že ke dni podpisu této smlouvy předá prodávající kupujícímu originály Nájemních smluv a spolu s těmito dále předávacích protokolů.
3. Pro vyloučení pochybností smluvní strany shodně výslovně prohlašují, že do postavení pronajímatele z Nájemních smluv vstoupí kupující okamžikem nabytí vlastnického práva dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy.
4. Smluvní strany sjednávají, že o změně v osobě pronajímatele vyrozumí prodávající osoby nájemců dle čl. III. odst. 1 písm. a) body ii. – ix. této smlouvy výše písemně ve lhůtě tří (3) pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy. Takto nájemcům zasláné vyrozumění, a to vč. potvrzení o jeho dodání je prodávající povinna poskytnout na vědomí kupujícímu ve lhůtě tří (3) pracovních dnů ode dne jeho odeslání nájemcům, zasláním na adresu Nám. Franze Kafky 16/1, 110 00 Staré Město, Praha 1, k rukám zástupkyně kupujícího, podepisující za kupujícího tuto smlouvu.
5. Pro případ prodlení prodávající s vyrozuměním nájemců o změně v osobě pronajímatele a/nebo s poskytnutím nájemcům zasláného vyrozumění spolu s potvrzením o jeho dodání sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i jen započatý den prodlení s splněním kterékoliv ze zajišťovaných povinností. O splatnosti smluvní pokuty platí přiměřeně ustanovení čl. III. odst. 2 této smlouvy shora.
6. Prodávající se zavazuje ve lhůtě tří (3) pracovních dnů ode dne protokolárního předání předmětu koupě dle čl. VII. odst. 1 této smlouvy postoupit kupujícímu
- a. **kauce**, složené ze strany nájemců předmětu koupě, v celkové výši **143.000,- Kč** (slovy: jedno sto čtyřicet tři tisíc korun českých),
 - b. **zálohy na služby**, spojené s nájmem stavby č.p. 1533, rodinný dům, jež je součástí pozemku parc. č. St. 2371 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², blíže určeno jako RD č. 1 – č. 3, za období měsíců od ledna 2026 do měsíce, v němž byl předmět koupě protokolárně předán prodávající kupujícímu,

- c. **nájemné**, za období měsíců od měsíce, kdy došlo k podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí do měsíce, v němž byl předmět koupě protokolárně předán prodávající kupujícímu,

to vše bezhotovostním převodem na účet prodávajícího, uvedený v záhlaví této smlouvy. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že povinnost prodávající dle tohoto bodu smlouvy se má za splněnou až okamžikem připsání finančních prostředků dle písm. a. – c. shora na účet kupujícího.

7. Pro případ prodlení prodávající s úhradou jakékoliv z částek dle odst. 6 písm. a. – c. shora nebo jejich částí sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení s splněním této povinností. O splatnosti smluvní pokuty platí totožně přiměřeně ustanovení čl. III. odst. 2 této smlouvy shora.
8. Strana prodávající prohlašuje, že zajistila vyúčtování služeb spojených s nájmem předmětu koupě za rok 2025 vůči osobám nájemců čl. III. odst. 1 písm. a) body ii. – ix. této smlouvy výše, a to včetně vypořádání přeplatků, resp. nedoplatků na ročním vyúčtování služeb. Kupující podpisem této smlouvy prohlašuje, že skutečnosti uvedené v předchozí větě tohoto odstavce mu byly prodávající před podpisem této smlouvy doloženy.

V.

1. Cena za nemovité věci, které tvoří předmět koupě, se dohodou smluvních stran sjednává na částku ve výši 28.000.000,-- Kč (slovy: dvacet osm milionů korun českých; dále jen jako „**kupní cena**“).

Smluvní strany při uzavření této smlouvy uzavírají s notářem *****, se sídlem *****, protokol, prostřednictvím něhož bude zajištěna úschova kupní ceny, po jejímž složení notář zajistí podání návrhu na vklad převodu vlastnického práva do katastru nemovitostí a související úschovu listin, a to na náklad kupujícího (dále společně jako „Protokol o notářské úschově“). Bližší podmínky úschovy jsou uvedeny v Protokolu o notářské úschově, který bude odpovídat vzoru protokolu o notářské úschově, který tvoří přílohu č. 2 k této smlouvě. Kupní cena bude notářem vyplacena na základě úspěšného provedení změny vlastnického práva vkladem do katastru nemovitostí a podpisem protokolu o předání předmětu koupě prodávající kupujícímu oběma smluvními stranami.

VI.

1. Vlastnické právo k předmětu koupě uvedenému v čl. I. odst. 2. podle této smlouvy nabude kupující vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, přičemž smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu může být podán po prokazatelném složení kupní ceny do úschovy, přičemž návrh na vklad podá notář dle Protokolu o notářské úschově.
2. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ponese kupující.
3. Vlastnické právo k předmětu koupě přechází dnem právních účinků vkladu práva do veřejného seznamu.
4. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou kupní

smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.

5. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.

VII.

1. Smluvní strany ujednávají, že den protokolárního předání stanoví společnou dohodou, a pouze pro případ, že k takovéto dohodě nedojde, smluvní strany sjednávají, že prodávající je povinen předat předmět koupě kupujícímu 30. den ode dne zápisu vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě dle této smlouvy do katastru nemovitostí; případně-li 30. den na den pracovního volna nebo na den pracovního klidu, je dnem protokolárního předání nejbližší následující pracovní den.
2. Dnem protokolárního předání předmětu koupě dle odst. 1 tohoto článku přechází na kupujícího nebezpečí jeho nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení jeho stavu a veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím a užíváním nemovité věci.
3. K předání předmětu koupě je prodávající povinen poskytnout kupujícímu veškerou potřebnou součinnost.
4. Při předání předmětu koupě bude proveden odečet měřidel do/na předmět koupě dodávaných médií, přičemž smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost při jejich přehlášení.
5. Pro případ prodlení s protokolárním předáním předmětu koupě sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení.

VIII.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávající nebo kupujícího uvedenou v této smlouvě. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.
3. Je možné též doručovat do datových schránek smluvních stran. V tomto případě se doručování řídí platnou právní úpravou.
4. Je-li sjednána smluvní pokuta, nezavazuje to smluvní stranu povinnosti nahradit škodu vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

IX.

1. Smluvní strany souhlasí, aby na základě této kupní smlouvy Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí.

2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto kupující potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. ze dne
3. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejích částí.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena 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.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I.-IX. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí kupující.
8. Tato kupní smlouva je vyhotovena v osmi autorizovaných výtiscích o osmi stranách textu a dvou přílohách, z nichž jeden obdrží prodávající, šest kupující a jeden bude sloužit pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy k předmětu koupě uvedeném v čl. I. odst. 2. této smlouvy.
9. Autorizace se provede otiskem razítka hlavního města Prahy v pravém horním rohu každé strany textu.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv dle odst. 7. tohoto článku.
11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly a že touto smlouvou projevily svoji vážnou a svobodnou vůli. Smlouva se nepříčí dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

- příloha č. 1 – Výpis z LV č. 1727
- příloha č. 2 – Vzor protokolu o notářské úschově

V Praze dne:.....

prodávající:

.....

V Praze dne:.....

za kupujícího:

.....
Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru majetkových agend

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2026 12:55:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 1727

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

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

Vlastnické právo

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 1438	153	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
----------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1438

St. 1615/3	172	zastavěná plocha a nádvoří		
------------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1615/3

St. 1615/4	117	zastavěná plocha a nádvoří		
------------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1615/4

St. 2371	172	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
----------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Český Brod, č.p. 1533, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2371, St. 2372

St. 2372	65	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
----------	----	----------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: Český Brod, č.p. 1533, rod.dům

Další údaje: stavba je součástí pozemku St. 2371

75/1	758	ostatní plocha	manipulační plocha	nemovitá kulturní památka, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
------	-----	----------------	--------------------	---

75/6	8	ostatní plocha	jiná plocha	
------	---	----------------	-------------	--

75/8	43	ostatní plocha	manipulační plocha	
------	----	----------------	--------------------	--

2121	48	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
------	----	----------------	-------------	--

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 1438, Parcela: St. 2371, Parcela: St. 2372, Parcela: 2121, Parcela: 75/1, Parcela: 75/6, Parcela: 75/8

Povinnost k

Parcela: St. 63/3

Listina Smlouva RV 1890/1992.

POLVZ:138/1992

Z-2300138/1992-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2026 12:55:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 1727

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

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

Oprávnění pro

Parcela: St. 2371, Parcela: 75/1, Parcela: 75/6

Povinnost k

Parcela: St. 65/1

Listina **Usnesení soudu číslo deníku 82/1836 praes. - smlouva trhová ze dne 22.4.1834.**
Z-2300071/1979-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

**zřizování a provozování inženýrských sítí
v rozsahu dle geometrického plánu č. 1827-2/2014**

Oprávnění pro

Parcela: St. 2371, Parcela: 75/1

Povinnost k

Parcela: 75/4

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2014 13:41:56. Zápis proveden dne 11.07.2014.**
V-6457/2014-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

a) právo zřídít, mít a provozovat zařízení - vodovodní a kanalizační přípojku včetně příslušenství

b) právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním zařízení, a to v rozsahu vymezeném dle g.pl.č. 2196-80/2019

Oprávnění pro

Parcela: St. 1438

Povinnost k

Parcela: St. 63/3

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.20200026/OR ze dne 27.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2020 08:26:27. Zápis proveden dne 03.06.2020.**

V-3432/2020-204

Pořadí k 13.05.2020 08:26

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

služebnost stezky a cesty v rozsahu dle geometrického plánu č. 2645-92/2026

Oprávnění pro

Parcela: St. 1438, Parcela: St. 1615/4, Parcela: 75/8

Povinnost k

Parcela: 75/1

Listina **Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 10.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2026 08:18:33. Zápis proveden dne 13.07.2026.**

V-5149/2026-204

Pořadí k 11.06.2026 08:18

C **Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2026 12:55:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 1727

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

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

Oprávnění pro

Parcela: St. 70

Povinnost k

Parcela: St. 2371, Parcela: 75/1, Parcela: 75/6, Parcela: 75/8

Listina Usnesení soudu číslo deníku 6612/1852 praes. - smlouva trhov. ze dne 14.10.1852.

Z-2300554/1979-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty v rozsahu dle geometrického plánu č. 2645-92/2026

Oprávnění pro

Parcela: St. 1438, Parcela: St. 1615/4, Parcela: 75/8

Povinnost k

Parcela: 75/1

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 10.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2026 08:18:33. Zápis proveden dne 13.07.2026.

V-5149/2026-204

Pořadí k 11.06.2026 08:18

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 18.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2014 09:34:07. Zápis proveden dne 21.07.2014.

V-6479/2014-204

Pro: [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Smlouva kupní ze dne 23.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2018 08:45:34. Zápis proveden dne 07.01.2019.

V-11319/2018-204

Pro: [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2026 12:55:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 1727

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.07.2026 13:09:06

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

PROTOKOL O NOTÁŘSKÉ ÚSCHOVĚ PENĚŽ

sepsaný dne xx.2026 (xx dva tisíce dvacet šest) *****, notářem v Praze, v budově Magistrátu hlavního města Prahy na adrese Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1. -----

Účastní jsou: -----

1. *****, notář v Praze, IČO *****, sídlem *****, jako **Notář**. -----
2. **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA**, IČO 00064581, sídlem Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha 1, jako **Složitel a Kupující**. Kupujícího zastupuje Mgr. Pavla Dytrychová, nar., pobytem,, ředitelka odboru majetkových agend MHMP, která prokázala Notáři totožnost. -----
3. *****, která prokázala Notáři totožnost. -----

Existenci Kupujícího Notář ověřil z registru ekonomických subjektů ARES a ze zákona o hl. m. Praze. Existenci Prodávajícího Notář ověřil z veřejného rejstříku. Předmětem je přijetí peněz a listin do notářské úschovy za účelem zajištění dluhu dle § 81 odst. 1 písm. c) a odst. 2 not. řádu, přičemž peníze budou do úschovy složeny po soupisu tohoto protokolu dle § 87 odst. 2 not. řádu. -----

1. Úschova peněz -----

- 1.1. Notář rezervuje pro úschovu bankovní účet č. (dále jen **Úschovní účet**). -----
- 1.2. Předmětem úschovy je kupní cena, již má zaplatit Kupující Prodávajícím na základě kupní smlouvy č. xx, kterou Prodávající prodává Kupujícímu pozemek parc. č. St. 1615/3, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 172 m2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., jiná stavba; pozemek parc. č. St. 2371, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 172 m2, jehož součástí je stavba č.p. 1533, rodinný dům; pozemek parc. č. St. 2372, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 65 m2, na pozemku stojí stavba č.p. 1533, rodinný dům; pozemek parc. č. 75/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o zapsané výměře 758 m2; pozemek parc. č. 75/6, ostatní plocha, jiná plocha, o zapsané výměře 8 m2; pozemek parc. č. 2121, ostatní plocha, jiná plocha, o zapsané výměře 48 m2; to vše v katastrálním území Český Brod, obec Český Brod, zapsáno na LV č. 1727, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, jak je uvedeno na výpisu z listu vlastnictví, jenž je přílohou tohoto protokolu.
- 1.3. Kupující se zavazuje, že do 2 (dvou) měsíců od nabytí účinnosti tohoto protokolu složí na Úschovní účet kupní cenu, tj. částku **28.000.000,-- Kč** (slovy: dvacet osm milionů korun českých); dále jen **Předmětná částka**) z bankovního účtu vedeného na jméno Kupujícího. -----
- 1.4. Notář přijme Předmětnou částku do notářské úschovy připsáním celé Předmětné částky na Úschovní účet, budou-li splněny podmínky sjednané v tomto protokolu. -----

2. Podmínky pro vydání peněz z úschovy -----

- 2.1. Notář vyplatí celou Předmětnou částku Prodávajícím na bankovní účet č. do 10 (deseti) pracovních dnů poté, co bude vyzooměn Kupujícím nebo Prodávajícími (postačí e-mailem), o podpisu předávacího protokolu a provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího jako vlastníka Nemovitostí. Příslušný výpis z listu vlastnictví si vyhotoví Notář. -----

3. Úschova listin -----

- 3.1. Notář tímto bere do úschovy jeden exemplář kupní smlouvy na Nemovitosti s podpisem zástupce Kupujícího a úředně ověřenými podpisy Prodávajících spolu s jedním vyhotovením návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem dle kupní smlouvy s podpisy zástupců Prodávajícího i Kupujícího (dále jen „**Úschované listiny**“). -----

4. Podmínky pro vydání listin z úschovy -----

- 4.1. Úschované listiny Notář do 5 (pěti) pracovních dnů po přijetí Předmětné částky do notářské úschovy podá na Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a zaplatí za účastníky příslušný správní poplatek za vkladové řízení. -----

5. Další ujednání -----

- 5.1. Předmětná částka bude po celou dobu trvání úschovy uložena na Úschovním účtu a Notář s ní nebude nakládat jinak, než jak vyplývá z tohoto protokolu. -----
- 5.2. Úschovní účet je neúročený. -----

- 5.3. O přijetí Předmětné částky do notářské úschovy, o podání Uschovaných listin katastrálnímu úřadu, o splnění podmínek pro vyplacení a o vyplacení Předmětné částky z notářské úschovy bude notář informovat Kupujícího a Prodávající na emailové adresy uvedené v tomto protokolu. -----
- 5.4. Notář oznámí bance vedoucí Úschovní účet, že skutečným majitelem Předmětné částky je Kupující.-----
- 5.5. Prodávající zašle za účelem identifikace bankovního účtu uvedeného v čl. 2.1 z tohoto účtu na Úschovní účet částku 1 Kč do 15 (patnácti) dnů od podpisu tohoto protokolu; ve zprávě pro příjemce uvede „identifikace účtu“. Identifikace je podmínkou výplaty z notářské úschovy. ----
- 5.6. Notář vrátí peněžní prostředky připsané na Úschovní účet zpět na bankovní účet, z něhož byly připsány, do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy nastane některá z následujících skutečností: -----
- 5.6.1. Prostředky byly na Úschovní účet připsány v rozporu s podmínkami tohoto protokolu (v takovém případě notář vrátí pouze prostředky na úschovní účet takto připsané), -----
- 5.6.2. na Úschovní účet nebyla ve lhůtě stanovené v čl. 1.3 protokolu připsána celá Předmětná částka, -----
- 5.6.3. splnění všech podmínek pro výplatu peněz z úschovy nebude notáři doloženo ani do xx (.....). -----
- 5.7. Nebude-li na Úschovní účet ve lhůtě stanovené v čl. 1.3 protokolu připsána celá Předmětná částka, vydá notář Uschované Listiny do 5 (pěti) pracovních dnů Prodávajícím. Místem vydání Uschovaných listin je kancelář Notáře. O vydání listin z úschovy bude sepsán protokol. - -----
- 5.8. Odměnu notáře za úschovu a náhradu za zaplacený správní poplatek za vkladové řízení zaplatí Notáři Kupující. -----
- 5.9. Pokud kterékoli ustanovení tohoto protokolu nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení protokolu nebo jeho částí. --
- 5.10. Účastníci výslovně souhlasí s tím, aby tento protokol byl uveden v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení protokolu, datum jeho podpisu a text protokolu. -----
- 5.11. Účastníci prohlašují, že skutečnosti uvedené v tomto protokolu nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. -----
- 5.12. Účastníci výslovně sjednávají, že uveřejnění tohoto protokolu v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí Kupující.
- 5.13. Protokol nabývá platnosti dnem podpisu všemi účastníky a účinnosti dnem zveřejnění protokolu v registru smluv dle odst. 5.12. tohoto článku. -----
- 5.14. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto Kupující potvrzuje, že uzavření tohoto protokolu schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. ze dne-----
- 5.15. E-mailové adresy pro doručování: -----
- 5.15.1. Notář: ***** -----
- 5.15.2. Kupující: ***** -----
- 5.15.3. Prodávající: -----

Účastníci si protokol přečetli a schválili jej. -----

Přílohou protokolu je výpis z LV č. 1727, vedeného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín.

strana tři

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA:

.....
Mgr. Pavla Dytrychová

Prodávající:

.....

Notář:

.....

Důvodová zpráva

Na základě žádosti odboru SOV MHMP a Centra komunitních služeb Pro život (příspěvková organizace HMP) je předkládán návrh úplatného nabytí těchto nemovitostí:

- **pozemek parc. č. St. 1615/3**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 172 m², jehož součástí je **stavba bez č.p./č.ev.**, jiná stavba;
- **pozemek parc. č. St. 2371**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 172 m², jehož součástí je **stavba č.p. 1533**, rodinný dům;
- **pozemek parc. č. St. 2372**, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 65 m², na pozemku stojí stavba č.p. 1533, rodinný dům;
- **pozemek parc. č. 75/1**, ostatní plocha, manipulační plocha, o zapsané výměře 758 m²;
- **pozemek parc. č. 75/6**, ostatní plocha, jiná plocha, o zapsané výměře 8 m²;
- **pozemek parc. č. 2121**, ostatní plocha, jiná plocha, o zapsané výměře 48 m²;

to vše v katastrálním území Český Brod, obec Český Brod, zapsáno na **LV č. 1727**, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín.

V těchto nemovitostech poskytuje Centrum komunitních služeb Pro život službu chráněného bydlení. V současné době jsou prostory využívány k poskytování registrované sociální služby na základě nájemního vztahu, avšak vlastník nemovitostí deklaroval záměr nájemní vztah ukončit a předmětný majetek nabídnout výhradně k prodeji.

V případě, že nedojde k odkupu hlavním městem Prahou, hrozí ukončení poskytování zmíněné registrované sociální služby v těchto prostorách.

Žádost SOV MHMP a Centra komunitních služeb Pro život je Přílohou č. 1 a 2 důvodové zprávy.

Společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. (dále jen "TCP") nechala od společnosti **A-Consult plus, spol. s r.o.**, se sídlem Praha 5, Pivovarská 598/3, PSČ 150 00, IČ: 411 86 907 zpracovat znalecký posudek ze dne 11.3.2026 na stanovení obvyklé ceny za cenu 43.000,- Kč bez DPH a provedení technické due diligence za cenu 45 000,- Kč bez DPH, které tvoří Přílohu č. 3 důvodové zprávy. Posudkem byla cena nemovitostí stanovena na **34 500 000 Kč**.

V současné době je vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 1727 pro katastrální území Kolín fyzická osoba. Vlastník stanovil kupní cenu ve výši **28 000 000,- Kč**. Tato kupní cena nepodléhá dani z přidané hodnoty (DPH).

V souvislosti se zamýšlenou akvizicí zajistila TCP také zpracování **právní due diligence nemovitých věcí**, a to **advokátem Mgr. Michalem Hledíkem, LL.M. a Mgr. Lubomírou Čižmárovou**. Toto zpracování bylo provedeno za cenu 30.000, - bez DPH a tvoří Přílohu č. 4 důvodové zprávy.

Cílem právní prověrky bylo identifikovat případná právní rizika spojená s nabytím a následným vlastnictvím nemovitostí a posoudit jejich význam pro zamýšlenou transakci.

Na nemovitostech vážne věcné břemeno vzniklé na základě smlouvy tržové ze dne **14. 10. 1852**, přičemž současný vlastník zahájil kroky k výmazu. Samotná listina, jež věcné břemeno založila není z katastru nemovitostí již dostupná, tedy není jisté, zda se výmaz podaří realizovat.

Zápis v KN nereflexuje aktuální situaci, tj. původně zřizované věcné břemeno s ohledem na změnu místních poměrů zřejmě ani není možné využívat. S ohledem na tento fakt nepředstavuje uvedené břemeno riziko ani za předpokladu, že by k jeho výmazu nedošlo.

K tíži části pozemku parc. č. 75/1, v rozsahu dle Geometrického plánu č. 2645 – 92/2026, vyhotoveného autorizovaným zeměměřičským inženýrem, ověřeného dne 7. 5. 2026 úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem, pod č. 119/2026, potvrzeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, dne 7. 5. 2026, pod č. PGP – 752/2026 – 204, byly prodávající zřízeny služebnosti stezky a cesty dle Prohlášení o zřízení služebnosti dle geometrického plánu ze dne 25. 5. 2026 bezúplatně a na dobu neurčitou.

Vklad služebností je v zájmu HMP, jakožto budoucího vlastníka. Rozdělením vlastnického práva k daným nemovitým věcem by část z nich pozbyla přístupu na veřejnou pozemní komunikaci a bylo by zde riziko, že vůči HMP vlastník „odříznutých“ nemovitostí uplatní právo na zřízení nezbytné cesty dle § 1029 a násl. občanského zákoníku.

Chráněné bydlení je, vyjma prostoru skladu ve Stavbě, bez č.p./č. ev., jiná stavba, jež je součástí pozemku parc. č. St. 1615/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², v celém rozsahu přenecháno do užívání třetím osobám na základě platně a účinně uzavřených nájemních smluv. Všechny nájemní smlouvy jsou nájemními smlouvami na dobu určitou, aktuálně účinné do 31. 12. 2026. Ve vztahu ke stavbě č.p. 1533, rodinný dům, se nájemní vztahy řídí ustanoveními § 2235 a násl. občanského zákoníku, v případě Stavby, bez č.p./č. ev., jiná stavba, jde o standardní ustanovení o nájmu věci ve smyslu § 2201 a násl. občanského zákoníku. Veškeré originály nájemních smlouvy budou kupujícímu předány.

Výbor pro správu majetku návrh na úplatné nabytí majetku projednal na svém zasedání dne 16.4.2026 a vydal k němu souhlasné stanovisko.

Stanoviska odborů nebyla vyžádána.

Zdrojem financování nabývaných nemovitostí dle tohoto tisku budou prostředky schválené odboru OMA MHMP v kap. 08 na investiční akci č. 0045184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM, ORJ 0883, ORG 0045184, ODP 3639, POL 6130 (Pozemky) a 6121 (Stavby).

Přílohy:

1. Žádost odboru SOV MHMP
2. Žádost Centra komunitních služeb Pro život
3. Znalecký posudek – stanovení ceny obvyklé, technická due diligence
4. Právní due diligence
5. Zápis ze zasedání Výboru pro správu majetku ZHMP



Pro:

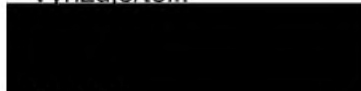
Ing. Nikola Patová, pověřená řízením odboru hospodaření s majetkem

Č. j.:

MHMP 43917/2026

Sp. zn.:

Vyřizuje/tel.:



Datum:

19.01.2026

Počet listů/příloh: 1/1

Žádost o součinnost

Vážená paní ředitelko,

na základě žádosti **Centra komunitních služeb Pro život** (příspěvková organizace HMP) si Vám dovoluujeme, se souhlasem a pověřením paní náměstkyně Ing. Alexandry Udženija, předložit podnět k zajištění nákupu nemovitostí uvedených v žádosti (viz příloha č. 1) do majetku hlavního města Prahy.

Předmětné nemovitosti jsou v současné době využívány k poskytování registrované sociální služby na základě nájemního vztahu. Vlastník nemovitostí deklaroval záměr nájemní vztah ukončit a předmětný majetek nabídnout výhradně k prodeji.

Sociální službu chráněné bydlení poskytuje ve zmíněných objektech Centrum komunitních služeb pro život a počátek služby sahá do r. 2020. Aktuálně zde žije 13 osob vyžadujících každodenní podporu a pomoc s péčí o domácnost, dodržováním léčby a zvládáním náročnějších situací. Téměř polovina klientů sem přišla z Psychiatrické nemocnice Bohnice, když se pro ně dlouhodobě nedařilo najít vhodnou návaznou službu. V Českém Brodě se tak postupně podařilo vytvořit a personálně obsadit službu založenou na komunitním modelu v menším městě s vynikajícím dopravním spojením s Prahou, a zajistit tak stabilní život s potřebnou podporou lidem, kteří by jinak byli vystaveni riziku dlouhodobé hospitalizace či institucionalizace.

V případě, že nedojde k odkupu nemovitostí hlavním městem Prahou, hrozí ukončení poskytování zmíněné registrované sociální služby v těchto prostorách.

V této souvislosti Vás žádáme o zahájení postupu v rámci Vaší působnosti směřujícího k posouzení a případné realizaci nákupu předmětných nemovitostí. Prosíme o informaci k dalšímu postupu a k případným podkladům, které je případně z naší strany nutné k pokračování procesu doložit.

S pozdravem

PhDr. Pavel Uhlík, MPA

ředitel odboru sociálních věcí

podepsáno elektronicky

Příloha č. 1 – Žádost Centra komunitních služeb Pro život



Centrum komunitních služeb Pro život
zřizovatel hlavní město Praha
příspěvková organizace
118 00 Praha 1, Vlašská 344/25


ředitel

V Praze dne 15.1.2026
č.j.: CKSPZ/0160/2026

Vážená paní ředitelko,

Vážený pane řediteli,

na základě výzvy k podání oficiální žádosti si Vám dovoluujeme předložit žádost o koupi níže uvedených nemovitostí.

Jedná se o nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1727, katastrální území Český Brod. Záměr koupě je součástí strategického plánu organizace a je zvažován výhradně jako celek, a to v tomto rozsahu:

- st. 1615/3 – stavba (5 garáží, sklad) včetně pozemku za částí budovy
- st. 2371 – stavba č. p. 1533
- st. 2372 – stavba č. p. 1533
- parc. č. 75/1 – pozemek u domu a garáží (část před vraty)
- parc. č. 75/6 – pozemek za částí skladu
- parc. č. 2121 – zahrada u objektu č. p. 1533

Po realizaci nákupu žádáme o svěřeni příslušného majetku do užívání organizace. Organizace bude v objektech realizovat sociální službu – druh chráněné bydlení.

Vlastník nemovitostí je o této žádosti informován a předpokládá, že se s ním spojí příslušní zaměstnanci Magistrátu hlavního města Prahy. Kontakt na vlastníka  e-mail:


Prosíme o informaci k dalšímu postupu a případným náležitostem potřebným k projednání této žádosti.

S pozdravem



ředitel

(„podepsáno elektronicky“)

Příloha



Centrum komunitních služeb Pro život

zřizovatel hlavní město Praha

příspěvková organizace

118 00 Praha 1, Vlašská 344/25

Rozdělovník

Vážená paní

Ing. Nikola Patová

pověřená ředitelka odboru hospodaření s majetkem

Magistrát hlavního města Prahy

Praha

Vážený pan

PhDr. Pavel Uhlík, MPA

ředitel sociálních věcí

Magistrát hlavního města Prahy

PRAHA

TRŽNÍ OCENĚNÍ A TECHNICKÉ VYHODNOCENÍ

ČÍSLO: 8/2026

DATUM: 11.3.2026

KE DNI: 6.3.2026

PŘEDMĚT: Ocenění souboru nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1727

ÚČEL: Sjednání ceny při prodeji

OBJEDNATEL: TRADE CENTRE PRAHA a.s.
Blanická 1008/28
Vinohrady
12000 Praha 2

VYPRACOVAL: A-Consult plus, spol. s r.o. znalecká kancelář
Pivovarská 598/3
Smíchov
15000 Praha 5

Toto ocenění obsahuje 59 stran textu a 4 stran příloh.
Předává se ve dvou tištěných vyhotoveních a elektronicky.

Rekapitulace

ADRESA: **Suvorovova 1533**
Český Brod

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Kolín
Obec: Český Brod
KÚ: Český Brod [622737]

Nemovitosti	KÚ	LV	Staveb	Parcel	Jednotek	Práv stavby
Současný stav	1	1	2	6		
Výměry	Podlahová plocha	Zastavěná plocha	Výměra parcel	Započitat. pl.	Parkování	
Současný stav	491 m2	410 m2	1 223 m2	365 m2	5 stání 101 m2	
Rizika	ANO: Omezení 1					
Podmínky platnosti ceny	NE					

A. Tržní ocenění

Tržní hodnota

Porovnávací hodnota

Současný stav
34 500 000 Kč
34 500 000 Kč

Rekapitulace cen po nemovitostech

Nemovitost

Parcela St. 1615/3 souč. bez čp/če

Parcela St. 2371 souč. č.p. 1533

Tržní hodnota

5 330 000 Kč

29 170 000 Kč

B. Technické vyhodnocení

Na základě provedené prohlídky a detailní inspekce jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků byl posuzován technický stav objektu rodinného domu se třemi bytovými jednotkami a samostatného objektu garáží obsahujícího pět garážových stání a jeden nebytový prostor.

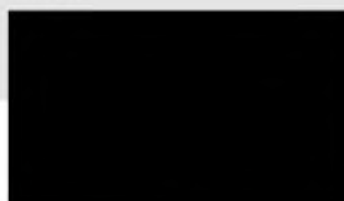
Na základě zjištěného stavu byla stavba klasifikována známkou 1,7, což odpovídá velmi dobrému technickému stavu odpovídajícímu stavbě realizované přibližně v roce 2018. Konstrukce i technické vybavení objektů vykazují běžné známky užívání odpovídající stáří nemovitosti, bez výraznějších známek opotřebení.

Odhadce při místním šetření neshledal žádné zásadní vady, poruchy ani technické nedostatky, které by omezovaly nebo znemožňovaly plnohodnotné užívání objektů. Nemovitosti jsou z hlediska stavebně-technického stavu udržované a způsobilé k dalšímu užívání bez nutnosti zásadních stavebních zásahů.

A-Consult plus, spol. s r.o.

Zpracováno programem AconsCORE verze: 1.52.0302

Podpis:



OBSAH

1	Podklady pro ocenění.....	4
2	Předmět ocenění.....	5
3	Vstupní údaje.....	6
3.1	Místopis.....	6
3.2	Popis předmětu ocenění	6
3.3	Přístupové pozemky	8
3.3.1	Přístup a příjezd k nemovitostem - Přístup.....	8
3.4	Vztah k územnímu plánu	10
4	Popis metod.....	11
4.1	Nákladová metoda.....	11
4.2	Porovnávací metoda	11
5	Analýza trhu.....	12
5.1	Nabídky - realitní inzerce (stavby).....	12
5.2	Nabídky - realitní inzerce (pozemky)	23
5.3	Realizované prodeje (stavby)	26
5.4	Vyhodnocení analýzy trhu	33
6	Ocenění nemovitostí.....	36
6.1	LV 1727, KÚ Český Brod.....	36
6.1.1	Parcela St. 1615/3 souč. stavba bez čp/če (Garáže 5x + 1x nebytový prostor).....	39
6.1.2	Parcela St. 2371 souč. stavba Český Brod, č.p. 1533 (na pozemku St. 2371, St. 2372) (Rodinné dům o 3 BJ)	41
6.1.3	Parcela St. 2372	46
6.1.4	Parcela 75/1.....	47
6.1.5	Parcela 75/6.....	48
6.1.6	Parcela 2121	49
7	Hluková zátěž.....	50
8	Rizika	51
9	Zástavní práva.....	51
10	Technické vyhodnocení.....	51
11	Závěr	54

1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

ZÁKLADNÍ PODKLADY

Výpis z katastru nemovitostí LV 1727, KÚ Český Brod, platnost k 02.03.2026 15:55:02

Výkresová dokumentace

Doklad o energetické náročnosti budovy

Stavební povolení

Kolaudační rozhodnutí

Fotodokumentace

Cenové údaje Katastru nemovitostí (realizované transakce).

Revizní zprávy (hromosvod, elektro)

Zkoušky (tlaková zkouška a hygienický proplach vodovodních rozvodů, tlaková zkouška a zkouška těsnosti otopného systému, zkouška těsnosti odpadového potrubí PVC)

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ A PROHLÍDKA

Místní šetření proběhlo 6.3.2026 za účasti Zástupce znalecké kanceláře [REDACTED] a zástupce klienta.

PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí LV 1727, KÚ Český Brod, platnost k 02.03.2026 15:55:02

2 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, přípojek, příslušenství a všech součástí)

zapsané na LV 1727, k.ú. Český Brod [622737]

ve vlastnictví

č.p. 80, 33824 Újezd u Svatého Kříže

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Součástí je stavba
St. 1615/3	172	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če , jiná stavba na pozemku St. 1615/3
St. 2371	172	zastavěná plocha a nádvoří		Český Brod, č.p. 1533, rodinný dům na pozemku St. 2371, St. 2372

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Na pozemku stojí stavba
St. 2372	65	zastavěná plocha a nádvoří		Český Brod, č.p. 1533, rodinný dům
75/1	758	ostatní plocha	manipulační plocha	
75/6	8	ostatní plocha	jiná plocha	
2121	48	ostatní plocha	jiná plocha	
Celkem	1 223			

3 VSTUPNÍ ÚDAJE

3.1 MÍSTOPIS

Český Brod je město ve Středočeském kraji v okrese Kolín. Leží asi 27 km západně od Kolína a přibližně 45 km východně od Prahy. Městem protéká říčka Šembera a žije zde přibližně 7 500 obyvatel. Historie města sahá do 12.–13. století, kdy vzniklo jako trhovía osada na významné obchodní cestě z Prahy na východ. Historické centrum města je poměrně dobře zachované a je chráněno jako městská památková zóna.

Český Brod má poměrně dobrou dopravní dostupnost, zejména díky železniční trati spojující Prahu s Kolínem a dalšími městy. Vlakové spojení umožňuje rychlé dojíždění do Prahy i okolních měst. Městem procházejí také silnice regionálního významu a funguje zde autobusová doprava, která zajišťuje spojení s okolními obcemi a městy v regionu.

Město nabízí základní občanskou vybavenost pro své obyvatele. Nacházejí se zde mateřské, základní i střední školy, zdravotnická zařízení, lékárny, obchody a různé služby. V Českém Brodě působí také městský úřad, knihovna, kulturní zařízení a sportoviště. Obyvatelé mohou využívat také kulturní a společenské akce, které se ve městě pravidelně konají.

3.2 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Využití	pronájem
Dopravní dostupnost (do 10 min pěšky)	MHD

Přehledová mapa okolí



3.3 PŘÍSTUPOVÉ POZEMKY

3.3.1 Přístup a příjezd k nemovitostem - Přístup

Přehled přístupových parcel:

Riziko	Parcela	Druh / Využití	Vlastník	Věcné břemeno z LV
-	St. 63/3 Český Brod	zastavěná plocha a nádvoří	Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod	Věcné břemeno chůze a jízdy Z-2300138/1992-204

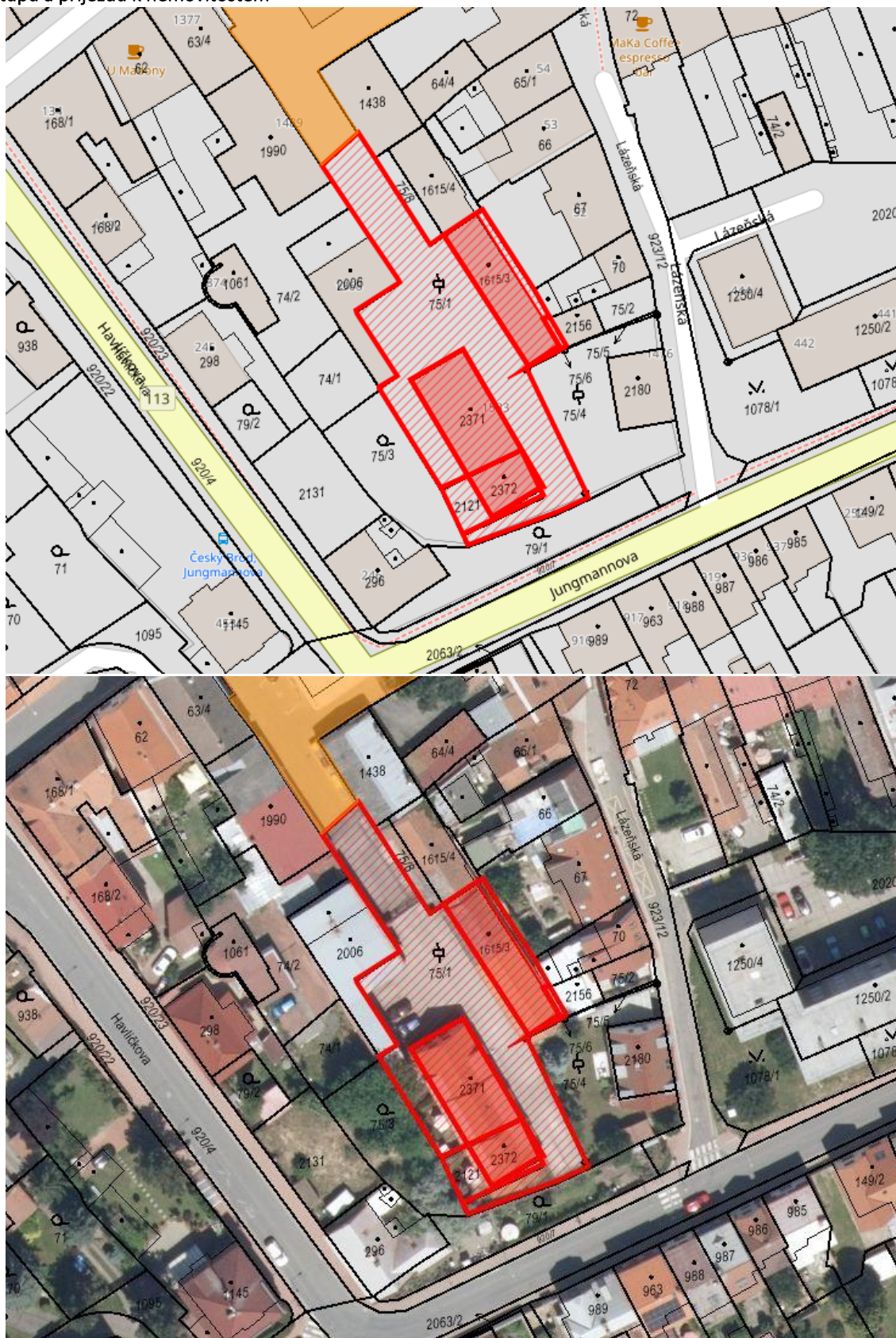
Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Seznam věcných břemen ve prospěch nemovitosti z LV:

Z-2300138/1992-204 Věcné břemeno chůze a jízdy. Oprávnění pro: Parcela: 75/1, Parcela: St. 1438, Parcela: St. 2371, Parcela: 2121, Parcela: St. 2372, Parcela: 75/8, Parcela: 75/4, Parcela: 75/5, Parcela: 75/6, Parcela: St. 2180 Povinnost: k Parcela: St. 63/3

Mapy přístupu a příjezdu k nemovitostem



3.4 VZTAH K ÚZEMNÍMU PLÁNU

Druh území SC - plochy smíšené obytné - v centrech měst

Mapy k územnímu plánu



4 POPIS METOD

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení tržní hodnoty v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

4.1 NÁKLADOVÁ METODA

V tomto případě byla hodnota stanovena pro jednotku obestavěného prostoru, nebo zastavěné plochy podle dostupných a citovaných podkladů.

Výchozí cena byla zjištěna jako násobek jednotky zjištěnou cenou.

Od této výchozí ceny je odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

Za přípojků se považují stavby umístěné zpravidla pod povrchem země, u kterých nelze objektivně stanovit jejich opotřebení. Proto pro tyto stavby je taxativně stanovena jejich plánovaná životnost a z toho vyplývající jejich roční procento opotřebení.

Za venkovní úpravy se považují stavby, umístěné zpravidla nad povrchem země, u kterých lze objektivně stanovit jejich opotřebení.

4.2 POROVNÁVACÍ METODA

Principem této metody je vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů, případně nabídek věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí, využitím a lokalitou a analýzou stávajícího realitního trhu.

S ohledem na trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje, případně nabídky na jejich prodej, neměly být starší než 1 rok, neboť za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů zejména pak analýzou cenových údajů databáze ČUZK a Katastru nemovitostí, realitních serverů a aktuálních nabídek a dalších zdrojů, kde je možné získat relevantní data pro ocenění. Závěrem této analýzy je odhadovaná obvyklá cena nebo tržní hodnota oceňované nemovitosti.

S přihlédnutím k umístění věci nemovité, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.

U věcí nemovitých, jenž jsou inzerovány realitními kanceláři v nabídkových cenách, které jsou často oproti realizovaným cenám nadhodnocené, počítáme s adekvátní korekcí.

5 ANALÝZA TRHU

5.1 NABÍDKY - REALITNÍ INZERCE (STAVBY)

Kategorie plochy: bytové

1	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	nám. Arnošta z Pardubic, Český Brod	161	0	5+1	10 490 000	65 155	0.95	61 898

Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nevhodná, č. 264/2020 Sb.

Předmětem prodeje je celé horní patro a půda domu přímo na náměstí v Českém Brodě.

Prostor je vhodný k bydlení i jako investiční nemovitost s dalším rozvojovým potenciálem.

V horním patře se nacházejí dva byty, společná chodba a terasa. Byt 3+1 o výměře 107 m² je prostorný, světlý a vhodný k okamžitému užívání nebo pronájmu. Druhý byt 1+1 o velikosti 31 m² je před dokončením. Obě jednotky je možné propojit do jednoho velkého bytu se dvěma koupelnami.

Součástí je také půda o výměře 140 m², dvě garáže a podíl na společném pozemku za domem. Půdní prostor nabízí možnost další vestavby bytových jednotek.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena



Mapy



2	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	nám. Arnošta z Pardubic, Český Brod	38	0	1+kk	5 099 000	134 184	0.61	81 584

Zdroj: www.sreality.cz, PENB: C Úsporná

Byt 1+kk o užitné ploše 38 m² se nachází ve 2. nadzemním podlaží domu č. 1, který je součástí menšího komplexu tří budov. Součástí bytu je balkon i lodžie, které rozšiřují obytný prostor o příjemné venkovní zázemí.

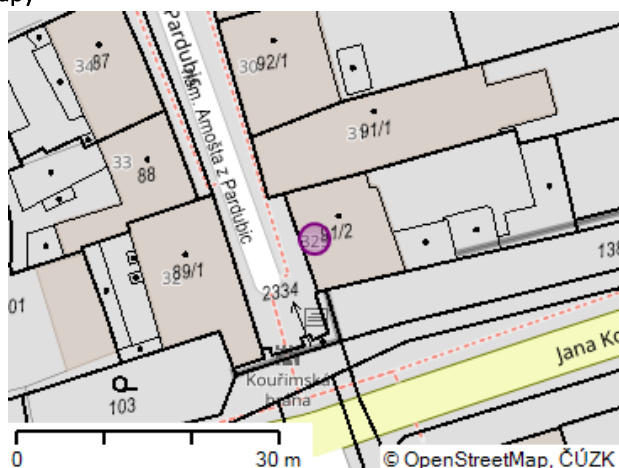
Projekt Rezidence Pod Malechovem se blíží dokončení, kolaudace je plánována na prosinec 2025. Lokalita nabízí klidné bydlení s dostatkem soukromí a zeleně, zároveň v dobré dostupnosti služeb i centra Českého Brodu.

Rezidence se nachází nedaleko náměstí Arnošta z Pardubic. Výhodou je také železniční spojení do Prahy, kam je možné dojet přibližně za 30 minut.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Velikost objektu: 0.80 menší výměra; Celkový stav: 0.80 novostavba



Mapy



3	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Český Brod, okres Kolín	67	0	2+kk	6 990 000	104 328	0.76	79 290

Zdroj: Bezrealitky.cz, PENB: B Velmi úsporná

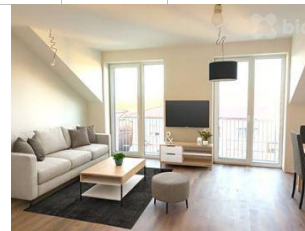
Byt o dispozici 2+kk a celkové ploše 73,5 m² se nachází ve 2. patře vilového domu s výtahem v moderní čtvrti Antico v Českém Brodě. Užitná plocha bytu bez balkonů činí 67,1 m².

Součástí jsou dva balkony orientované do klidného vnitrobloku.

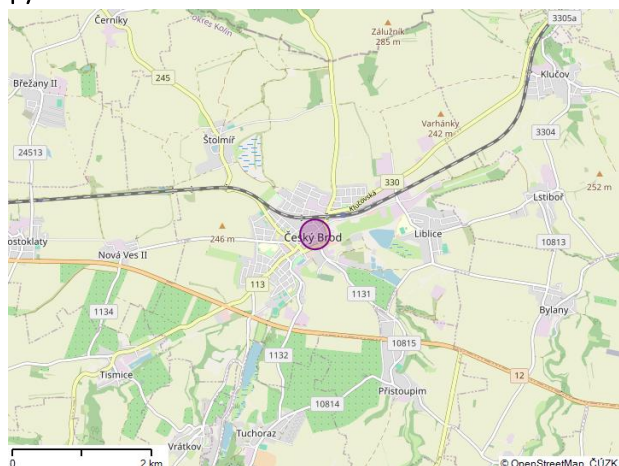
Dispozici tvoří zádveří s prostorem pro šatní skříň, hlavní obytná místnost s přípravou na kuchyňský kout, koupelna se sprchovým koutem, toaletou a umyvadlem a ložnice navazující na samostatnou šatnu. Byt je nový, s dálkovým vytápěním a ohřevem teplé vody. K bytu je možné přikoupit parkovací nebo garážové stání.

Nemovitost se nachází v nově vzniklé rezidenční čtvrti s parkovou úpravou, v docházkové vzdálenosti od vlakového nádraží. Český Brod nabízí kompletní občanskou vybavenost a výborné spojení do Prahy, vlakem přibližně za 20 až 30 minut.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Celkový stav: 0.80 novostavba



Mapy



4	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Prokopa Velikého, Český Brod	27	0	1+kk	3 799 430	140 720	0.61	85 558

Zdroj: www.sreality.cz, PENB: C Úsporná

Byt 1+kk o ploše 27,1 m² s předzahrádkou 20,7 m² se nachází v přízemí projektu Pod Malechovem v ulici Prokopa Velikého v Českém Brodě.

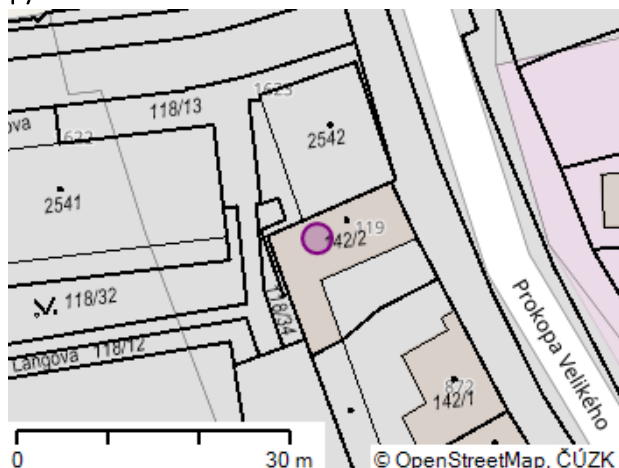
Projekt tvoří tři bytové domy s celkem 57 jednotkami, situované v blízkosti historického centra, asi minutu chůze od Kouřimské brány. K bytu je možné dokoupit sklep nebo parkovací stání. Dokončení výstavby je plánováno na 1. čtvrtletí roku 2026.

Rezidence nabízí klidné moderní bydlení v docházkové vzdálenosti centra i kompletní občanské vybavenosti. Výhodou je také rychlé spojení do Prahy, vlakem přibližně za 25 minut.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Velikost objektu: 0.80 menší výměra; Celkový stav: 0.80 novostavba



Mapy



Kategorie plochy: nebytové

5	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Zápy, okres Praha-východ	260	0		12 850 000	49 423	0.95	46 952

Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nehospodárná

Objekt občanského vybavení v Zápech u Brandýsa nad Labem nabízí nebytové prostory o užitné ploše 260 m² ve dvou podlažích. Zastavěná plocha činí 214 m², celková výměra pozemku 861 m².

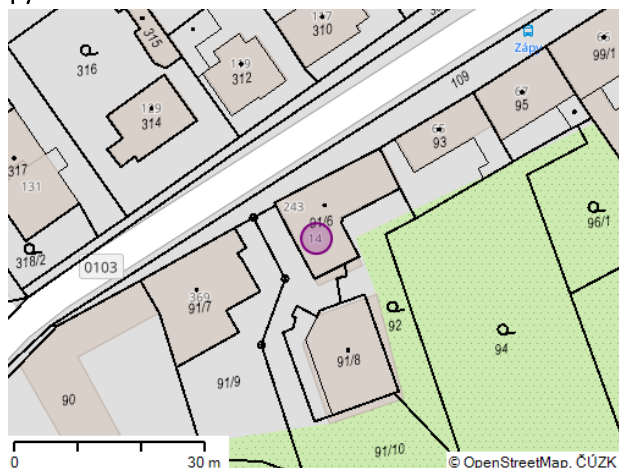
Přízemí bylo dříve využíváno jako restaurace, patro se samostatným vstupem je rozděleno na několik místností a doplněno terasou 48 m² orientovanou do dvora a zahrady. Součástí nemovitosti je také dvůr s možností parkování a zahrada o výměře 295 m².

Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci, na pozemku je i vlastní studna. Nemovitost je téměř vyklizená a určená k rekonstrukci, s možností využití pro služby, nerušící výrobu nebo po úpravách i k bydlení. Výhodou je dobrá dostupnost do Prahy díky blízkosti dálnic D10 a D11.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena



Mapy



6	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Sadová, Kolín - Kolín V	35	0		1 500 000	42 857	0.95	40 714

Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nevhodná

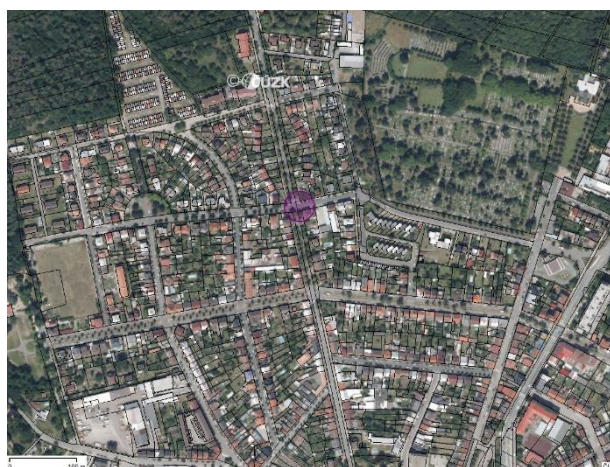
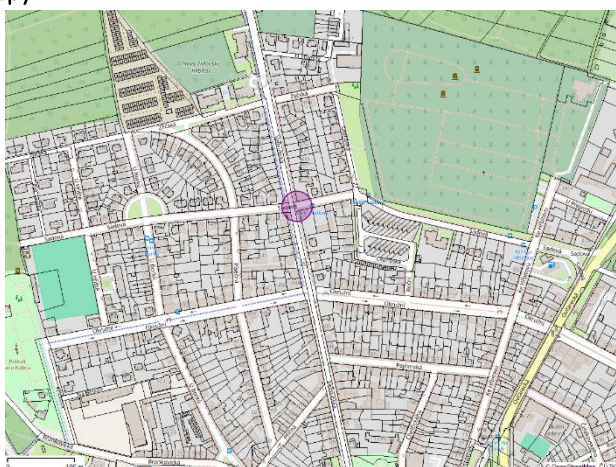
Dva samostatné nebytové prostory o celkové podlahové ploše 34,9 m² se nacházejí v suterénu domu v části Kolín – Borek. Každý prostor má vlastní zastřešený anglický dvorek, který zajišťuje přirozené osvětlení a větrání.

Oba prostory disponují vlastním WC s umyvadlem a teplou vodou. Připraveny jsou rozvody elektřiny i internetu, součástí je také příprava na sprchu.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena



Mapy



7	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Raisova, Kolín - Kolín V	94	0		3 990 000	42 447	0.95	40 324

Zdroj: www.sreality.cz, PENB: D Méně úsporná, č. 264/2020 Sb.

Kancelářské prostory o velikosti 94 m² se nacházejí ve sníženém podlaží prvorepublikové vily v Raisově ulici v Kolíně. Vznikly před dvěma lety v rámci kompletní rekonstrukce objektu.

Dispozici tvoří čtyři kanceláře, technická místnost, komora a toaleta. V technické místnosti je umístěno tepelné čerpadlo, které zajišťuje vytápění celého domu i ohřev vody. Dvě kanceláře orientované do zahrady mají místo oken balkonové dveře. Praktickým prvkem je také průchodnost tří místností. Při vstupu se nachází místnost využívaná jako recepce s kuchýnkou.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena



Mapy



Kategorie plochy: garáž

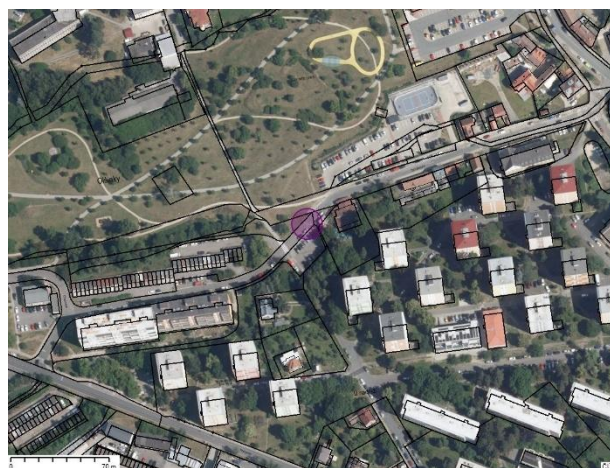
8	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Zahradnická, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - Brandýs nad Labem	1	0		950 000	950 000	0.95	902 500

Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nevhodná
 Garáž o výměře 18 m² se nachází v ulici Zahradnická v Brandýse nad Labem. Součástí je vlastní pozemek o celkové ploše 27 m².

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena



Mapy



9	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Neratovice, okres Mělník	1	0		950 000	950 000	0.95	902 500

Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně ne hospodárná

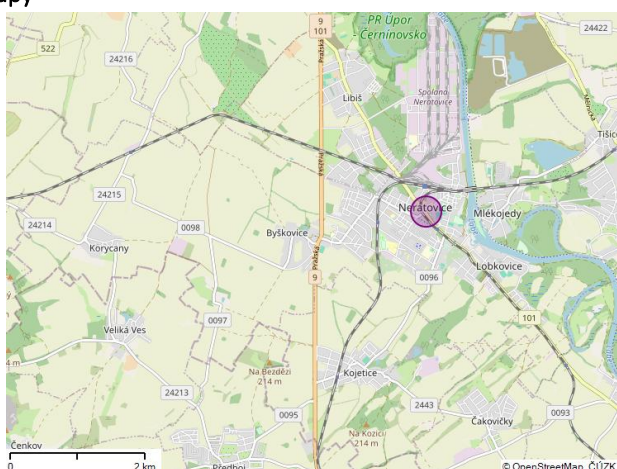
Řadová zděná garáž se nachází v oblíbené lokalitě v Neratovicích. Vnitřní rozměry činí 5,55 x 2,70 m, zastavěná plocha je 18 m².

Garáž je suchá, větraná a prostorná. Je do ní zavedena elektřina, k dispozici jsou čtyři svítidla, dvě zásuvky a vlastní podružný elektroměr. Vrata jsou jednokřídlá výklopná z trapézového plechu s postranním oboustranným závažím.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena



Mapy



10	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Praha 9 - Čakovice	1	0		650 000	650 000	0.95	617 500

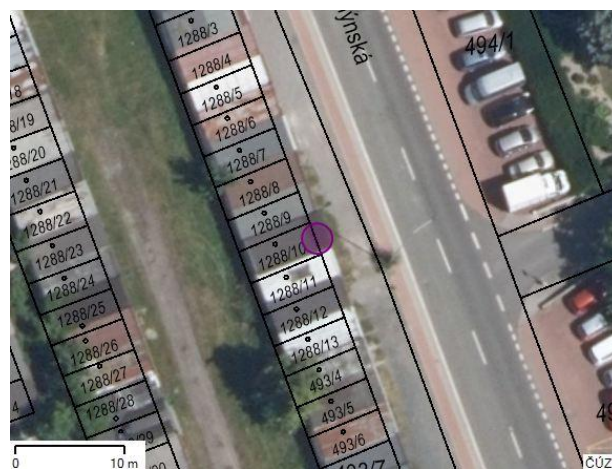
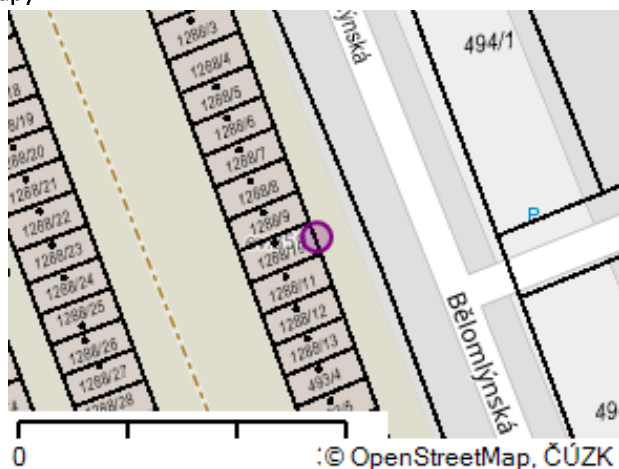
Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nevhodná
 Garáž v osobním vlastnictví se nachází v Praze-Čakovicích a je zapsaná na listu vlastnictví č. 1512. Jedná se o stavbu bez čp./č. ev. vedenou v katastru nemovitostí jako garáž.

Objekt je po částečné rekonstrukci, byly natřeny dveře a proveden nový výmalba. Garáž je zabezpečena dvěma petlicemi a otočným zámekem.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena

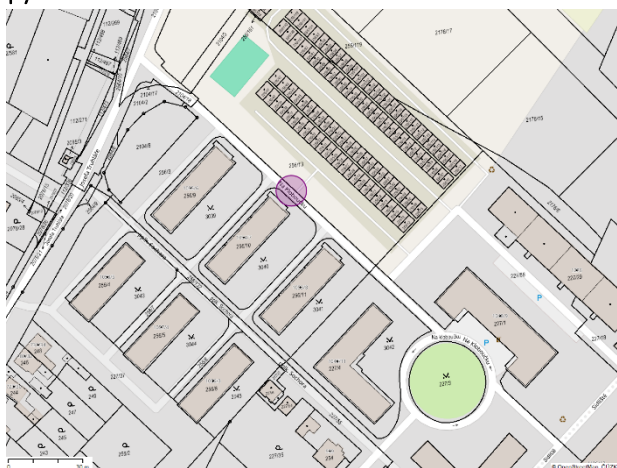


Mapy



11	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Na Kloboučku, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	1	0		870 000	870 000	0.95	826 500
Zdroj: inzerce, PENB: G Mimořádně ne hospodárná Garáž o velikosti 17 m² se nachází v lokalitě Sídliště Stará Boleslav. Vnitřní rozměry činí přibližně 5,65 x 2,8 m, rozměry vrat jsou 1,95 x 2,19 m. Objekt prošel přibližně před šesti lety rekonstrukcí a je ve velmi dobrém stavu. Součástí je zavedena elektřina, která u těchto garáží není běžným standardem. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena								

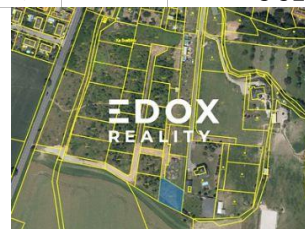
Mapy



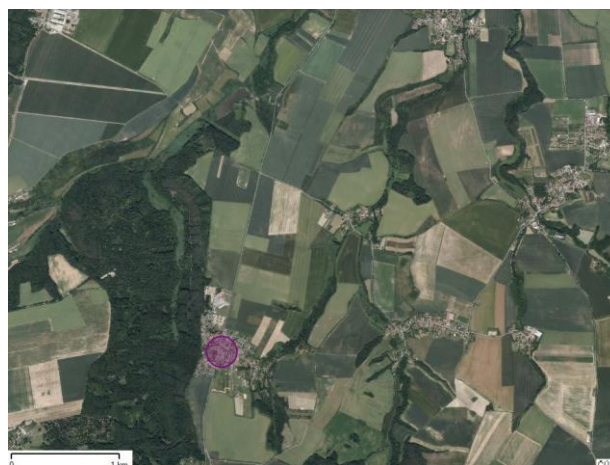
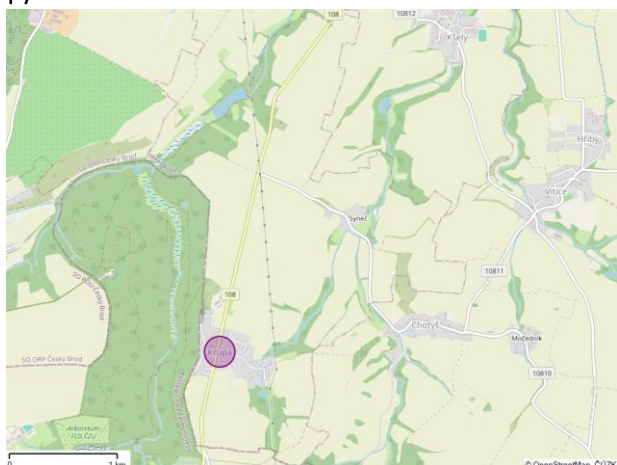
5.2 NABÍDKY - REALITNÍ INZERCE (POZEMKY)

Kategorie plochy: pozemek pro výstavbu-bydlení

12	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Krupá, okres Kolín	961	4 300 000	4 475	1.23	5 526
Zdroj: www.sreality.cz Pozemek o výměře 961 m² se nachází v obci Krupá, v klidné části zástavby vhodné pro výstavbu rodinného domu. Parcela je situována v tichém prostředí obklopeném zelení a přírodou. Na hranici pozemku jsou přivedeny inženýrské sítě – elektřina a voda. Odkanalizování je řešitelné vybudováním vlastní ČOV. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Lokalita: 1.30 méně atraktivní lokalita						

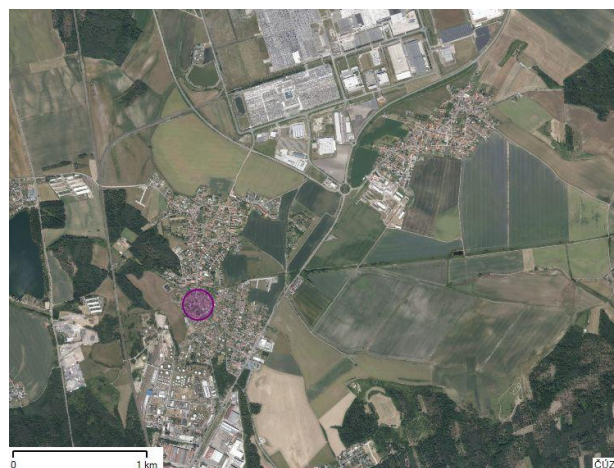
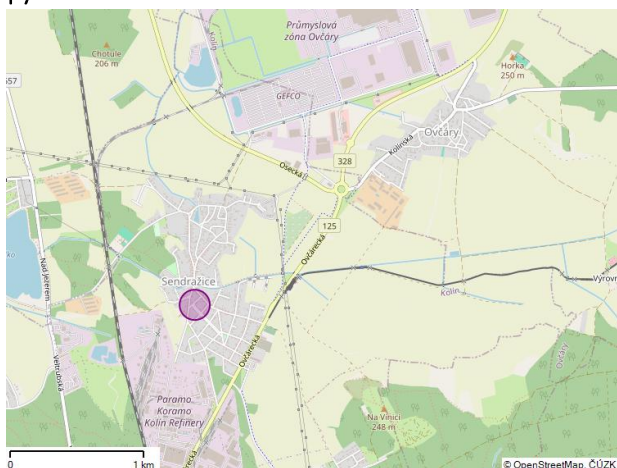


Mapy

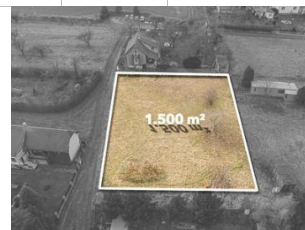


13	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Kolín - Sendražice, okres Kolín	1 648	7 499 000	4 550	1.23	5 620
Zdroj: www.sreality.cz Stavební pozemek o výměře 1 648 m² se nachází v klidné části Kolína – Sendražice, v zavedené zástavbě rodinných domů v centru obce. Parcela má čtvercový tvar a jižní orientaci, je situována ve slepé a málo frekventované ulici, což zajišťuje vysokou míru soukromí a klidné rezidenční prostředí. Pozemek je kompletně zasítovaný a připravený k výstavbě. Dle platných regulativů je určen pro nízkopodlažní bydlení městského typu s maximální zastavěností až 60 %. Přípustná je výstavba domu se dvěma nadzemními podlažními a obytným podkrovím. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Lokalita: 1.30 méně atraktivní lokalita						

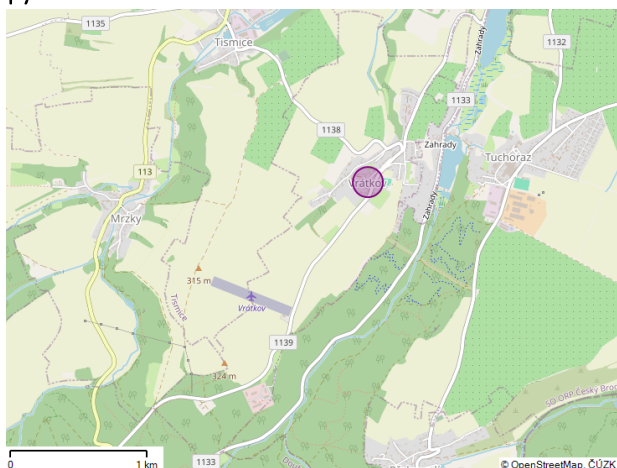
Mapy



14	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Vrátkov, okres Kolín	1 500	5 980 000	3 987	1.23	4 924
Zdroj: www.sreality.cz Stavební pozemek o výměře 1 500 m² se nachází v obci Vrátkov na rovinatém a světlém místě. Dle územního plánu je určen k výstavbě rodinného domu, a to samostatně stojícího nebo řadového, s možností až dvou nadzemních podlaží. Koeficient zastavitelnosti činí 0,25. Velikost parcely poskytuje dostatek prostoru pro rodinné bydlení, zahradu, bazén i další doplňkové stavby. Na hranici pozemku jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě – voda, elektřina a tlaková kanalizace. Přístup je zajištěn po příjezdové komunikaci se zřízenými věcnými břemeny. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Lokalita: 1.30 méně atraktivní lokalita						



Mapy



5.3 REALIZOVANÉ PRODEJE (STAVBY)

Kategorie plochy: bytové

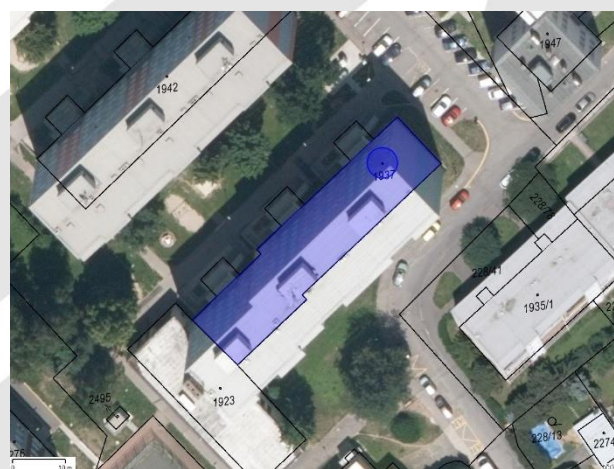
15	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	28. října 1270, Český Brod	67	0		4 980 000	74 328	1.00	74 328
Zdroj: CÚ - V-3160/2025-204 Jednotka 1270/8 byt Podíl: 670/7842 (bytový dům, Dokončení: 31.12.1980, Konstr.: Stěnové panely, Zastavěná pl.: 227 m ² , Podlaží: 4, Bytů: 14)								

Mapy



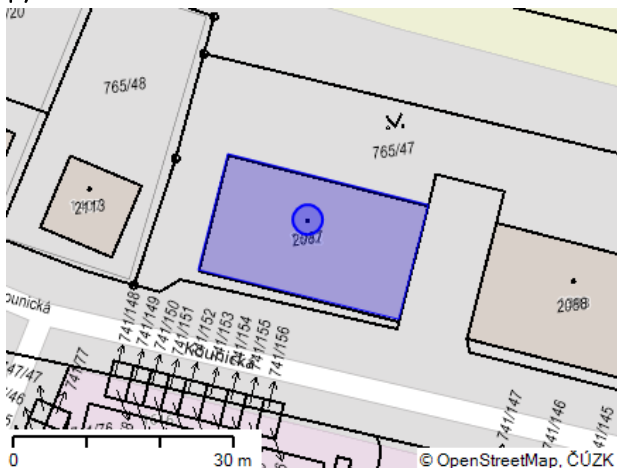
16	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Na Cihelně 1327, Český Brod	34	0		2 500 000	73 335	1.00	73 335
Zdroj: CÚ - V-8499/2025-204 Jednotka 1327/16 byt Podíl: 3409/395490 (bytový dům, Dokončení: 31.12.1990, Konstr.: Stěnové panely, Zastavěná pl.: 657 m ² , Podlaží: 9, Bytů: 72)								

Mapy



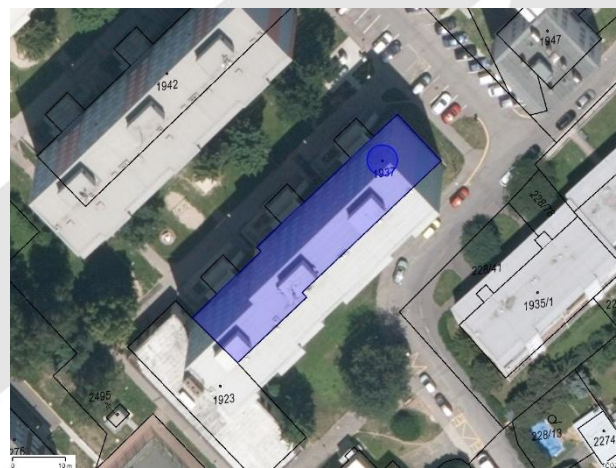
17	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Kounická 1392, Český Brod	50	0		4 250 000	85 000	1.00	85 000
Zdroj: CÚ - V-10395/2024-204 Jednotka 1392/4 byt Podíl: 500/7480 (bytový dům, Dokončení: 1.6.2004, Konstr.: Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací, Zastavěná pl.: 452 m2, Podlaží: 3, Obestavěný prostor: 3915 m3, Bytů: 17)								

Mapy



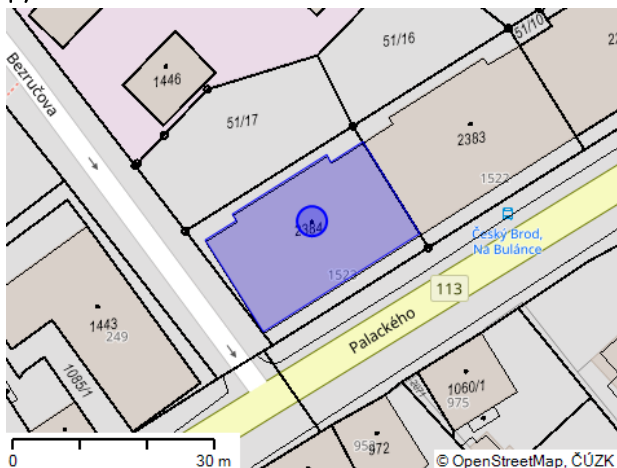
18	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Na Cihelně 1328, Český Brod	65	0		5 950 000	90 923	1.00	90 923
Zdroj: CÚ - V-7282/2025-204 Jednotka 1328/34 byt Podíl: 6544/395490 (bytový dům, Dokončení: 31.12.1990, Konstr.: Stěnové panely, Zastavěná pl.: 657 m2, Podlaží: 9, Bytů: 72)								

Mapy



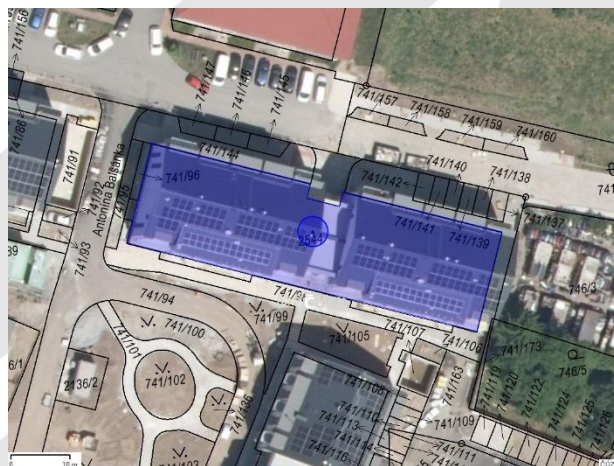
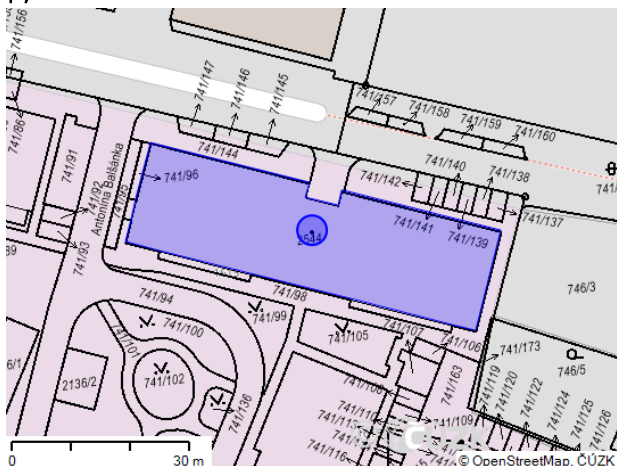
19	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Palackého 1523, Český Brod	79	0		6 950 000	87 531	1.00	87 531
Zdroj: CÚ - V-122/2026-204 Jednotka 1523/24 byt Podíl: 794/13006 (bytový dům, Dokončení: 24.5.2018, Konstr.: Cihly, tvárnice, cihlové bloky, Podlahová pl.: 1483 m2, Zastavěná pl.: 489 m2, Podlaží: 4, Obestavěný prostor: 6020 m3, Bytů: 28)								

Mapy



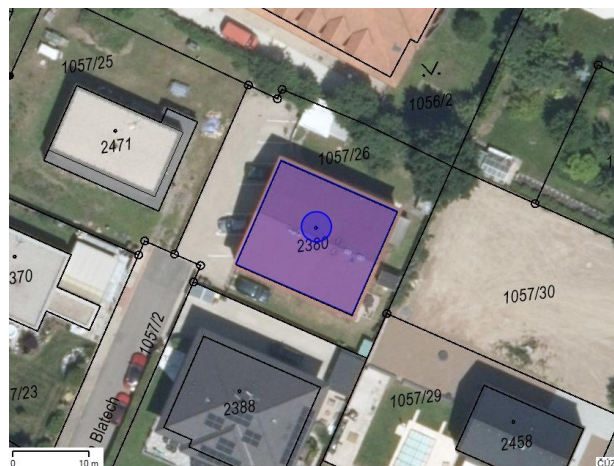
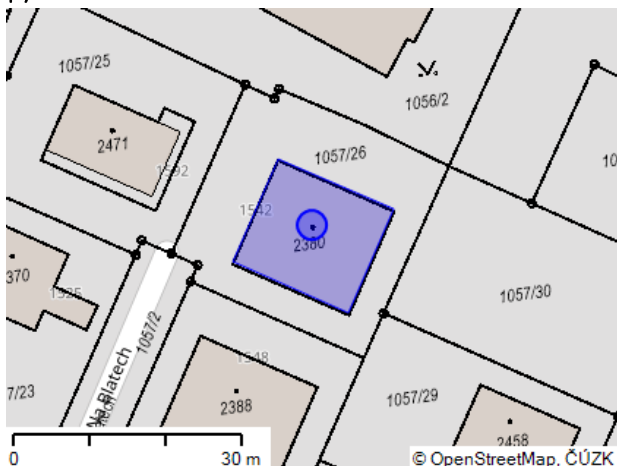
20	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Antonína Balšánka 1615, Český Brod	37	0		3 550 230	95 436	1.00	95 436
Zdroj: CÚ - V-373/2026-204 Jednotka 1615/5 byt Podíl: 372/38084 (bytový dům, Dokončení: 13.10.2025, Konstr.: Cihly, tvárnice, cihlové bloky, Podlahová pl.: 4068 m2, Zastavěná pl.: 1139 m2, Podlaží: 4, Obestavěný prostor: 14337 m3, Bytů: 57)								

Mapy



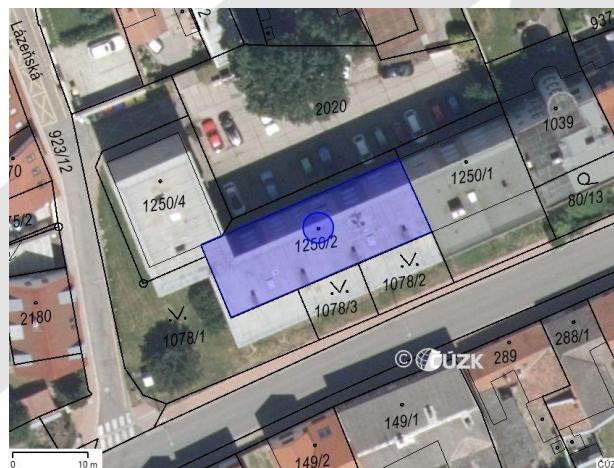
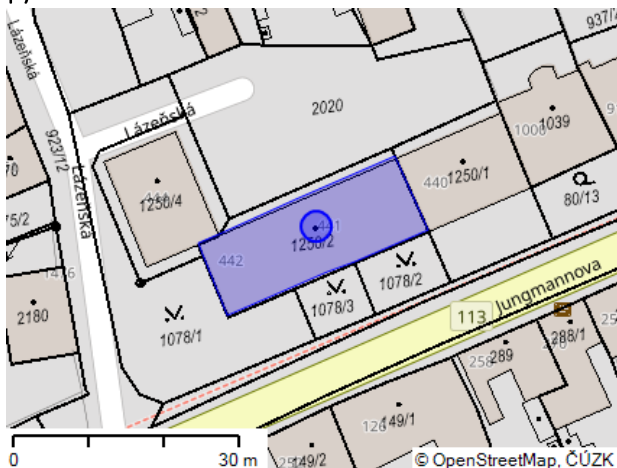
21	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Na Blatech 1542, Český Brod	90	0		7 800 000	86 379	1.00	86 379
Zdroj: CÚ - V-9033/2025-204 Jednotka 1542/201 byt Podíl: 903/3298 (rodinný dům, Dokončení: 31.1.2019, Konstr.: Cihly, tvárnice, cihlové bloky, Podlahová pl.: 344 m ² , Zastavěná pl.: 246 m ² , Podlaží: 2, Obestavěný prostor: 2214 m ³ , Bytů: 3)								

Mapy



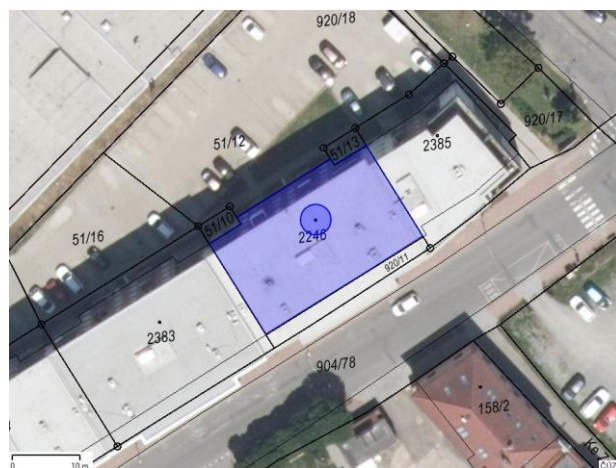
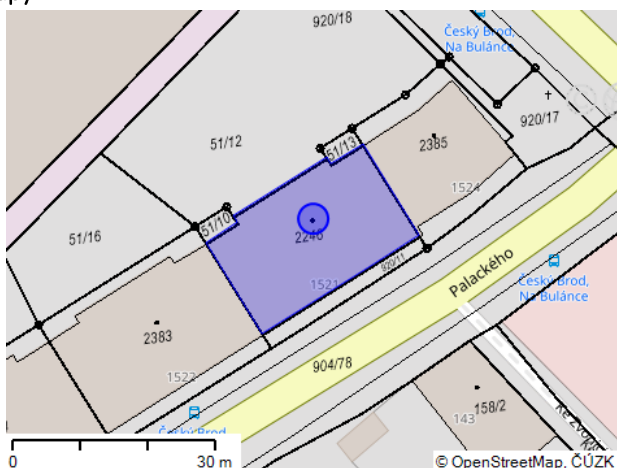
22	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Jungmannova 442, Český Brod	63	0		5 500 000	87 845	1.00	87 845
Zdroj: CÚ - V-4183/2025-204 Jednotka 442/9 byt Podíl: 6261/91253 (bytový dům, Dokončení: 31.12.1970, Konstr.: Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací, Zastavěná pl.: 302 m ² , Podlaží: 5, Bytů: 25)								

Mapy



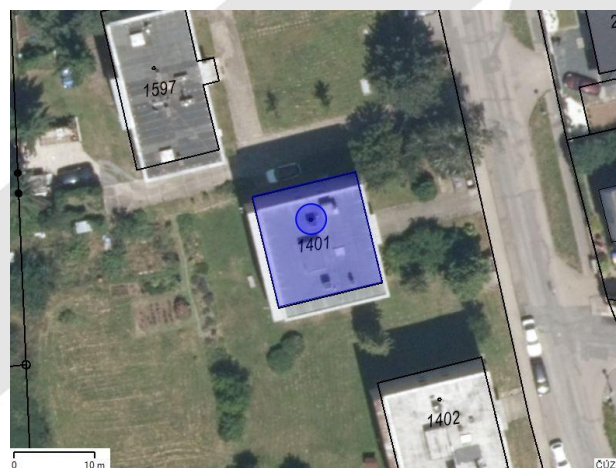
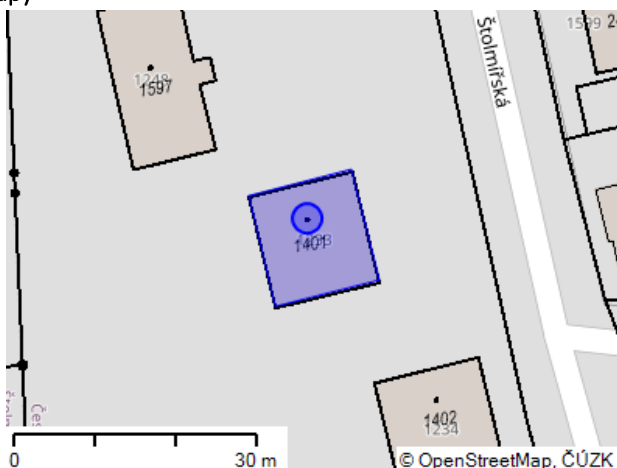
23	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Palackého 1521, Český Brod	47	0		4 190 000	89 914	1.00	89 914
Zdroj: CÚ - V-8549/2025-204 Jednotka 1521/10 byt Podíl: 466/13110 (bytový dům, Dokončení: 24.4.2017, Konstr.: Cihly, tvárnice, cihlové bloky, Podlahová pl.: 1600 m2, Zastavěná pl.: 378 m2, Podlaží: 4, Obestavěný prostor: 4638 m3, Bytů: 26)								

Mapy



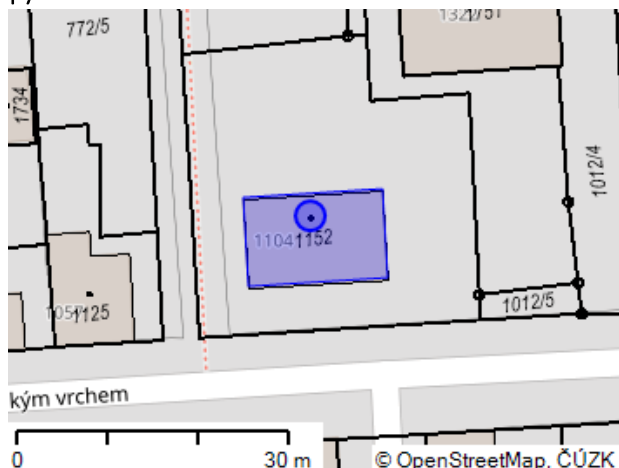
24	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Štolmířská 1233, Český Brod	72	0		4 600 000	63 933	1.00	63 933
Zdroj: CÚ - V-10410/2024-204 Jednotka 1233/6 byt Podíl: 7195/43706 (bytový dům, Dokončení: 31.12.1980, Konstr.: Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací, Zastavěná pl.: 184 m2, Podlaží: 3, Bytů: 6)								

Mapy



25	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Pod Velkým vrchem 1104, Český Brod	51	0		4 000 000	77 973	1.00	77 973
Zdroj: CÚ - V-1977/2025-204 Jednotka 1104/3 byt Podíl: 513/2052 (bytový dům, Dokončení: 31.12.1960, Konstr.: Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací, Zastavěná pl.: 150 m ² , Podlaží: 2, Bytů: 4)								

Mapy



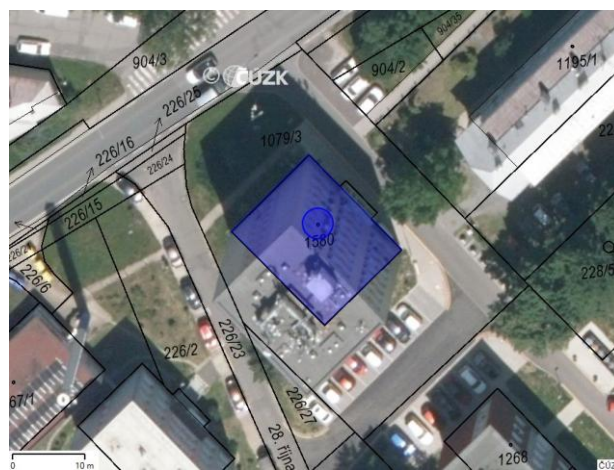
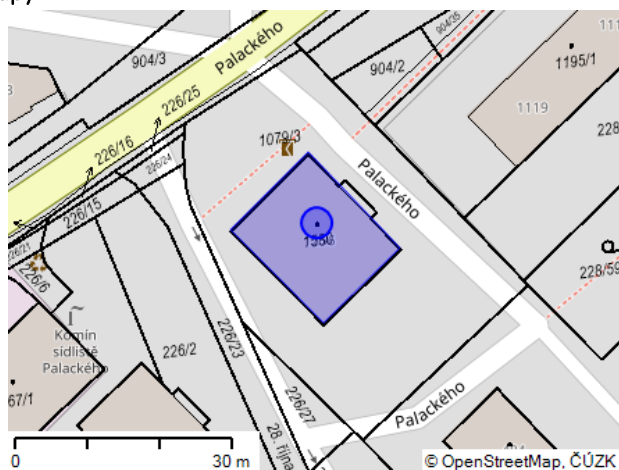
26	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Komenského 341, Český Brod	97	0		6 000 000	61 728	1.00	61 728
Zdroj: CÚ - V-155/2025-204 Jednotka 341/6 byt Podíl: 972/4404 (bytový dům, Dokončení: 31.12.1919, Konstr.: Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací, Zastavěná pl.: 222 m ² , Podlaží: 3, Bytů: 11)								

Mapy



27	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Palackého 1256, Český Brod	40	0		3 500 000	86 505	1.00	86 505
Zdroj: CÚ - V-10742/2025-204 Jednotka 1256/38 byt Podíl: 4046/173205 (bytový dům, Dokončení: 31.12.1980, Konstr.: Stěnové panely, Zastavěná pl.: 273 m ² , Podlaží: 9, Bytů: 48)								

Mapy



5.4 VYHODNOCENÍ ANALÝZY TRHU

Kategorie plochy: bytové

Ceny za m2	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
	61 728	95 436	80 539	85 000	17	80 000
Byla provedena cenová analýza bytových jednotek v lokalitě Český Brod. Do analýzy byly zahrnuty jak realizované prodeje z katastru nemovitostí, tak také aktuální nabídky bytů z realitních serverů, aby byl získán co nejrelevantnější přehled o současné situaci na trhu. Celkem bylo vyhodnoceno 17 srovnatelných nemovitostí (4 realizované transakce a 13 aktuálních nabídek). U těchto bytů byly porovnávány zejména parametry jako lokalita, dispozice, velikost, technický stav, stáří domu a další faktory ovlivňující cenu. Na základě vyhodnocení dat bylo zjištěno, že cenové rozpětí analyzovaných bytových jednotek se pohybuje přibližně mezi 61 728 Kč/m² a 95 436 Kč/m². Mediánová hodnota cen byla stanovena na 85 000 Kč/m². S ohledem na charakter porovnávaných nemovitostí a jejich parametry byla pro další výpočty stanovena reprezentativní jednotková cena ve výši 80 000 Kč/m². Tato hodnota odpovídá aktuálnímu stavu trhu a reflektuje jak realizované prodeje, tak současnou nabídkovou hladinu v dané lokalitě.						

Kategorie plochy: nebytové

Ceny za m2	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
	40 324	46 952	42 664	40 714	3	42 000
Byla provedena cenová analýza nebytových prostor v lokalitě Český Brod. Do analýzy byly zahrnuty pouze aktuální nabídky z realitních serverů, protože v dostupných databázích nebyl k dispozici dostatečný počet realizovaných transakcí srovnatelných nemovitostí. Celkem byly vyhodnoceny 3 srovnatelné nebytové prostory. Při porovnání byly zohledněny zejména parametry jako poloha v rámci města, velikost prostor, technický stav, využitelnost a charakter objektu. Na základě analýzy bylo zjištěno, že cenové rozpětí nabídkových cen se pohybuje přibližně mezi 40 324 Kč/m² a 46 951 Kč/m². Průměrná hodnota činí 42 664 Kč/m², mediánová hodnota 40 714 Kč/m². S ohledem na charakter analyzovaných prostor a aktuální situaci na trhu byla pro další výpočty stanovena jednotková cena ve výši 42 000 Kč/m², která odpovídá současné nabídkové hladině obdobných nebytových prostor v dané lokalitě.						

Kategorie plochy: garáž

Ceny za m2	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
	617 500	902 500	812 250	864 500	4	850 000
Byla provedena cenová analýza garáží pro účely stanovení jednotkové ceny. Ke dni ocenění nebylo v lokalitě Český Brod a jeho bezprostředním okolí k dispozici dostatečné množství srovnatelných nabídek, které by umožnily provést relevantní porovnání pouze v rámci této lokality. Z tohoto důvodu odhadce rozšířil okruh porovnatelných nemovitostí a do analýzy zahrnul také nabídky parkovacích stání z širšího území. Celkem byly vyhodnoceny 4 srovnatelné nabídky parkovacích stání. Při porovnání byly zohledněny zejména parametry jako typ parkování, lokalita, charakter zástavby a celkový stav trhu s obdobnými nemovitostmi. Na základě analýzy bylo zjištěno, že cenové rozpětí nabídkových cen se pohybuje přibližně mezi 617 500 Kč a 902 500 Kč. Průměrná hodnota analyzovaných cen činí 812 250 Kč, mediánová hodnota 864 500 Kč. S ohledem na charakter analyzovaných nemovitostí a aktuální situaci na trhu byla pro další výpočty stanovena hodnota parkovacího stání ve výši 850 000 Kč, která odpovídá současné cenové úrovni srovnatelných nabídek.						

Kategorie plochy: pozemek pro výstavbu-bydlení

Ceny za m ²	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
	4 924	5 620	5 356	5 526	3	10 000

Byla provedena cenová analýza stavebních pozemků určených pro výstavbu bydlení v lokalitě Český Brod. Ke dni ocenění nebyl v databázi realizovaných transakcí ani v aktuálních nabídkách realitních serverů evidován žádný srovnatelný pozemek nacházející se přímo v centru města Český Brod, který by bylo možné použít jako přímý porovnávací prvek.

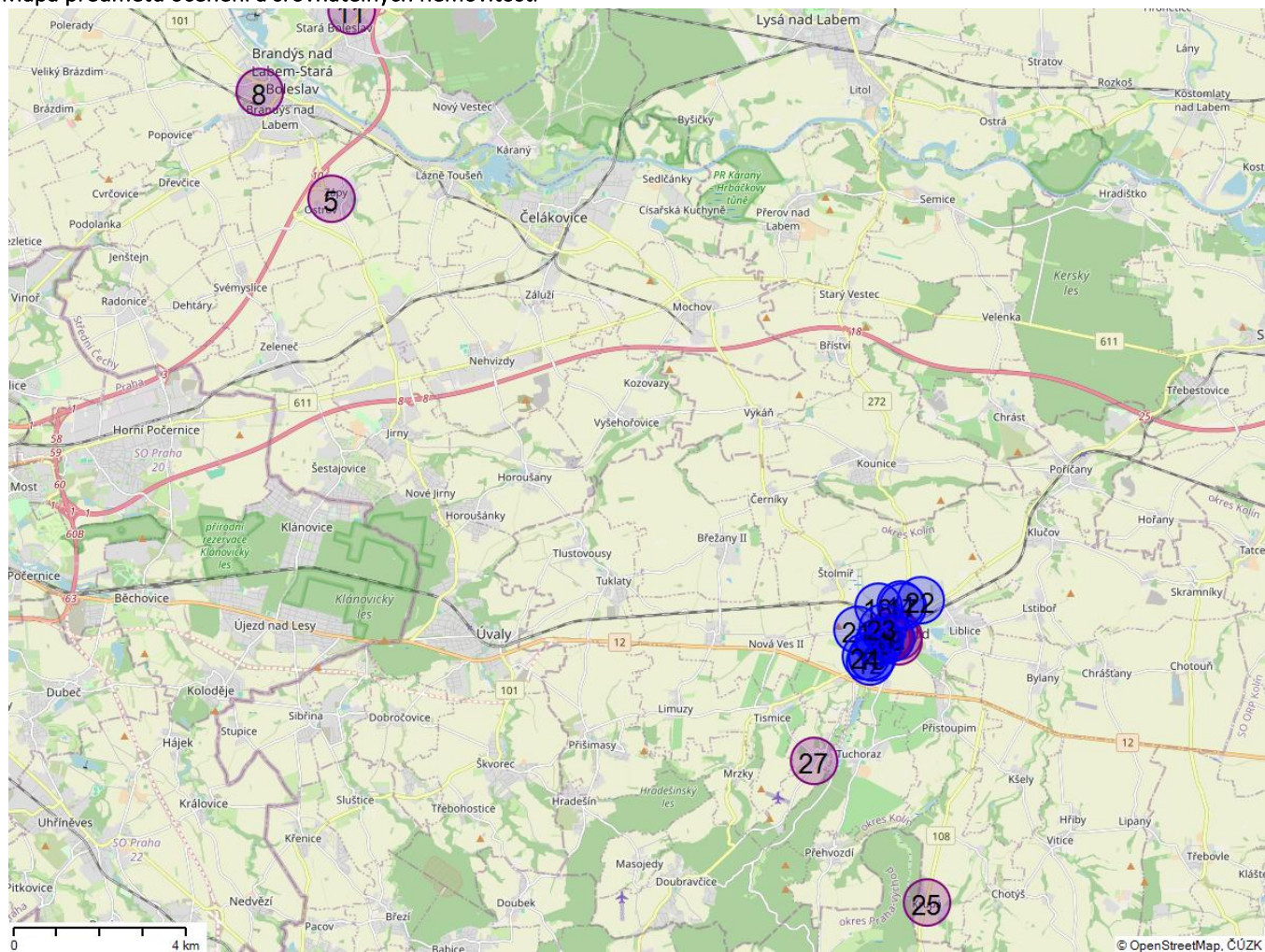
Z tohoto důvodu odhadce přistoupil k rozšíření okruhu porovnatelných nemovitostí a do analýzy zahrnul pozemky nacházející se v okrajových částech města nebo v jeho širším okolí. Celkem byly analyzovány 3 srovnatelné prvky.

Na základě dostupných dat bylo zjištěno, že cenové rozpětí analyzovaných pozemků se pohybuje přibližně mezi 4 923 Kč/m² a 5 620 Kč/m². Průměrná hodnota činí 5 356 Kč/m² a mediánová hodnota 5 526 Kč/m².

S ohledem na skutečnost, že analyzované pozemky se nacházejí převážně v okrajových částech města, zatímco oceňovaný pozemek je situován v atraktivnější centrální poloze, byla pro další výpočty stanovena jednotková cena ve výši 10 000 Kč/m², tedy nad zjištěným cenovým rozpětím analyzovaných prvků.

Tento postup je odůvodněn zejména tím, že stavební pozemky přímo v centru města Český Brod se na trhu prakticky neobjevují, a v případě jejich nabídky by bylo možné očekávat výrazně vyšší jednotkové ceny než u pozemků situovaných na okraji města. Stanovená jednotková cena tak reflektuje rozdíl v poloze, atraktivitě lokality a omezené nabídce obdobných pozemků v centrální části města.

Mapa předmětu ocenění a srovnatelných nemovitostí



Legenda: Oceňované nemovitosti - červená geometrie nebo počet nem. v kruhu, Inzerce - fialová (pořadí dle tabulek výše), Prodeje - modrá (pořadí dle tabule výše)

6 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

6.1 LV 1727, KÚ ČESKÝ BROD

Kraj	Středočeský kraj	Obec	Český Brod [533271]
Okres	Kolín	Kat. území	Český Brod [622737]
LV	1727		

Počet staveb	2	Parcel	6	Jednotek		Práv stavby		Výměra parcel	1 223 m ²
--------------	---	--------	---	----------	--	-------------	--	---------------	----------------------

ve vlastnictví

Vaňatová Šárka, RČ: 8558120901

č.p. 80, 33824 Újezd u Svatého Kříže

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí

Typ vztahu	Věcné břemeno chůze a jízdy
Oprávnění pro	Parcela: 75/1, Parcela: St. 1438, Parcela: St. 2371, Parcela: 2121, Parcela: St. 2372, Parcela: 75/8, Parcela: 75/4, Parcela: 75/5, Parcela: 75/6, Parcela: St. 2180
Povinnost k	Parcela: St. 63/3
Pořadí	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
Z-2300138/1992-204	Listina: Smlouva RV 1890/1992 .

Typ vztahu	Věcné břemeno (podle listiny)
Oprávnění pro	Parcela: 75/1, Parcela: St. 2371, Parcela: 75/4, Parcela: 75/5, Parcela: 75/6, Parcela: St. 2180
Povinnost k	Parcela: St. 65/1
Pořadí	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
Z-2300071/1979-204	Listina: Usnesení soudu číslo deníku 82/1836 praes. - smlouva trhová ze dne 22.4.1834 .

Typ vztahu	Věcné břemeno (podle listiny)
Popis	zřizování a provozování inženýrských sítí v rozsahu dle geometrického plánu č. 1827-2/2014
Oprávnění pro	Parcela: 75/1, Parcela: St. 2371
Povinnost k	Parcela: 75/4
Pořadí	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
V-6457/2014-204	Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2014 13:41:56. Zápis proveden dne 11.07.2014.

C Věcná práva zatěžující nemovitosti

Typ vztahu	Věcné břemeno (podle listiny)
Oprávnění pro	Parcela: St. 70
Povinnost k	Parcela: 75/1, Parcela: St. 2371, Parcela: 75/8, Parcela: 75/4, Parcela: 75/5, Parcela: 75/6, Parcela: St. 2180
Pořadí	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
Z-2300554/1979-204	Listina: Usnesení soudu číslo deníku 6612/1852 praes. - smlouva trhová ze dne 14.10.1852 .

D1 Plomby a upozornění

Typ vztahu	Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou
Řízení	V-1343/2026-204

Ochrany nemovitosti

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	
--	--

Nemovitosti	St. 2371, St. 2372, 75/1, 2121
-------------	--------------------------------

nemovitá kulturní památka	
---------------------------	--

Nemovitosti	75/1
-------------	------

Mapy



6.1.1 Parcela St. 1615/3 souč. stavba bez čp/če (Garáže 5x + 1x nebytový prostor) KÚ Český Brod, LV 1727

Parcela	St. 1615/3 souč. stavba bez čp/če	Výměra	172 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	bez čp/če, na parcele St. 1615/3
Využití	jiná stavba

Ochrany nemovitosti	-
---------------------	---

Dibavod – záplavová území	Parcela: bez rizika, Stavba: bez rizika
---------------------------	---

Rekapitulace

Tržní hodnota	5 330 000
Porovnávací hodnota	5 330 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	172 m2	Obest.prostor	860 m3
----------	---	----------	--	----------	--	-------------------	--------	---------------	--------

Předmětný objekt je přízemní, nepodsklepená doplňková stavba k rodinnému domu bez čísla popisného a evidenčního, situovaná v památkové zóně v Českém Brodě na pozemku st. parc. č. 1615/1 s přístupem z ulice Suvorovova. Stavba o celkové zastavěné ploše 171 m² slouží výhradně k nekomerčním účelům a funkčně je tvořena pěti garážemi pro osobní automobily a jedním skladem nářadí pro údržbu pozemku. Architektonicky je budova zastřešena sedlovou střechou s dřevěnými vazníky a keramickými pálenými taškami, přičemž obvodové zdivo tvoří keramické tvárnice Porotherm o tloušťce 400 mm a vnitřní dělicí příčky (včetně protipožární stěny vytažené 300 mm nad rovinu střechy) jsou zhotoveny z plných pálených cihel. Jedná se o nevytápěný objekt osazený dřevěnými eurookny a garážovými vraty, který je napojen pouze na rozvody elektřiny, zatímco likvidace dešťových vod je řešena vsakováním přímo na pozemku investora.

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	Ne
---	----

Převažující typ svítidel	Běžná LED svítidla
Dodatečné zateplení obvodových stěn	Zateplení od r. 2014
Dodatečné zateplení střechy	Zateplení od r. 2014
Dodatečné zateplení podlahy	Zateplení od r. 2014
Výměna výplní otvorů	Okna s izolačním dvojsklem

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	z prostého betonu
svislé konstrukce	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
vodorovné konstrukce, stropy	SDK podhled
konstrukce střechy	Sedlová střecha z dřevěných sbíjených vazníků.
krytina střech	Krytinou je keramická pálená taška.
klempířské konstrukce	Z ocelového pozinkovaného plechu s povrchovou úpravou (nebo titanzinku), zahrnují půlkruhové žlaby (150 mm) a svody (87 mm)
úpravy vnějších povrchů	Vápenocementová omítka v zemitých barvách nebo světlém okru, sokl bude proveden v tmavším odstínu
dveře a vrata	garážová vrata ze sekčních ocelových lamel, dveře plastová
okna	plastová s izolačním zasklením dvojsklem
úpravy vnitřních povrchů	Klasické vápenné štukové omítky s pačokovanou malbou
povrch podlah	dlažba, beton

elektroinstalace bleskosvodu	vč.	světelný a motorový rozvod
---------------------------------	-----	----------------------------

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Bez kanalizace a jímky	Plyn	Bez plynu	Vodovod	Nezjištěno
------------	------------------------	------	-----------	---------	------------

Technický stav	výborně udržovaná	Dokončení stavby	21.2.2018	Stáří	8 roků
Opotřebením odhadem	10 %	Viditelné technické nedostatky stavba	nevykazuje		
Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce				

Nákladová hodnota stavby

Obestavěný prostor	860.00 m ³	Jednotková cena	5 000.00	Reprodukční hodnota	4 300 000
Opotřebením stavby	10 %			Věcná hodnota	3 870 000

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
172.00 m ²	10 000.00 /m ²	1 720 000

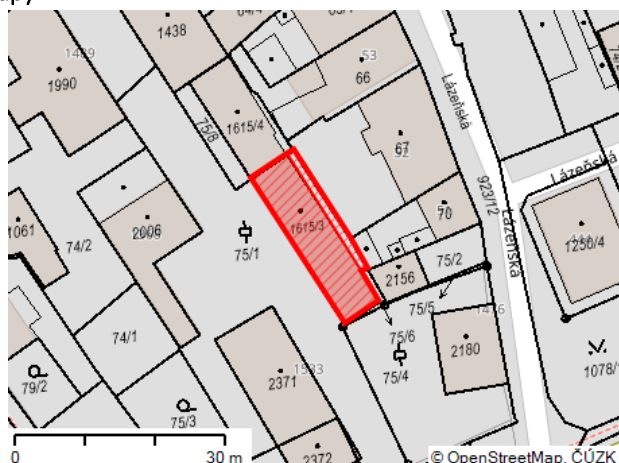
Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m ²	Ks
1.NP	nebytové		25.61 m ²	
1.NP	parkovací stání		100.51 m ²	5 ks
Plochy celkem			126.12 m²	5 ks

Porovnávací hodnota stavby

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
nebytové	25.61 m ²		42 000 /m ²	1 075 620
parkovací stání	100.51 m ²	5 ks	850 000 /ks	4 250 000
Porovnávací hodnota stavby	126.12 m²			5 330 000

Mapy



6.1.2 Parcela St. 2371 souč. stavba Český Brod, č.p. 1533 (na pozemku St. 2371, St. 2372) (Rodinné dům o 3 BJ)

KÚ Český Brod, LV 1727

Parcela	St. 2371 souč. stavba Český Brod, č.p. 1533 (na pozemku St. 2371, St. 2372)	Výměra	172 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
	Využití		

Stavba	Český Brod, č.p. 1533, na parcele St. 2371, St. 2372
Využití	rodinný dům
Adresa	Suvorovova 1533, Český Brod

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	--

Dibavod – záplavová území	Parcela: bez rizika, Stavba: bez rizika
---------------------------	---

Rekapitulace

Tržní hodnota	29 170 000
Porovnávací hodnota	29 170 000

Počet NP	2	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	238 m2	Obest.prostor	1 481 m3
----------	---	----------	--	----------	--	-------------------	--------	---------------	----------

Jedná se o stavbu samostatně stojícího, nepodsklepeného dvoupodlažního rodinného domu se třemi bytovými jednotkami v Českém Brodě. Dům obdélníkového půdorysu je zastřešen sedlovou střechou s vikýři a je navržen jako zděný objekt z cihelných bloků POROTHERM založený na betonových pasech s dřevěnou konstrukcí krovu. Z hlediska technického vybavení je každý z bytů nezávisle vytápěn vlastním el. kotlem a dešťové vody ze střech jsou ekologicky likvidovány vsakováním do podzemních tunelů přímo na pozemku.

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	Ano dle vyhlášky 78/2013 Sb., PENB ze dne 3.10.2015		
Primární energie z neobnovitelných zdrojů	B - Velmi úsporná	128.0 kWh/m2/rok	
Celková dodaná energie	C - Úsporná	96.0 kWh/m2/rok	44.4 MWh/rok
Energetická vztažná plocha		463.0 m2	
Referenční primární energie z neobnovitelných zdrojů		141.7 kWh/m2/rok	
Zpracovatel PENB	Martin Červený		

Převažující typ svítidel	Běžná LED svítidla
Dodatečné zateplení obvodových stěn	Zateplení od r. 2014
Dodatečné zateplení střechy	Zateplení od r. 2014
Dodatečné zateplení podlahy	Zateplení od r. 2014
Výměna výplní otvorů	Okna s izolačním dvojsklem
Zdroj tepla pro ohřev TUV	Zdroj tepla pro vytápění
Využití solární energie pro ohřev TUV	Ne

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	Tvořeny základovými pasy z prostého betonu (C16/20) do hloubky -1,17 m
svislé konstrukce	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
vodorovné konstrukce, stropy	železobetonové konstrukce stropu v 1.NP, Strop tvoří sádkartonový podhled (Knauf) zavěšený na dřevěných vaznicích
konstrukce střechy	Sedlová střecha z dřevěných sbíjených vazníků
krytina střech	Krytinou je keramická pálená taška

klempířské konstrukce	Z ocelového pozinkovaného plechu s povrchovou úpravou (nebo titanizinku), zahrnují půlkruhové žlaby (150 mm) a svody (87 mm)
úpravy vnějších povrchů	Vápenocementová omítka v zemitých barvách nebo světlém okru, sokl je proveden v tmavším odstínu
dveře a vrata	interiérové hladké dveře s fólií
okna	plastová okna s dvojsklem
schody	betonové
úpravy vnitřních povrchů	Klasické vápenné štukové omítky s pačokovanou malbou
vnitřní obklady	v sociálním zázemí
povrch podlah	Dlažba
vytápění	ústřední - elektřina - Elektrokotel
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod
vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
ohřev teplé vody	bojlerem
vybavení kuchyní	kuchyňská linka

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Přípoj na kanalizační síť	Plyn	Bez plynu	Vodovod	S vodovodem
------------	---------------------------	------	-----------	---------	-------------

Technický stav	výborně udržovaná	Dokončení stavby	18.12.2017	Stáří	8 roků
Opotřebení odhadem	10 %	Viditelné technické nedostatky stavba	nevykazuje		
Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce				

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
172.00 m ²	10 000.00 /m ²	1 720 000

Výčet ploch / místností - bytové plochy podle metodiky ČBA

Podlaží	Místnost / prostor	Výměra m ²	Ks	Koef.	Započ. plocha
1.NP	Byt1	63.21 m ²		1.00	63.21 m ²
1.NP	Byt2	63.21 m ²		1.00	63.21 m ²
1.NP	Byt3	63.21 m ²		1.00	63.21 m ²
2.NP	Byt1	58.34 m ²		1.00	58.34 m ²
2.NP	Byt2	58.34 m ²		1.00	58.34 m ²
2.NP	Byt3	58.34 m ²		1.00	58.34 m ²
Bytové plochy celkem		364.65 m²			364.65 m²
1.NP - celkem		189.63 m ²			189.63 m ²
2.NP - celkem		175.02 m ²			175.02 m ²

Porovnávací hodnota stavby

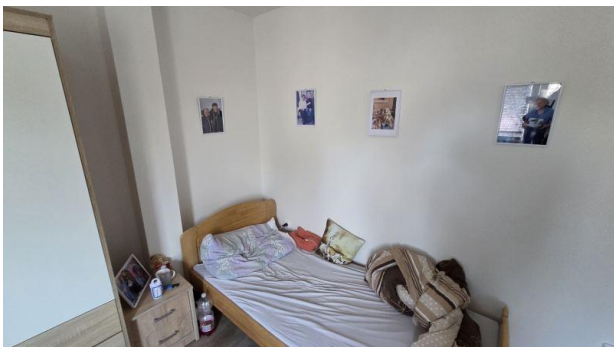
Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Započ. pl.	Jednotková cena	Hodnota
bytové	364.65 m ²		364.65 m ²	80 000 /m ²	29 172 000
Porovnávací hodnota stavby	364.65 m²				29 170 000

Mapy



Fotodokumentace





6.1.3 Parcela St. 2372

KÚ Český Brod, LV 1727

Parcela	St. 2372	Výměra	65 m ²
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		Využití

Stavba	Český Brod, č.p. 1533 (není součástí, stejné LV 1727)
Využití	rodinný dům

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	--

Dibavod – záplavová území	Parcela: bez rizika, Stavba: nelze určit
---------------------------	--

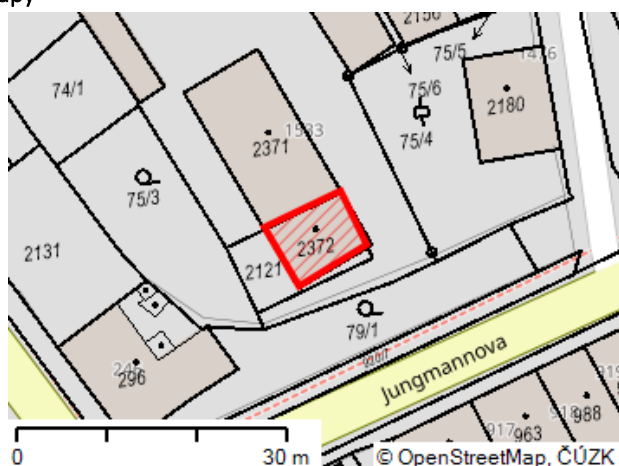
Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
65.00 m ²	10 000.00 /m ²	650 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
zastavěná plocha a nádvoří	65.00 m ²			

Mapy



6.1.4 Parcela 75/1

KÚ Český Brod, LV 1727

Parcela	75/1	Výměra	758 m2
Druh	ostatní plocha	Využití	manipulační plocha

Ochrany nemovitosti	nemovitá kulturní památka pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	---

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

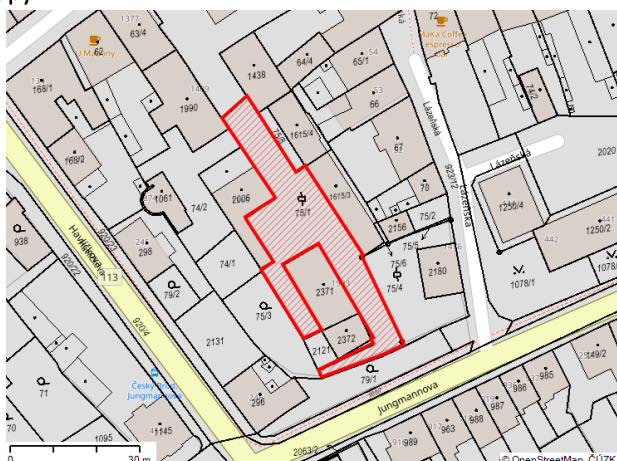
Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
758.00 m2	10 000.00 /m2	7 580 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
ostatní plocha - manipulační plocha	758.00 m2			

Mapy



6.1.5 Parcela 75/6

KÚ Český Brod, LV 1727

Parcela	75/6	Výměra	8 m2
Druh	ostatní plocha	Využití	jiná plocha

Ochrany nemovitosti	-
---------------------	---

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
8.00 m2	10 000.00 /m2	80 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
ostatní plocha - jiná plocha	8.00 m2			

Mapy



6.1.6 Parcela 2121

KÚ Český Brod, LV 1727

Parcela	2121	Výměra	48 m ²
Druh	ostatní plocha	Využití	jiná plocha

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	--

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

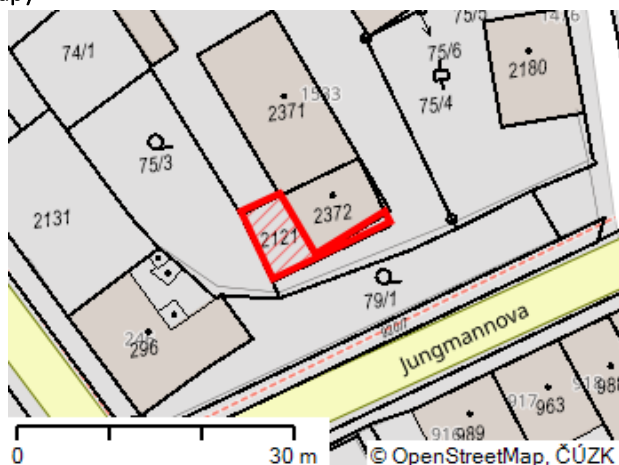
Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
48.00 m ²	10 000.00 /m ²	480 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
ostatní plocha - jiná plocha	48.00 m ²			

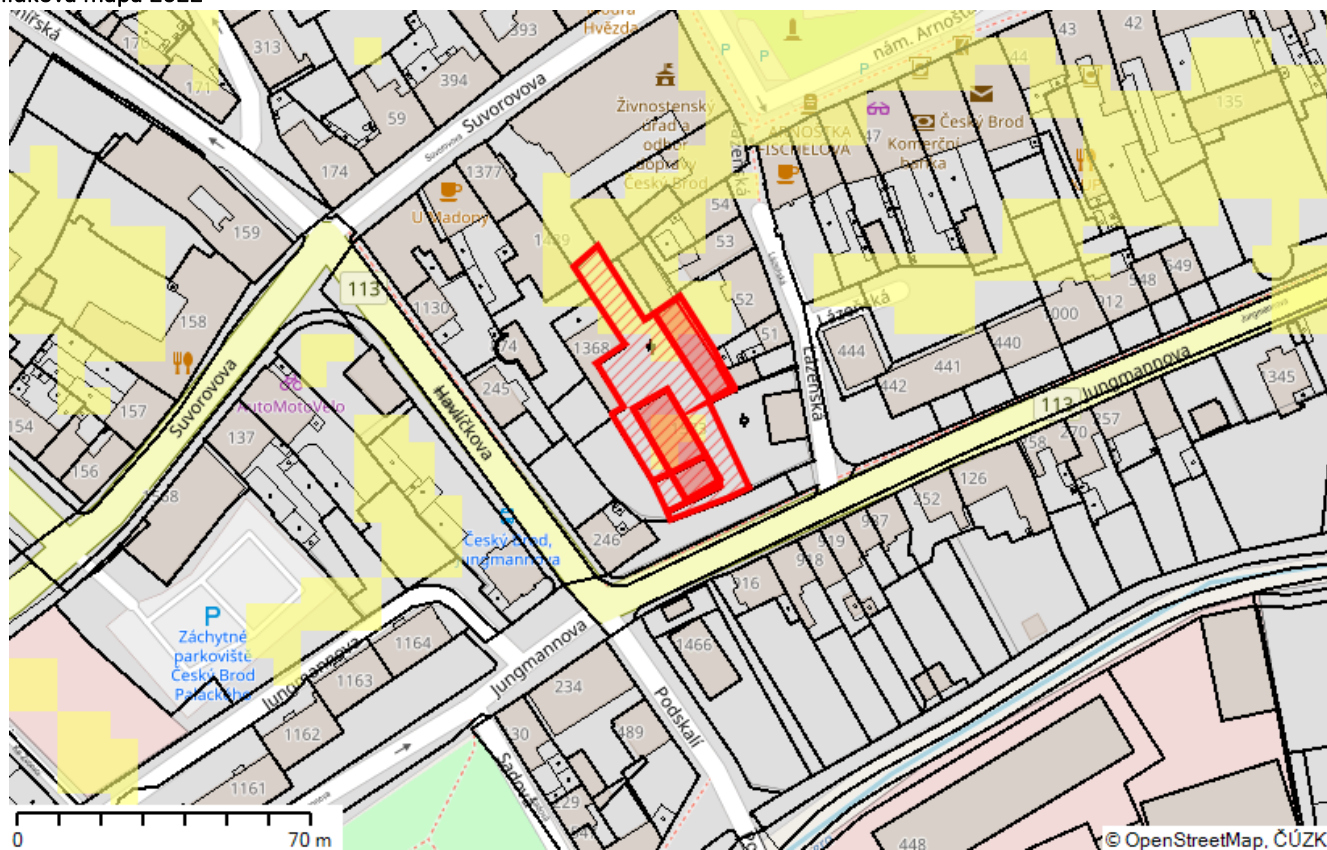
Mapy



7 HLUKOVÁ ZÁTĚŽ

Hluk Ldvn: bez zátěží

Hluková mapa 2022



žlutá 50-55dB, žlutohnědá 55-60dB, světle červená 60-65dB, tmavě červená 65-70dB, fialová 70-75dB, modrá >75dB

8 RIZIKA

Rizika plynoucí z omezení vlastnictví (zapsané na LV - oddíl C a D)

V-1343/2026-204	LV 1727, KÚ Český Brod
Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou	

9 ZÁSTAVNÍ PRÁVA

žádná zástavní práva

10 TECHNICKÉ VYHODNOCENÍ

Technické hodnocení nemovitosti představuje proces posouzení fyzického stavu stavby na základě analýzy jejích stavebních konstrukcí a technických systémů. Součástí tohoto hodnocení je kontrola jednotlivých prvků, zejména základů, nosných konstrukcí, střechy, elektroinstalace, vodoinstalace a systému vytápění. Cílem je odhalit případné závady, konstrukční poškození nebo potřebu oprav a současně stanovit aktuální technický stav nemovitosti a předpokládané budoucí náklady na její údržbu či případnou rekonstrukci.

Technická kontrola - Check list						
č.	Konstrukce	Kontrola (Stáří, opotřebování atd.)	Vyhodnocení kontroly	Číselné hodnocení (1-5)	Opotřebení	Hodnocení konstrukce
1	Rok výstavby	dle informací z RUIAN	2018	1	5%	1,0
2	Základy	Terén (svah/rovina), druh hlíny	rovina	1	5%	1,0
		Praskliny trhliny	bez známek statických prasklin	1		
		Nezámrzná hloubka	založeno v nezámrzné hloubce	1		
		Izolace základů - kontrola výšky	dle PD splňuje	1		
3	Zdivo a příčky		bez známek statických prasklin	1	5%	1,0
		Statické poruchy	bez stop po vzlínání vlhkosti	1		
		Vlhkost - vzlínání	bez stop po zatékání	1		
		Vlhkost - zatékání		X		
		Vlhkost - srážení (tepelné mosty)	nezjištěno			
4	Vodorovné stropní konstrukce	Materiál	ŽB stropní konstrukce	1	5%	1
		Normová výška stropu 2,5m RD, 2,6m BD	splněno	1		
5	Komín	Revizní zpráva	Chybí	5	5%	5,0

6	Krov - střecha	Stopy po dřevokazných houbách a hmyzu	nezjištěno - novostavba	2	10%	2,0
		Statické vlastnosti: prohýbání, porušení	při vizuální prohlídce nejsou	1		
7	Krytina - střecha	Stav krytiny/povlaková izolace - hl. kolem prostupů	bez známek vad a poruch	1	10%	1,0
8	Klempířské konstrukce	Oplechování zastřešení		1	20%	1,0
		Okapní žlaby/svody		1		
		Parapety		1		
9	Schodiště	Vyhodnocení stavu/sklonu	odpovídá stavební normě	1	5%	1,0
		stupně: plochy nášlap hl. 250mm, h=160-180mm, 2h+b=630		1		
		výška: 1,95m kolmá ke schodnici, 2,1m kolmá k ploše stupně		1		
10	Úpravy povrchů - vnitřní	stav a provedení - omítky, obklady	odpovídá PD a stavební normě	1	10%	1,0
11	Úpravy povrchů - vnější	Stav a provedení - omítky	v posledních 10letech byla fasáda renovována	2	10%	2,0
12	Výplně otvorů - vnitřní	Stav	dveře vnitřní DTD popř. voštinové	1	30%	1,0
13	Výplně otvorů - vnější	Stav a kvalita izolačních vlastností	plastové s výplní z izolačních dvojskel	1	20%	2,0
		Vyhodnocení bezpečnosti vstupních dveří	nejedná se o bezpečnostní dveře	3		
14	Povrchy podlah	Kontrola nášlapných vrstev	Povrchy jsou z dlažby	2	40%	2,0
15	Vytápění	Zdroj/ekologická a energetická náročnost	elektrokotel - vysoké NÁ	4	40%	3,5
		Revize kotle	nedoložena	5		
		Topná a tlaková zkouška	nedoložena	5		
16	Elektroinstalace	Revizní zpráva	z roku 2017	1	20%	1,0
		Materiál vedení	dle normy	1		
		Počet vodičů	dle stavební normy	1		

		Stav Domovního rozvaděče	dle normy	1		
		Revizní zpráva				
		Revizní svorky - očíslovány (plastový kroužek, vysačka), spodní část vodiče v trubce, chráněná		1	20%	1,0
17	Blesko/Hromosvod	Zda je proveden a není přerušeno vedení	hromosvod s revizní zprávou			
		Materiál a stav	plast	1		
18	Vnitřní vodovod	Zařizovací předměty - sprchová vana/vana	bez vad	1	20%	1,0
		Zkouška těsnosti vnitřního vodovodu	ano	1		
19	Vnitřní kanalizace	Zkouška těsnosti kanalizace a odpadu	ano	1	20%	1,0
22	Ohřev teplé vody	Zdroj	Elektrokotel	2	40%	3,0
23	Požární vybavení	hlásič, přístroj	Nejsou	5	X	5,0
24	Únik tepla	výplně, překlady, balkóny, apod.	balkon do dvorní části	2	40%	2,0
25	Ostatní	Klimatizace, VZT, Výtah, apod.	Klimatizace	1	40%	1
26		Projektová dokumentace, PENB, Radon	doložena část původní PD, PENB	2	X	2
27		Požárně bezpečnostní řešení	doložena kolaudace	1	X	1
Celkové hodnocení objektu:						1,7

11 ZÁVĚR

Prodejnost nemovité věci: prodejná od 6 do 12 měsíců

Rekapitulace

	Současný stav
Tržní hodnota	34 500 000 Kč
Porovnávací hodnota	34 500 000 Kč

Tržní hodnota předmětných nemovitých věcí byla stanovena na základě provedené analýzy trhu s nemovitostmi v dané lokalitě a jejím okolí. Při stanovení hodnoty byly zohledněny jak aktuální nabídkové ceny obdobných nemovitostí zveřejněné na realitních serverech, tak také ceny skutečně realizovaných transakcí v průběhu letošního a předchozího roku. Tyto informace umožnily vytvořit relevantní přehled o cenové úrovni srovnatelných nemovitostí v daném čase a místě.

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 1727 v katastrálním území Český Brod. Tržní hodnota je tvořena souborem staveb a jejich funkčním využitím. Hlavní část hodnoty představuje objekt rodinného domu, ve kterém se nacházejí tři bytové jednotky. Další část hodnoty tvoří samostatný objekt garáží, ve kterém se nachází celkem pět garáží a dále nebytový prostor, který může být využíván například jako kancelář či zázemí pro podnikání.

Při stanovení tržní hodnoty byla zohledněna zejména poloha nemovitostí, jejich stavebně-technický stav, dispoziční řešení, způsob a možnosti využití jednotlivých objektů, jakož i celková situace na realitním trhu v dané lokalitě.

Silné stránky nemovité věci

poloha v centru města Český Brod
 dobrá dopravní dostupnost (vlak na Prahu, silniční napojení)
 kompletní občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti
 vícezdrojový příjem z nájmu (3 bytové jednotky + garáže + nebytový prostor)
 vysoká poptávka po nájemním bydlení v dojezdové vzdálenosti od Prahy
 možnost kombinace bydlení a podnikání
 garáže jako samostatně pronajímatelný a žádaný typ nemovitosti
 diverzifikace rizika díky více nájemcům

Slabé stránky nemovité věci

omezené možnosti parkování v centru města
 možná vyšší hluchost a provoz v centrální lokalitě
 potenciálně vyšší náklady na údržbu staršího objektu (pokud je starší zástavba)
 administrativní náročnost správy více nájemních jednotek
 omezené možnosti dalšího rozšíření nebo přístaveb v centru
 citlivost výnosu na obsazenost jednotlivých jednotek

Fotodokumentace



Pohled na RD



Pohled na RD



Pohled do dvora mezi objekty RD a garáží



Objekt garáží



Pohled na RD



Vnitřek garáže



Část objektu garáží - nebytový prostor



Nebytový prostor

Fotodokumentace



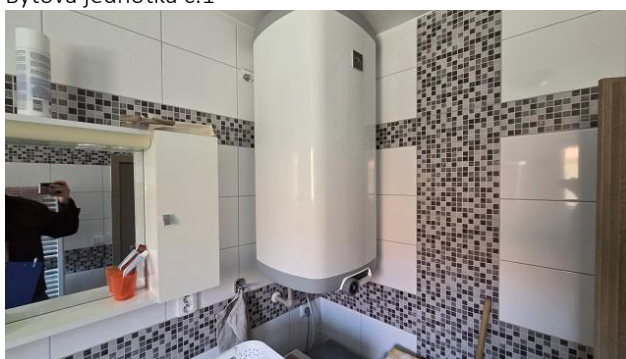
Bytová jednotka č.1



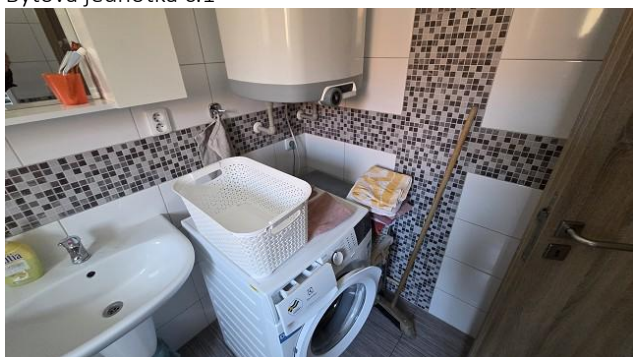
Bytová jednotka č.1



Bytová jednotka č.1



Bytová jednotka č.1



Bytová jednotka č.1



Bytová jednotka č.1

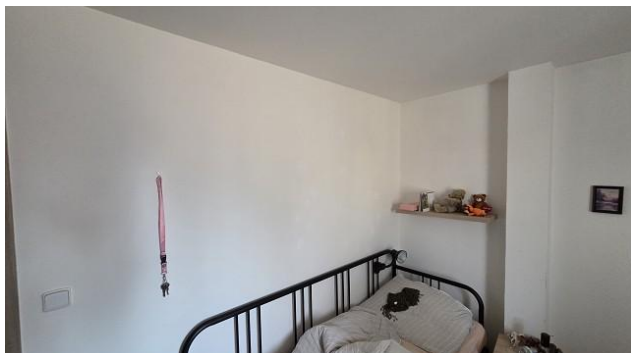


Bytová jednotka č.1



Bytová jednotka č.1

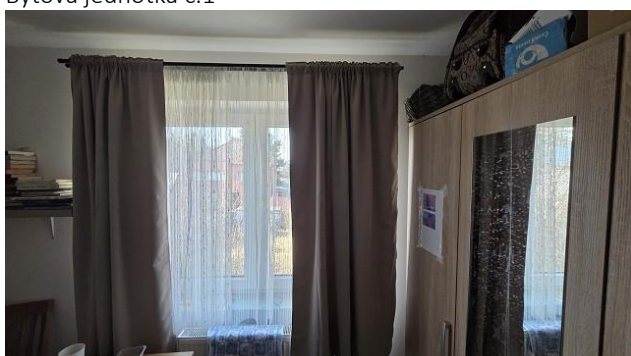
Fotodokumentace



Bytová jednotka č.1



Bytová jednotka č.1



Bytová jednotka č.1



Bytová jednotka č.1



Bytová jednotka č.2



Bytová jednotka č.2



Bytová jednotka č.2



Bytová jednotka č.2

Fotodokumentace



Bytová jednotka č.2



Bytová jednotka č.2



Bytová jednotka č.2



Bytová jednotka č.2



Bytová jednotka č.3



Bytová jednotka č.3

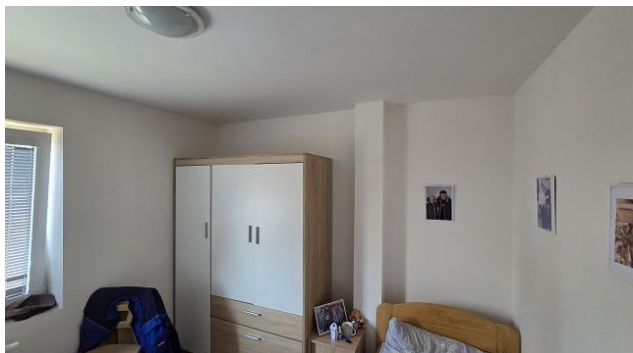


Bytová jednotka č.3

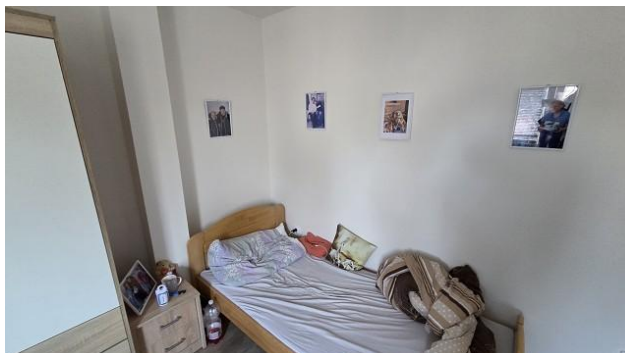


Bytová jednotka č.3

Fotodokumentace



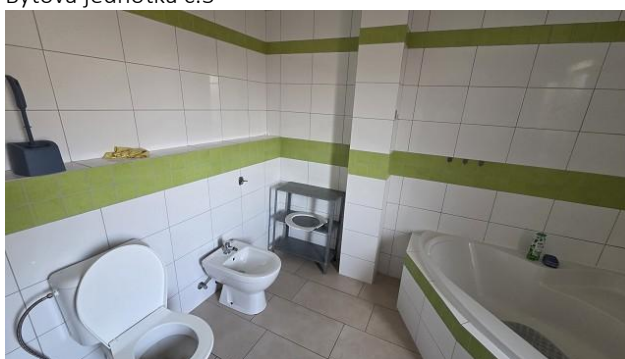
Bytová jednotka č.3



Bytová jednotka č.3



Bytová jednotka č.3



Bytová jednotka č.3



Bytová jednotka č.3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2026 15:55:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 1727

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

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

Vlastnické právo

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 1438	153	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
----------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1438

St. 1615/3	172	zastavěná plocha a nádvoří		
------------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1615/3

St. 1615/4	117	zastavěná plocha a nádvoří		
------------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1615/4

P St. 2180	104	zastavěná plocha a nádvoří		
------------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Český Brod, č.p. 1476, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2180

St. 2371	172	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
----------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Český Brod, č.p. 1533, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2371, St. 2372

St. 2372	65	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
----------	----	----------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: Český Brod, č.p. 1533, rod.dům

Další údaje: stavba je součástí pozemku St. 2371

75/1	758	ostatní plocha	manipulační plocha	nemovitá kulturní památka, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
------	-----	----------------	--------------------	---

P 75/4	342	ostatní plocha	manipulační plocha	nemovitá kulturní památka, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
--------	-----	----------------	--------------------	---

P 75/5	8	ostatní plocha	jiná plocha	
75/6	8	ostatní plocha	jiná plocha	
75/8	43	ostatní plocha	manipulační plocha	

2121	48	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
------	----	----------------	-------------	--

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2026 15:55:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 1727

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

Typ vztahu

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: St. 1438, Parcela: St. 2180, Parcela: St. 2371, Parcela: St. 2372,
Parcela: 2121, Parcela: 75/1, Parcela: 75/4, Parcela: 75/5, Parcela: 75/6,
Parcela: 75/8

Povinnost k

Parcela: St. 63/3

Listina Smlouva RV 1890/1992.

POLVZ:138/1992

Z-2300138/1992-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

Oprávnění pro

Parcela: St. 2180, Parcela: St. 2371, Parcela: 75/1, Parcela: 75/4, Parcela:
75/5, Parcela: 75/6

Povinnost k

Parcela: St. 65/1

Listina Usnesení soudu číslo deníku 82/1836 praes. - smlouva trhová ze dne 22.4.1834.

Z-2300071/1979-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

**zřizování a provozování inženýrských sítí
v rozsahu dle geometrického plánu č. 1827-2/2014**

Oprávnění pro

Parcela: St. 2371, Parcela: 75/1

Povinnost k

Parcela: 75/4

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.01.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 19.06.2014 13:41:56. Zápis proveden dne 11.07.2014.*

V-6457/2014-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

- a) právo zřídít, mít a provozovat zařízení - vodovodní a kanalizační přípojku včetně
příslušenství
b) právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a
provozováním zařízení, a to v rozsahu vymezeném dle g.pl.č. 2196-80/2019

Oprávnění pro

Parcela: St. 1438

Povinnost k

Parcela: St. 63/3

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.20200026/OR ze dne 27.04.2020.
Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2020 08:26:27. Zápis proveden dne
03.06.2020.*

V-3432/2020-204

Pořadí k 13.05.2020 08:26

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2026 15:55:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 1727

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

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

Oprávnění pro

Parcela: St. 70

Povinnost k

Parcela: St. 2180, Parcela: St. 2371, Parcela: 75/1, Parcela: 75/4, Parcela: 75/5, Parcela: 75/6, Parcela: 75/8

Listina **Usnesení soudu číslo deníku 6612/1852 praes. - smlouva trhová ze dne 14.10.1852.**

Z-2300554/1979-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

zřizování a provozování zařízení distribučního soustavy - přípojková skříň a kabelové vedení 1kV, zřizuje se dle ust. § 25 odst. 5 zák. č. 458/2000 Sb, Energetický zákon, v rozsahu dle geometrického plánu číslo 1381-712/2008

Oprávnění pro

**ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035**

Povinnost k

Parcela: St. 2180

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.03.2010.**

V-1775/2010-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

**zřizování a provozování inženýrských sítí
v rozsahu dle geometrického plánu č. 1827-2/2014**

Oprávnění pro

Parcela: St. 2371, Parcela: 75/1

Povinnost k

Parcela: 75/4

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2014 13:41:56. Zápis proveden dne 11.07.2014.**

V-6457/2014-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**

V-1343/2026-204

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Smlouva darovací ze dne 18.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2014 09:34:07. Zápis proveden dne 21.07.2014.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2026 15:55:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 1727

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

Listina

V-6479/2014-204

Pro:

- o Smlouva darovací ze dne 20.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2014 07:41:05. Zápis proveden dne 23.10.2014.

V-10145/2014-204

Pro:

- o Smlouva kupní ze dne 23.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2018 08:45:34. Zápis proveden dne 07.01.2019.

V-11319/2018-204

Pro:

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 02.03.2026 16:07:14

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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/>.

advo kado law.

PRÁVNÍ STANOVISKO

ve věci

**Due diligence nemovitých věcí v k.ú. Český Brod, obec Český Brod,
za účelem jejich nabytí do vlastnictví**

Klient:

TRADE CENTRE PRAHA a.s.

IČO: 004 09 316

Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2

k rukám

manažer korporátní správy

Objednávka ze dne:

10. 2. 2026

Zpracovali:

advokát

advokátka

Zn. AK:

6230/3/14

Obsah:

1. Preambule
2. Specifikace nemovitých věcí
3. Prověření vlastnické struktury a vlastníků
4. Prověření nemovitostí dle listu vlastnictví (LV) – nabývací tituly
5. Prověření nemovitostí dle listu vlastnictví (LV) – omezení, další zápisy
6. Prověření nemovitostí dle katastru nemovitostí (KN) – přístup k nemovitostem, souladnost faktického a evidovaného využití nemovitostí, sousední nemovitosti
7. Prověření nemovitostí dle územně plánovací a stavební dokumentace, prověření nemovitostí v dalších evidencích
8. Prověření inženýrských sítí a služeb ve vztahu k nemovitostem
9. Obligační závazky ve vztahu k nemovitostem
10. Správa nemovitých věcí
11. Daně a poplatky
12. Soupis podkladů
13. Hodnocení rizik

1. Preambule

Klient se na AK obrátil s poptávkou právní due diligence v souvislosti s připravovanou akvizicí nemovitých věcí v k.ú. Český Brod, obec Český Brod, jak jsou podrobně specifikovány v kapitole 2. tohoto stanoviska, kde možnosti jejich nabytí klient aktuálně zpracovává pro hlavní město Prahu, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1.

Předmětem hodnocení v rámci tohoto stanoviska jsou následující oblasti:

- i. Prověření vlastnické struktury a vlastníků,
- ii. Prověření nemovitostí dle listu vlastnictví (LV) – nabývací tituly,
- iii. Prověření nemovitostí dle listu vlastnictví (LV) – omezení, další zápisy,
- iv. Prověření nemovitostí dle katastru nemovitostí (KN) – přístup k nemovitostem, souladnost faktického a evidovaného využití nemovitostí, sousední nemovitosti,
- v. Prověření nemovitostí dle územně plánovací a stavební dokumentace, prověření nemovitostí v dalších evidencích,
- vi. Prověření inženýrských sítí a služeb ve vztahu k nemovitostem,
- vii. Obligační závazky ve vztahu k nemovitostem,
- viii. Správa nemovitých věcí,
- ix. Daně a poplatky,

s tím, že na základě jejich posouzení bude podáno hodnocení případných rizik pro možný proces nabytí nemovitostí a jejich následné vlastnictví.

2. Specifikace nemovitých věcí

Posuzovanými nemovitými věcmi jsou:

- a) pozemek **parc. č. St. 1615/3** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², jehož součástí je **stavba, bez č.p./č. ev.**, jiná stavba,
- b) pozemek **parc. č. St. 2371** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², jehož součástí je **stavba č.p. 1533**, rodinný dům,
- c) pozemek **parc. č. St. 2372** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 65 m², na pozemku stojí **stavba č.p. 1533**, rodinný dům,
- d) pozemek **parc. č. 75/1** – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 758 m²,
- e) pozemek **parc. č. 75/6** – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 8 m²,
- f) pozemek **parc. č. 2121** – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 48 m²,

to vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1727 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, pro obec Český Brod a katastrální území Český Brod (společně dále jen jako „**Chráněné bydlení**“).

3. Prověření vlastnické struktury a vlastníků

a. Prověření vlastnické struktury

Výlučným vlastníkem Chráněného bydlení je ke dni zpracování tohoto právního stanoviska:

[REDACTED]

Zdroj zjištění:

- List vlastnictví č. 1727, vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín (se stavem k 16. 2. 2026)

b. Prověření vlastníků

Osoba vlastníka Chráněného bydlení byla prověřena v rámci veřejně dostupných evidencí s následujícími výsledky:

Centrální evidence exekucí Exekutorské komory ČR – bez záznamu

ISIR – Insolvenční rejstřík Ministerstva spravedlnosti ČR – bez záznamu

POZN.: Zpracovatel uvádí ze své zkušenosti, že může dojít k tomu, že ne všechny exekutorské úřady včas zadávají údaje k dlužníkům do systému Centrální evidence exekucí a může dojít k určitým prodlevám. Zde uváděné údaje odpovídají stavu zveřejněnému ke dni zpracování tohoto stanoviska.

Zdroj zjištění:

- Výpis z Centrální evidence exekucí pro osobu [REDACTED]
- Výsledek lustrace – ISIR – Insolvenční rejstřík pro osobu [REDACTED]

4. Prověření nemovitostí dle listu vlastnictví (LV) – nabývací tituly

Chráněné bydlení bylo stávajícím vlastníkem nabyto na základě jednoho nabývacího titulu, jak patrně z části listu vlastnictví E – LV.

Nabývací titul stávajícího vlastníka je následující:

Vaňatová Šárka – všechny nemovitosti výše uvedené,

nabyla vlastnické právo k nemovitým věcem (Chráněné bydlení) na základě Darovací smlouvy ze dne 18. 6. 2014; právní účinky zápisu k okamžiku 20. 6. 2014. Zápis proveden dne 21. 7. 2014 (evidováno u katastrálního úřadu pod značkou V – 6479/2014 – 204).

Zdroj zjištění:

- *List vlastnictví č. 1727, vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín (se stavem k 16. 2. 2026),*
- *Darovací smlouva ze dne 18. 6. 2014*

Právní předchůdce stávajícího vlastníka [REDACTED]

[REDACTED] Chráněné bydlení nabyt na základě blíže neupřesněného nabývacího titulu od společnosti Ne-Li, spol. s r.o., IČO: 451 49 534, se sídlem Suvorovova 1377, 282 01 Český Brod, kde sám je společníkem a jednatelem této společnosti. Společnost Ne-Li, spol. s r.o. pak Chráněné bydlení nabyt na základě Kupní smlouvy ze dne 26. 10. 1992 od společnosti EUROVIA CZ a.s., IČO: 452 74 924, se sídlem U Michelského lesa 1581/2, Michle, 140 00 Praha 4 (tehdy pod obchodní firmou Stavby silnic a železnic, a.s.).

Zdroj zjištění:

- *Kupní smlouva ze dne 26. 10. 1992,*
- *Úplný výpis z obchodního rejstříku pro společnost Ne-Li, spol. s r.o., IČO: 451 49 534, se sídlem Suvorovova 1377, 282 01 Český Brod*

5. Prověření nemovitostí dle listu vlastnictví (LV) – omezení, další zápisy

Ve prospěch nemovitých věcí, jež souhrnně tvoří Chráněné bydlení, jsou zřízena následující věcná práva, jak patrné z části listu vlastnictví B1 – LV:

Ve prospěch následujících pozemků

- a) pozemek **parc. č. St. 2371** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², jehož součástí je **stavba č.p. 1533**, rodinný dům,
- b) pozemek **parc. č. St. 2372** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 65 m², na pozemku stojí **stavba č.p. 1533**, rodinný dům,
- c) pozemek **parc. č. 75/1** – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 758 m²,
- d) pozemek **parc. č. 75/6** – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 8 m²,
- e) pozemek **parc. č. 2121** – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 48 m²,

je k tíži nemovité věci – **pozemku parc. č. St. 63/3** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 482 m², jehož součástí je stavba č. p. 56, stavba občanského vybavení, jak zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, pro obec Český Brod a katastrální území Český Brod, ve vlastnictví Města Český Brod, IČO: 002 35 334, se sídlem náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod, zřízeno

věcné břemeno chůze a jízdy, a to na základě Kupní smlouvy ze dne 26. 10. 1992.

Ve prospěch následujících pozemků

- a) pozemek **parc. č. St. 2371** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², jehož součástí je **stavba č.p. 1533**, rodinný dům,
- b) pozemek **parc. č. 75/1** – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 758 m²,
- c) pozemek **parc. č. 75/6** – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 8 m²,

je k tíži nemovité věci – **pozemku parc. č. St. 65/1** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 186 m², jehož součástí je stavba č. p. 56, rodinný dům, jak zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1229 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, pro obec Český Brod a katastrální území Český Brod, ve vlastnictví

věcné břemeno, a to na základě Smlouvy tržové ze dne 22. 4. 1834.

Ve prospěch následujících pozemků

- a) pozemek **parc. č. St. 2371** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², jehož součástí je **stavba č.p. 1533**, rodinný dům,
- b) pozemek **parc. č. 75/1** – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 758 m²,

jsou k tíži nemovité věci – **pozemku parc. č. 75/4** – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 342 m², jak zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1727 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, pro obec Český Brod a katastrální území Český Brod, ve vlastnictví stávající vlastnice Chráněného bydlení, zřízena

věcná břemena zřizování a provozování inženýrských sítí, v rozsahu dle geometrického plánu č. 1827 – 2/2014, a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 13. 1. 2014; právní účinky zápisu k okamžiku 19. 6. 2014. Zápis proveden dne 11. 7. 2014 (evidováno u katastrálního úřadu pod značkou V – 6457/2014 – 204).

Zdroj zjištění:

- *List vlastnictví č. 1727, vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín (se stavem k 16. 2. 2026),*
- *Kupní smlouva ze dne 26. 10. 1992,*
- *Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 63/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 482 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod,*
- *Knihovni vložka č. 52, k.ú. Český Brod, soudní okres Český Brod, pro Dům č.d. 54 a 442,*
- *Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 65/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 186 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod,*
- *Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 13. 1. 2014*

Na nemovitých věcech, souhrnně označených jako Chráněné bydlení, váznou následující věcná práva, jak patrné z části listu vlastnictví C – LV:

K tíži následujících pozemků

- a) pozemek **parc. č. St. 2371** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², jehož součástí je **stavba č.p. 1533**, rodinný dům,
- b) pozemek **parc. č. 75/1** – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 758 m²,
- c) pozemek **parc. č. 75/6** – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 8 m²,

je ve prospěch nemovité věci – **pozemku parc. č. St. 70** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 112 m², jehož součástí je stavba č. p. 51, rodinný dům, jak zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 4541 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, pro obec Český Brod a katastrální území Český Brod, ve vlastnictví [redacted] a [redacted] každý se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. ½, zřízeno

věcné břemeno, a to na základě Smlouvy tržové ze dne 14. 10. 1852.

Zdroj zjištění:

- *List vlastnictví č. 1727, vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín (se stavem k 16. 2. 2026),*
- *Knihovní vložka č. 49, k.ú. Český Brod, soudní okres Český Brod, pro Dům č.d. 51,*
- *Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 70 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 112 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod*

Nemovité věci, tvořící Chráněné bydlení, nejsou předmětem soudního sporu – poznámka spornosti nevyznačena, nebo ve vztahu k nim není vedeno žádné správní řízení, jak patrné z části listu vlastnictví D – LV.

Dle sdělení stávající vlastnice není tato účastníkem žádného soudního nebo jiného řízení, kde by předmětem byly posuzované nemovitosti, nebo takových řízení, která by mohla ovlivnit stav a budoucí užívání Chráněného bydlení.

Zdroj zjištění:

- *List vlastnictví č. 1727, vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín (se stavem k 16. 2. 2026),*
- *E – mail stávající vlastnice ze dne 24. 2. 2026*

6. Prověření nemovitostí dle katastru nemovitostí (KN) – přístup k nemovitostem, souladnost faktického a evidovaného využití nemovitostí, sousední nemovitosti

a. Přístup k nemovitostem

Přístup k Chráněnému bydlení je primárně z veřejné komunikace ul. Suvorovova, Český Brod, na pozemku parc. č. 914/14 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 860 m², a dále pak na základě věcného břemena chůze a jízdy z titulu Kupní smlouvy ze dne 26. 10. 1992 přes pozemek parc. č. St. 63/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 482 m², jehož součástí je stavba č. p. 56, stavba občanského vybavení, jak oba pozemky zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, pro obec Český Brod a katastrální území Český Brod, ve vlastnictví Města Český Brod, IČO: 002 35 334, se sídlem náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod.

Z dostupných podkladů a informací se dále podává, že Chráněné bydlení je oploceno s přístupem přes vjezdovou bránu.

Zdroj zjištění:

- *Satelitní snímek Chráněného bydlení ze serveru maps.google.com,*
- *Výřez mapy KN + ortofoto,*
- *List vlastnictví č. 1727, vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín (se stavem k 16. 2. 2026),*
- *Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 63/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 482 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod*

b. Souladnost faktického a evidovaného využití nemovitostí

Nemovité věci, tvořící Chráněné bydlení, mají v katastru nemovitostí evidované využití, jak podrobně rozepsáno v kapitole 2. tohoto stanoviska. Z dostupných podkladů a informací se nepodává, že by některý z pozemků byl využíván odlišným, než v katastru nemovitostí evidovaným, způsobem.

Zdroj zjištění:

- *List vlastnictví č. 1727, vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín (se stavem k 16. 2. 2026),*
- *Výřez mapy KN + ortofoto*

c. Sousední nemovitosti

Chráněné bydlení sousedí s následujícími nemovitostmi (uvedeno vč. evidovaných vlastníků):

- a) pozemek **parc. St. 63/3** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 482 m², jehož součástí je stavba č. p. 56, stavba občanského vybavení, LV č. 10001, ve vlastnictví Města Český Brod, IČO: 002 35 334, se sídlem náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod,

- b) pozemek **parc. č. St. 1990** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 236 m², LV č. 2136, ve vlastnictví – společném jmění [redacted]
[redacted]
- c) pozemek **parc. č. 74/2** – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 303 m², LV č. 2136, ve vlastnictví – společném jmění [redacted]
[redacted]
- d) pozemek **parc. č. St. 2006** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 210 m², jehož součástí je stavba č. p. 1368, jiná stavba, LV č. 2136, ve vlastnictví – společném jmění [redacted]
[redacted]
- e) pozemek **parc. č. 75/3** – zahrada, o výměře 252 m², LV č. 1073, ve vlastnictví [redacted]
[redacted]
- f) pozemek **parc. č. 79/1** – zahrada, o výměře 268 m², LV č. 1708, ve vlastnictví [redacted]
[redacted]
- g) pozemek **parc. č. 75/4** – zahrada, o výměře 342 m², LV č. 1727, ve vlastnictví stávající vlastnice Chráněného bydlení,
- h) pozemek **parc. č. St. 2156** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 36 m², jehož součástí je stavba bez č. p./č. ev., garáž, LV č. 4541, ve vlastnictví [redacted]
[redacted]
- i) pozemek **parc. č. St. 70** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 112 m², jehož součástí je stavba č.p. 51, rodinný dům, LV č. 4541, ve vlastnictví [redacted]
[redacted] každý se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. ½,
- j) pozemek **parc. č. St. 67** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 317 m², jehož součástí je stavba č.p. 52, rodinný dům, LV č. 1662, ve vlastnictví [redacted] oba trvale bytem [redacted]
[redacted] každý se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. ½,
- k) pozemek **parc. St. č. 1615/4** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 117 m², jehož součástí je stavba bez č. p./č. ev., jiná stavba, LV č. 1727, ve vlastnictví stávající vlastnice Chráněného bydlení,
- l) pozemek **parc. č. 75/8** – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 43 m², LV č. 1727, ve vlastnictví stávající vlastnice Chráněného bydlení,

- m) pozemek **parc. St. č. 1438** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 153 m², jehož součástí je stavba bez č. p./č. ev., zemědělská stavba, LV č. 1727, ve vlastnictví stávající vlastnice Chráněného bydlení.

Zdroj zjištění:

- List vlastnictví č. 1727, vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín (se stavem k 16. 2. 2026),
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 63/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 482 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 1990 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 236 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 74/2 – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 303 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 2006 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 210 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 75/3 – zahrada, o výměře 252 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 79/1 – zahrada, o výměře 268 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 2156 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 36 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 70 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 112 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 67 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 317 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod

7. Prověření nemovitostí dle územně plánovací a stavební dokumentace

a. Soulad nemovitostí s územně plánovací dokumentací

Posuzované nemovitosti byly prověřeny v rámci platného územního plánu města Český Brod tak, že vyjma části pozemku **parc. č. 75/1** – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 758 m², je Chráněné bydlení společně zahrnuto v zastavěném území, konkrétně jako SC – smíšené obytné centrální. Část pozemku **parc. č. 75/1** – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 758 m², konkrétně ta, nacházející se před vjezdovou bránou, je zahrnuta do zastavěného území, konkrétně jako DS – doprava silniční.

V rámci regulativů území SC – částečně urbanizované rekreační plochy je stanoveno hlavní využití mj. pro sociální provozy, s umožněním bydlení vč. stávajících rodinných domů a staveb pro dopravní a technickou infrastrukturu pro obsluhu daného území.

V rámci regulativů území DS – doprava silniční je stanoveno hlavní využití mj. pro silniční pozemky účelových komunikací s veřejným provozem.

Chráněné bydlení není dotčeno žádnou z platných, ani připravovaných stavebních úzavěr pro území města Český Brod.

Stejně tak není Chráněné bydlení dotčeno žádnou z územních studií, schválených pro město Český Brod.

Zdroj zjištění:

- Územní plán města Český Brod ve znění změny č. 4, dostupné z: https://drive.google.com/drive/folders/120kTWO4rgiz5pG_c4TJEvwP8MNUWuGN (cit. 5. 3. 2026),
- Územní plán Města Český Brod ve znění změny č. 4 – Výkres předpokládaných záborů,
- Soupis schválených územních studií pro území Města Český Brod, dostupné z: https://cesbrod.cz/default/default/16538_schvalene-uzemni-studie (cit. 5. 3. 2026)

b. Prověření stavební dokumentace nemovitostí

Rozhodnutím Městského úřadu Český Brod, odbor stavební a územního plánování, ze dne 18. 12. 2017, sp. zn. S – MUCB 71858/2017/OSÚP – St, č. j. MUCB 81689/2017, byl vydán kolaudační souhlas, jakožto doklad o povoleném užívání **stavby – novostavba rodinného domu Český Brod**, na pozemcích **parc. č. St. 2371** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², **parc. č. St. 2372** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 65 m², a to na základě stavebního povolení ze dne 5. 8. 2016, sp. zn. S – MUCB 27412/2015STAV/St, č. j. MUCB 21483/2016. Stavbou dle zde citovaných rozhodnutí se myslí novostavba dvoupodlažního rodinného domu se třemi bytovými jednotkami, nepodsklepená.

Rozhodnutím Městského úřadu Český Brod, odbor stavební a územního plánování, ze dne 18. 12. 2017, sp. zn. S – MUCB 74117/2017/OSÚP – St, č. j. MUCB 81706/2017, byl vydán kolaudační souhlas, jakožto doklad o povoleném užívání **stavby – stavební úpravy a změna využití objektu Český Brod**, na pozemku **parc. č. St. 1615/3** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², a to na základě stavebního povolení ze dne 7. 6. 2017, sp. zn. S – MUCB 23553/2017/OSÚP – Burs, č. j. MUCB 32580/2017. Stavbou dle zde citovaných rozhodnutí se myslí nástavba a stavební úpravy vč. rozdělení stávajícího objektu na dvě samostatné části tak, že ve výsledku se v objektu nachází 5x garáž a 1x sklad pro obhospodařování pozemku.

Zdroj zjištění:

- *Rozhodnutí Městského úřadu Český Brod, odbor stavební a územního plánování, ze dne 18. 12. 2017, sp. zn. S – MUCB 71858/2017/OSÚP – St, č. j. MUCB 81689/2017,*
- *Rozhodnutí Městského úřadu Český Brod, odbor stavební a územního plánování, ze dne 18. 12. 2017, sp. zn. S – MUCB 74117/2017/OSÚP – St, č. j. MUCB 81706/2017*

c. Prověření nemovitosti v dalších evidencích

V rámci Chráněného bydlení není evidováno žádné kontaminované místo, potenciálně kontaminované místo ani ekologická újma.

Chráněné bydlení samo o sobě není evidováno v Ústředním seznamu kulturních památek ani v Soupisu Památkového kalatogu Národního památkového ústavu, nachází se však v památkové chráněné památkové zóně rejst. č. ÚSKP 2035 – Český Brod.

Lustrací veřejných rejstříků nebylo zjištěno, že by na adrese nemovitých věcí, tj. na adrese Suvorovova 1533, 282 01 Český Brod, měly evidováno sídlo jakékoliv právnické či podnikající fyzické osoby. Případné trvalé bydliště fyzických osob nelze z veřejně dostupných evidencí ověřit, osoba prodávající však v rámci dotčených nemovitých věcí své trvalé bydliště evidováno nemá. Dle sdělení stávající vlastnice Chráněného bydlení byly na adrese nemovitých věcí v minulosti hlášeni k trvalému pobytu jejich obyvatelé, aktuálně by ve vztahu k dotčeným nemovitým věcem měli mít údaj o trvalém pobytu hlášen pouze klienti Centra komunitních služeb Pro život, p.o., IČO: 708 75 430, se sídlem Vlašská 344/25, 118 00 Praha 1, k čemuž je blíže pojednáno v kapitole 9. tohoto právního stanoviska.

Zdroj zjištění:

- *Výpis z Portálu SEKM3, vedeného Ministerstvem životního prostředí,*
- *Výpis z Ústředního seznamu kulturních památek Národního památkového ústavu pro Město Český Brod,*
- *Výpis ze Soupisu Památkového kalatogu Národního památkového ústavu pro Město Český Brod,*
- *Památkový katalog – mapa – výřez,*
- *Územní plán města Český Brod ve znění změny č. 4 – Výkres archeologické a památkové ochrany,*

- Výsledek lustrace z Administrativního registru ekonomických subjektů (ARES) ze dne 5. 3. 2026,
- Výsledek lustrace z Rejstříku živnostenského podnikání (RŽP) ze dne 5. 3. 2026



8. Prověření inženýrských sítí a služeb ve vztahu k nemovitostem

V rámci Chráněného bydlení jsou vybudovány přípojky vody, elektrického vedení a splaškové kanalizace.

Pro Chráněné bydlení, vyjma bytových jednotek přenechaných k užíváním konkrétním nájemcům, je platně uzavřena smlouva o sdružených dodávkách elektřiny se společností MND Energie, a.s., IČO: 291 37 624, se sídlem Evropská 866/71, 160 00 Praha 6. Na odběr elektrické energie pro Chráněné bydlení byly pro poslední účtované období vyměřeny zálohy částkou 1.050,- Kč. Pro jednotlivé bytové jednotky v rámci **stavby č.p. 1533**, rodinný dům, jsou vybudovány podružné elektroměry se samostatným odběrem pro každou z jednotek s tím, že smlouva o sdružených dodávkách elektřiny je vedena samostatně na každého z nájemců dané jednotky.

Pro Chráněné bydlení je dále platně uzavřena smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod se společností 1. SčV, a.s., IČO: 475 49 793, se sídlem Ke Kablu 971/1, 102 00 Praha 10, jakožto provozovatelem vodovodu a kanalizace. Na odběr vody a stočné pro Chráněné bydlení je aktuálně stanovena měsíční záloha částkou ve výši 8.700,- Kč.

Zdroj zjištění:

- E – mail stávající vlastníce ze dne 24. 2. 2026,
- Daňový doklad – faktura č. 6826019235 ze dne 12. 1. 2026, vystavený společností MND Energie, a.s., IČO: 291 37 624, se sídlem Evropská 866/71, 160 00 Praha 6,
- Daňový doklad – faktura č. 2552028099 ze dne 4. 12. 2025, vystavený společností 1. SčV, a.s., IČO: 475 49 793, se sídlem Ke Kablu 971/1, 102 00 Praha 10

9. Obligační závazky ve vztahu k nemovitostem

Chráněné bydlení je dle poskytnutých podkladů a informací zatíženo v následujících podkapitolách rozepsanými nájemními smlouvami.

a. **Stavba č.p. 1533**, rodinný dům, jež je součástí pozemku **parc. č. St. 2371** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m²:

Prostor	Právní titul k užívání	Osoba nájemce	Účel užívání	Doba trvání nájemního vztahu (do)	Výše nájemného; zálohy; složená kauce	Splatnost nájemného	Možnosti předčasného ukončení
RD č. 1	Smlouva o nájmu nemovitosti ze dne 27.8.2020	Centrum komunitních služeb Pro život , IČO: 708 76 720, se sídlem Vlašská 344/25, 118 00 Praha 1	Chráněné bydlení	31. 12. 2026	25 000,00 Kč; 2 400,00 Kč 44 000,00 Kč	K poslednímu dni předcházející ho kalendářního měsíce	Dle § 2285 a násl. OZ
RD č. 2	Smlouva o nájmu nemovitosti ze dne 2.11.2020	Centrum komunitních služeb Pro život , IČO: 708 76 720, se sídlem Vlašská 344/25, 118 00 Praha 1	Chráněné bydlení	31. 12. 2026	25 000,00 Kč; 2 400,00 Kč 44 000,00 Kč	K poslednímu dni předcházející ho kalendářního měsíce	Dle § 2285 a násl. OZ

RD č. 3	Smlouva o nájmu nemovitosti ze dne 27.2.2024	Centrum komunitních služeb Pro život , IČO: 708 76 720, se sídlem Vlašská 344/25, 118 00 Praha 1	Chráněné bydlení	31. 12. 2026	25 000,00 Kč; 4 000,00 Kč 44 000,00 Kč	K poslednímu dni předcházejícího kalendářního měsíce	Dle § 2285 a násl. OZ
---------	--	---	------------------	--------------	--	--	-----------------------

Ve vztahu ke **Stavbě č.p. 1533**, rodinný dům, jsou dle předložených podkladů a informací uzavřeny celkem 3 nájemní smlouvy, všechny ve prospěch Centra komunitních služeb Pro život, IČO: 708 76 720, se sídlem Vlašská 344/25, 118 00 Praha 1 (dále jen jako „CKSPŽ“) tak, že každá z uzavřených smluv se vztahuje k jedné z jednotek v rámci dotčené stavby. V rámci obsahového posouzení uzavřených nájemních smluv jsou práva a povinnosti smluvních stran napříč těchto smluv totožné.

Z poskytnutých nájemních smluv a dalších podkladů se podává, že CKSPŽ poskytuje ve **Stavbě č.p. 1533**, rodinný dům, sociální službu ve formě chráněného bydlení, a to až pro 18 osob (čl. II. odst. 2 dotčených nájemních smluv). Sociální služba je koncovým uživatelům poskytována na základě individuálně uzavřených smluv o poskytnutí sociální služby ve smyslu § 91 a násl. zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „ZSS“). Platné a účinné smlouvy o poskytnutí sociální služby nebyly CKSPŽ k žádosti AK poskytnuty s odvoláním na uloženou povinnost mlčenlivosti dle § 100 ZSS. Poskytování sociální služby chráněného bydlení jako pobytové služby mj. ve **Stavbě č.p. 1533**, rodinný dům, bylo CKSPŽ naposledy schváleno Rozhodnutím MHMP, Odbor Sociálních věcí, Oddělení sociálních služeb ze dne 1. 10. 2025, sp. zn. S-MHMP 954928/2025, č. j. MHMP 998469/2025, pod identifikátorem 4009025.

S ohledem na výše uvedené není v rámci tohoto právního stanoviska prováděna lustrace koncových uživatelů **Stavby č.p. 1533**, rodinný dům.

Všechny posuzované nájemní smlouvy jsou nájemními smlouvami na dobu určitou, aktuálně účinné do 31. 12. 2026. Případné neprodloužení doby nájmu se řídí § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen jako „občanský zákoník“).

Zdroj zjištění:

- E – mail stávající vlastnice ze dne 24. 2. 2026,
- Smlouva o nájmu nemovitosti ze dne 27. 8. 2020, vč. dodatků ze dne 12. 10. 2021, 31. 10. 2022, 6. 11. 2023, 4. 12. 2024, 24. 9. 2025,

- Smlouva o nájmu nemovitosti ze dne 2. 11. 2020, vč. dodatků ze dne 12. 10. 2021, 31. 10. 2022, 6. 11. 2023, 4. 12. 2024, 24. 9. 2025,
- Smlouva o nájmu nemovitosti ze dne 27. 2. 2024, vč. dodatků ze dne 4. 12. 2024, 24. 9. 2025,
- Rozhodnutí MHMP, Odbor Sociálních věcí, Oddělení sociálních služeb ze dne 1. 10. 2025, sp. zn. S-MHMP 954928/2025, č. j. MHMP 998469/2025

b. Stavba bez č.p./č. ev., jiná stavba, jež je součástí pozemku parc. č. St. 1615/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m²:

Prostor	Právní titul k užívání	Osoba nájemce	Účel užívání	Doba trvání nájemního vztahu (do)	Výše nájemného; složená kauce	Splatnost nájemného	Možnosti předčasného ukončení
Garáž č. 1	Nájemní smlouva ze dne 15.1.2025	Centrum komunitních služeb Pro život, IČO: 708 76 720, se sídlem Vlašská 344/25, 118 00 Praha 1	Garáž	31. 12. 2026	3 200,00 Kč; -	K poslednímu dni předcházejícího kalendářního měsíce	Výpověď bez udání důvodu, výpovědní doba 3 měsíce
Garáž č. 2	Nájemní smlouva ze dne 4.11.2019		Parkování / skladování	31. 12. 2026	3 200,00 Kč; 2 200,00 Kč	K poslednímu dni předcházejícího kalendářního měsíce	Výpověď bez udání důvodu, výpovědní doba 3 měsíce
Garáž č. 3	Nájemní smlouva ze dne 19.1.2023		Nebytový prostor / sklad	31. 12. 2026	3 200,00 Kč; 3 000,00 Kč	K poslednímu dni předcházejícího kalendářního měsíce	Výpověď bez udání důvodu, výpovědní doba 3 měsíce



Garáž č. 4	Nájemní smlouva ze dne 30.6.2021		Garáž	31. 12. 2026	3 200,00 Kč; 3 000,00 Kč	K poslednímu dni předcházejícího kalendářního měsíce	Výpověď bez udání důvodu, výpovědní doba 3 měsíce
Garáž č. 5 a 6	Nájemní smlouva ze dne 17.12.2023		Garáž	31. 12. 2026	5 000,00 Kč; 3 000,00 Kč	K poslednímu dni předcházejícího kalendářního měsíce	Výpověď bez udání důvodu, výpovědní doba 3 měsíce
Sklad	Vlastník		Sklad	-	-	K poslednímu dni předcházejícího kalendářního měsíce	-

Ve vztahu ke **Stavbě bez č.p./č. ev.**, jiná stavba, je dle předložených podkladů a informací uzavřeno celkem 5 nájemních smluv, ve prospěch shora rozepsaných nájemců. V rámci obsahového posouzení uzavřených nájemních smluv jsou práva a povinnosti smluvních stran napříč těmito smlouvami v zásadě obdobná. Drobné obsahové nuance jsou vyznačeny v tabulce shora.

Osoby nájemců **Stavby bez č.p./č. ev.**, jiná stavba, byly prověřeny v rámci veřejně dostupných evidencí s následujícím výsledky:

1. Centrum komunitních služeb Pro život, IČO: 708 76 720:

Centrální evidence exekucí Exekutorské komory ČR – bez záznamu

ISIR – Insolvenční rejstřík Ministerstva spravedlnosti ČR – bez záznamu

2.

Centrální evidence exekucí Exekutorské komory ČR – bez záznamu

ISIR – Insolvenční rejstřík Ministerstva spravedlnosti ČR – bez záznamu

3.

Centrální evidence exekucí Exekutorské komory ČR – bez záznamu

ISIR – Insolvenční rejstřík Ministerstva spravedlnosti ČR – bez záznamu

4.

Centrální evidence exekucí Exekutorské komory ČR – bez záznamu

ISIR – Insolvenční rejstřík Ministerstva spravedlnosti ČR – bez záznamu

5.

Centrální evidence exekucí Exekutorské komory ČR – bez záznamu

ISIR – Insolvenční rejstřík Ministerstva spravedlnosti ČR – bez záznamu

POZN.: Zpracovatel uvádí ze své zkušenosti, že může dojít k tomu, že ne všechny exekutorské úřady včas zadávají údaje k dlužníkům do systému Centrální evidence exekucí a může dojít k určitým prodávám. Zde uváděné údaje odpovídají stavu zveřejněnému ke dni zpracování tohoto stanoviska.

Všechny posuzované nájemní smlouvy jsou nájemními smlouvami na dobu určitou, aktuálně účinné do 31. 12. 2026. Případné neprodloužení doby nájmu se řídí § 2230 občanského zákoníku.

Zdroj zjištění:

- E – mail stávající vlastnice ze dne 24. 2. 2026,
- Nájemní smlouva Garáž na pozemku sp. č. 1615/3, Český Brod, ze dne 4. 11. 2019, vč. dodatku ze dne 23. 9. 2025,
- Nájemní smlouva Garáž na pozemku sp. č. 1615/3, Suvorovova 1533, Český Brod, ze dne 19. 1. 2023, vč. dodatku ze dne 23. 9. 2025,
- Nájemní smlouva Garáž na pozemku sp. č. 1615/3, Suvorovova 1533, Český Brod, ze dne 30. 6. 2021, vč. dodatku ze dne 23. 9. 2025,
- Nájemní smlouva Garáž na pozemku sp. č. 1615/3, Český Brod, ze dne 17. 12. 2023, vč. dodatku ze dne 23. 9. 2025,

- Nájemní smlouva Garáž na pozemku sp. č. 1615/3, Suworovova 1533, Český Brod, ze dne 15. 1. 2025, vč. dodatku ze dne 23. 9. 2025,
- Výpis z Centrální evidence exekucí pro osobu Centra komunitních služeb Pro život, IČO: 708 76 720, ze dne 11. 3. 2026,
- Výsledek lustrace – ISIR – Insolvenční rejstřík pro osobu Centra komunitních služeb Pro život, IČO: 708 76 720, ze dne 11. 3. 2026,
- Výpis z Centrální evidence exekucí pro osobu [REDACTED]
- Výsledek lustrace – ISIR – Insolvenční rejstřík pro osobu [REDACTED]
- Výpis z Centrální evidence exekucí pro osobu [REDACTED]
- Výsledek lustrace – ISIR – Insolvenční rejstřík pro osobu [REDACTED]
- Výpis z Centrální evidence exekucí pro osobu [REDACTED]
- Výsledek lustrace – ISIR – Insolvenční rejstřík pro osobu [REDACTED]
- Výpis z Centrální evidence exekucí pro osobu [REDACTED]
- Výsledek lustrace – ISIR – Insolvenční rejstřík pro osobu [REDACTED]

Chráněné bydlení je ze strany stávající vlastnice pojištěno z titulu pojištění majetku, odpovědnosti a asistenčních služeb s horním limitem plnění 15.900.000,- Kč, a to u Generali České pojišťovny, a.s., IČO: 452 72 956, se sídlem Spálená 75/16, 110 00 Praha 1, na základě Pojistné smlouvy – pojištění bytových domů Společný domov č. 4581913883 ze dne 31. 8. 2021. Pojistné na aktuální pojistné období bylo dle podkladů poskytnutých stávající vlastníci uhrazeno.

Zdroj zjištění:

- E – mail stávající vlastnice ze dne 24. 2. 2026,
- Pojistná smlouva – pojištění bytových domů Společný domov č. 4581913883 ze dne 31. 8. 2021,
- Sjetina k pojistné smlouvě č. 4581913883 s rozpisem připsaných úhrad pojistného,
- Sjetina k pojistné smlouvě č. 4581913883 s evidencí stavu platnosti a účinnosti

10. Správa nemovitých věcí

Dle sdělení stávající vlastnice probíhá správa Chráněného bydlení vlastními kapacitami dle aktuální potřeby, tj. není uzavřena žádná běžící smlouva o zajištění správy areálu. **Stavba č.p. 1533**, rodinný dům, vč. přilehlých částí pozemků **parc. č. 75/1** – ostatní plocha, manipulační plocha, a **parc. č. 2121** – ostatní plocha, jiná plocha, je spravována konkrétním nájemcem bytových jednotek v rámci domu.

Zdroj zjištění:

- E – mail stávající vlastnice ze dne 24. 2. 2026

11. Daně a poplatky

Stávající vlastnice poskytla potvrzení o úhradě daně z nemovitých věcí za dotazované období, tj. roky 2024 a 2025.

Zdroj zjištění:

- E – mail stávající vlastnice ze dne 24. 2. 2026,
- Informace pro placení daně z nemovitých věcí za zdaňovací období r. 2025 ze dne 2. 5. 2025

12. Soupis podkladů

Pro zpracování uvedeného právního stanoviska byly ze strany klienta naší AK poskytnuty následující dokumenty:

- Žádost o koupi nemovitostí ze dne 15. 1. 2026, č. j. CKSPZ/0160/2026,
- Rozhodnutí MHMP, Odbor Sociálních věcí, Oddělení sociálních služeb ze dne 1. 10. 2025, sp. zn. S-MHMP 954928/2025, č. j. MHMP 998469/2025

Pro zpracování právního stanoviska byly ze strany stávající vlastnice naší AK dále poskytnuty následující dokumenty:

- E – mail stávající vlastnice ze dne 24. 2. 2026,
- Rozhodnutí Městského úřadu Český Brod, odbor stavební a územního plánování, ze dne 18. 12. 2017, sp. zn. S – MUCB 71858/2017/OSÚP – St, č. j. MUCB 81689/2017,
- Rozhodnutí Městského úřadu Český Brod, odbor stavební a územního plánování, ze dne 18. 12. 2017, sp. zn. S – MUCB 74117/2017/OSÚP – St, č. j. MUCB 81706/2017,
- Daňový doklad – faktura č. 6826019235 ze dne 12. 1. 2026, vystavený společností MND Energie, a.s., IČO: 291 37 624, se sídlem Evropská 866/71, 160 00 Praha 6,
- Daňový doklad – faktura č. 2552028099 ze dne 4. 12. 2025, vystavený společností 1. SčV, a.s., IČO: 475 49 793, se sídlem Ke Kablu 971/1, 102 00 Praha 10,
- Smlouva o nájmu nemovitosti ze dne 27. 8. 2020, vč. dodatků ze dne 12. 10. 2021, 31. 10. 2022, 6. 11. 2023, 4. 12. 2024, 24. 9. 2025,
- Smlouva o nájmu nemovitosti ze dne 2. 11. 2020, vč. dodatků ze dne 12. 10. 2021, 31. 10. 2022, 6. 11. 2023, 4. 12. 2024, 24. 9. 2025,
- Smlouva o nájmu nemovitosti ze dne 27. 2. 2024, vč. dodatků ze dne 4. 12. 2024, 24. 9. 2025,
- Nájemní smlouva Garáž na pozemku sp. č. 1615/3, Český Brod, ze dne 4. 11. 2019, vč. dodatku ze dne 23. 9. 2025,
- Nájemní smlouva Garáž na pozemku sp. č. 1615/3, Suvorovova 1533, Český Brod, ze dne 19. 1. 2023, vč. dodatku ze dne 23. 9. 2025,
- Nájemní smlouva Garáž na pozemku sp. č. 1615/3, Suvorovova 1533, Český Brod, ze dne 30. 6. 2021, vč. dodatku ze dne 23. 9. 2025,
- Nájemní smlouva Garáž na pozemku sp. č. 1615/3, Český Brod, ze dne 17. 12. 2023, vč. dodatku ze dne 23. 9. 2025,
- Nájemní smlouva Garáž na pozemku sp. č. 1615/3, Suvorovova 1533, Český Brod, ze dne 15. 1. 2025, vč. dodatku ze dne 23. 9. 2025,



- Pojistná smlouva – pojištění bytových domů Společný domov č. 4581913883 ze dne 31. 8. 2021,
- Sjetina k pojistné smlouvě č. 4581913883 s rozpisem připsaných úhrad pojistného,
- Sjetina k pojistné smlouvě č. 4581913883 s evidencí stavu platnosti a účinnosti,
- Informace pro placení daně z nemovitých věcí za zdaňovací období r. 2025 ze dne 2. 5. 2025

Pro zpracování tohoto právního stanoviska byly naší AK konečně opatřeny následující dokumenty:

- **List vlastnictví č. 1727**, vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín (se stavem k 16. 2. 2026),
- **Výpis z Centrální evidence exekucí pro osobu** [redacted], ze dne 16. 2. 2026,
- **Výsledek lustrace – ISIR – Insolvenční rejstřík pro osobu** [redacted], ze dne 16. 2. 2026,
- **Darovací smlouva ze dne 18. 6. 2014**,
- **Kupní smlouva ze dne 26. 10. 1992**,
- **Úplný výpis z obchodního rejstříku pro společnost Ne-Li, spol. s r.o., IČO: 451 49 534**, se sídlem Suvorovova 1377, 282 01 Český Brod,
- **Kupní smlouva ze dne 26. 10. 1992**,
- **Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 63/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 482 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod**,
- **Knihovni vložka č. 52, k.ú. Český Brod, soudní okres Český Brod, pro Dům č.d. 54 a 442**,
- **Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 65/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 186 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod**,
- **Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 13. 1. 2014**,
- **Knihovni vložka č. 49, k.ú. Český Brod, soudní okres Český Brod, pro Dům č.d. 51**,
- **Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 70 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 112 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod**,
- **Satelitní snímek Chráněného bydlení ze serveru maps.google.com**,
- **Výřez mapy KN + ortofoto**,
- **Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 1990 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 236 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod**,
- **Výpis z KN pro pozemek parc. č. 74/2 – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 303 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod**,

- Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 2006 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 210 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 75/3 – zahrada, o výměře 252 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. 79/1 – zahrada, o výměře 268 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 2156 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 36 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod,
- Výpis z KN pro pozemek parc. č. St. 67 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 317 m², k.ú. Český Brod, obec Český Brod,
- Územní plán města Český Brod ve znění změny č. 4, dostupné z: https://drive.google.com/drive/folders/120kTWO4rgjz5pG_c4TJEvwP8MNUWuCN_ (cit. 5. 3. 2026),
- Územní plán města Český Brod ve znění změny č. 4 – Výkres předpokládaných záborů,
- Soupis schválených územních studií pro území města Český Brod, dostupné z: https://cesbrod.cz/default/default/16538_schvalene-uzemni-studie (cit. 5. 3. 2026),
- Výpis z Portálu SEKM3, vedeného Ministerstvem životního prostředí,
- Výpis z Ústředního seznamu kulturních památek Národního památkového ústavu pro město Český Brod,
- Výpis ze Soupisu Památkového kalatogu Národního památkového ústavu pro město Český Brod,
- Památkový katalog – mapa – výřez,
- Územní plán města Český Brod ve znění změny č. 4 – Výkres archeologické a památkové ochrany,
- Výsledek lustrace z Administrativního registru ekonomických subjektů (ARES) ze dne 5. 3. 2026,
- Výsledek lustrace z Rejstříku živnostenského podnikání (RŽP) ze dne 5. 3. 2026,
- Výpis z Centrální evidence exekucí pro osobu Centra komunitních služeb Pro život, IČO: 708 76 720, ze dne 11. 3. 2026,
- Výsledek lustrace – ISIR – Insolvenční rejstřík pro osobu Centra komunitních služeb Pro život, IČO: 708 76 720, ze dne 11. 3. 2026,
- Výpis z Centrální evidence exekucí pro osobu M [redacted], ze dne 11. 3. 2026,
- Výsledek lustrace – ISIR – Insolvenční rejstřík pro osobu M [redacted], ze dne 11. 3. 2026,

- Výpis z Centrální evidence exekucí pro osobu [REDACTED] ze dne 11. 3. 2026,
- Výsledek lustrace – ISIR – Insolvenční rejstřík pro osobu [REDACTED], [REDACTED] ze dne 11. 3. 2026,
- Výpis z Centrální evidence exekucí pro osobu [REDACTED], ze dne 11. 3. 2026,
- Výsledek lustrace – ISIR – Insolvenční rejstřík pro osobu [REDACTED], ze dne 11. 3. 2026,
- Výpis z Centrální evidence exekucí pro osobu [REDACTED] ze dne 11. 3. 2026,
- Výsledek lustrace – ISIR – Insolvenční rejstřík pro osobu [REDACTED], [REDACTED] ze dne 11. 3. 2026.

Podklady poskytnuté AK za účelem zpracování tohoto stanoviska stávající vlastníci a podklady opatřené AK tvoří přílohy tohoto právního stanoviska.

13. Hodnocení rizik

Na základě výpisu z katastru nemovitostí byla prověřena **vlastnická struktura Chráněného bydlení** s tím, že toto se aktuálně nachází **ve výlučném vlastnictví** p. [REDACTED], [REDACTED]

V rámci prověření osoby stávající vlastníce z veřejně dostupných registrů (CEE, ISIR) nebyly ve vztahu k této zjištěny žádné skutečnosti, které by mohly případně negativně ovlivnit prodej Chráněného bydlení do vlastnictví hl. m. Prahy. Na základě prohlášení stávající vlastníce není tato účastníkem žádného soudního nebo jiného řízení, kde by předmětem byly posuzované nemovitosti, nebo takových řízení, která by mohla ovlivnit stav a budoucí užívání Chráněného bydlení.

Z katastru nemovitostí byl opatřen nabývací titul stávající vlastníce Chráněného bydlení a stejně tak nabývací tituly právního předchůdce stávající vlastníce. Na základě posouzení a vyhodnocení opatřených nabývacích titulů shrnujeme, že **zápis v katastru nemovitostí odpovídá faktickému a právnímu stavu věci.**

V rámci výpisu z katastru nemovitostí (LV) **bylo zjištěno, že ve prospěch nemovitých věcí** v rámci Chráněného bydlení **jsou zřízena následující věcná práva:**

- i. **věcné břemeno chůze a jízdy**, k tíží nemovité věci – **pozemku parc. č. St. 63/3** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 482 m², jehož součástí je stavba č. p. 56, stavba občanského vybavení, k.ú. a obec Český Brod, a to na základě Kupní smlouvy ze dne 26. 10. 1992,
- ii. **věcné břemeno**, k tíží nemovité věci – **pozemku parc. č. St. 65/1** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 186 m², jehož součástí je stavba č. p. 56, rodinný dům, k.ú. a obec Český Brod, a to na základě Smlouvy tržové ze dne 22. 4. 1834,
- iii. **věcná břemena zřizování a provozování inženýrských sítí**, k tíží nemovité věci – **pozemku parc. č. 75/4** – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 342 m², k.ú. a obec Český Brod, v rozsahu dle geometrického plánu č. 1827 – 2/2014, a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 13. 1. 2014,

s tím, že v případě věcného břemene pod bodem ii. shora není ze sbírky listin katastru nemovitostí dostupná samotná vkladová listina. Z dostupných podkladů a informací tak nelze ověřit obsah zřízeného věcného břemene. S ohledem na stáří vkladové listiny (Smlouva tržová ze dne 22. 4. 1834) je možné, že zřízené věcné břemeno se v čase stalo obsolentním, jak komentováno dále.

Na nemovitých věcech, tvořících v souhrnu Chráněné bydlení, vážnou práva třetích osob, když k tíží pozemků parc. č. St. 2371 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², jehož součástí je **stavba č.p. 1533**, rodinný dům, **parc. č. 75/1** – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 758 m², a **parc. č. 75/6** – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 8 m², je ve prospěch nemovité věci – **pozemku**

parc. č. St. 70 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 112 m², jehož součástí je stavba č. p. 51, rodinný dům, k.ú. a obec Český Brod, je zřízeno **věcné břemeno**, a to na základě Smlouvy tržové ze dne 14. 10. 1852. Ani v tomto případě není ze sbírky listin katastru nemovitostí dostupná samotná vkladová listina, s ohledem na její stáří se však lze obdobně domnívat, že zřízené věcné břemeno se v čase stalo obsolentním.

V případě obdobně zřízených věcných práv ve prospěch/k tíží nemovitých věcí stávající vlastníce Chráněného bydlení, jak totožně zapsány na LV č. 1727 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, pro obec Český Brod a katastrální území Český Brod, je aktuálně se souhlasem oprávněných/povinných z takto zřízených věcných břemen (vlastníci sousedních nemovitostí) vedeno řízení o jejich výmazu z katastru nemovitostí.

V případně kladného vyhodnocení záměru nabýt vlastnické právo k Chráněnému bydlení ve prospěch hl. m. Prahy **doporučujeme následně usilovat o výmaz zde komentovaných věcných břemen** ze Smlouvy tržové ze dne 22. 4. 1834 a ze Smlouvy tržové ze dne 14. 10. 1852 **z katastru nemovitostí**, a to zejm. těch, zřízených k tíži Chráněného bydlení. Případně **lze zajištění výmazu těchto věcných práv stanovit pro stávající vlastníci Chráněného bydlení jako podmínku pro uzavření kupní smlouvy. V opačném případě je** – z důvodu nedostupnosti konkrétních vkladových listin a nemožnosti ověřit obsah zapsaného věcného práva, **postavení vlastníka Chráněného bydlení, resp. jeho práva a povinnosti do určité míry nejisté.** Toto zjištění a určený způsob vypořádání práv a povinností může mít vliv i na výši kupní ceny.

Ve vztahu k nemovitým věcem, tvořící Chráněné bydlení, **není vyznačena poznámka spornosti.**

Chráněné bydlení je primárně přístupné z veřejné komunikace ul. Suvorovova, Český Brod, ve vlastnictví města Český Brod, **a dále pak na základě věcného břemena chůze a jízdy z titulu Kupní smlouvy ze dne 26. 10. 1992 přes pozemek parc. č. St. 63/3** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 482 m², jehož součástí je stavba č. p. 56, stavba občanského vybavení, totožně ve vlastnictví města Český Brod. Samotné Chráněné bydlení je oploceno s přístupem přes vjezdovou bránu.

Z dostupných podkladů a informací se nepodává, že by některý z pozemků nebo objektů v rámci Chráněného bydlení byl využíván odlišným, než v katastru nemovitostí evidovaným, způsobem.

V rámci posouzení sousedních nemovitostí bylo zjištěno, že tyto jsou většinou ve vlastnictví individuálních fyzických osob, bez vlivu na případné nabytí Chráněného bydlení do vlastnictví hl. m. Prahy. V rámci vyhodnocení vztahů k sousedním nemovitostem je však třeba upozornit na skutečnost, že **v případě nabytí Chráněného bydlení do vlastnictví hl. m. Prahy pozbyde pozemek parc. č. 75/8** – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 43 m², **resp. pozemek parc. č. St. 1615/4** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 117 m², jehož součástí je stavba bez č. p./č. ev., jiná stavba, oba ve

vlastnictví stávající vlastníce Chráněného bydlení, zapsáno pro k.ú. a obec Český Brod na LV č. 1727, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, **přístup k veřejné pozemní komunikaci. Pozemek parc. č. 75/8 má sice obdobně jako Chráněné bydlení zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek parc. č. 63/3 z titulu Kupní smlouvy ze dne 26. 10. 1992, sám je však přístupný pouze přes pozemek parc. č. 75/1, k jehož tíži nebylo ve prospěch pozemku parc. č. 75/8 žádné věcné břemeno ani jiné věcné právo zřízeno. V rámci transakčního procesu je tedy na místě vyjednat i tuto otázku.** Reciproční potřeba zachování přístupu k vlastním nemovitostem ze strany prodávající má potenciálně vliv na výši kupní ceny, resp. celkovou bilanci vzájemného vyrovnání.

Rozhodnutím Městského úřadu Český Brod, odbor stavební a územního plánování, ze dne 18. 12. 2017, sp. zn. S – MUCB 71858/2017/OSÚP – St, č. j. MUCB 81689/2017, byl vydán kolaudační souhlas, jakožto doklad o povoleném užívání **stavby – novostavba rodinného domu Český Brod**, na pozemcích **parc. č. St. 2371 a parc. č. St. 2372**, a to na základě stavebního povolení ze dne 5. 8. 2016, sp. zn. S – MUCB 27412/2015STAV/St, č. j. MUCB 21483/2016. Rozhodnutím Městského úřadu Český Brod, odbor stavební a územního plánování, ze dne 18. 12. 2017, sp. zn. S – MUCB 74117/2017/OSÚP – St, č. j. MUCB 81706/2017, byl vydán kolaudační souhlas, jakožto doklad o povoleném užívání **stavby – stavební úpravy a změna využití objektu Český Brod**, na pozemku **parc. č. St. 1615/3**, a to na základě stavebního povolení ze dne 7. 6. 2017, sp. zn. S – MUCB 23553/2017/OSÚP – Burs, č. j. MUCB 32580/2017. V rámci vyhodnocení územně plánovací dokumentace uzavíráme, že **kolaudované stavby, vč. účelů, k nimž jsou aktuálně užívány, jsou v souladu s platným Územním plánem města Český Brod.**

V případě nabytí Chráněného bydlení do vlastnictví hl. m. Prahy doporučujeme ověřit **stavbu č.p. 1533**, rodinný dům, na evidované trvalé pobyty fyzických osob a ve spolupráci s CKSPŽ **případně iniciovat řízení o zrušení údajů o trvalém pobytu osob, jež sociální službu chráněného bydlení dále nevyužívají.**

Chráněné bydlení je standardně napojeno na inženýrské sítě. V případě nabytí Chráněného bydlení do vlastnictví hl. m. Prahy bude třeba přehlásit nabyvatele jakožto nového odběratele energií u stávajících dodavatelů a hradit stanovené zálohy na odběr médií. Na uvedené poukazujeme (i) z opatrnosti tak, aby pro případ vzniku nedoplatku na odebraných energiích nedošlo ze strany dodavatele k deinstalaci měřicího zařízení (elektroměr, vodoměr atp.), když tato situace by zbytečně vedla ke zvýšení nákladů vlastnictví Chráněného bydlení v souvislosti s povinností hradit následně náklady na reinstalaci měřicího zařízení a (ii) s ohledem na skutečnost, že **nájemci Stavby, bez č.p./č. ev., jiná stavba, jež je součástí pozemku parc č. St. 1615/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², nemají v rámci uzavřených nájemních smluv povinnost hradit zálohu na služby užívané spolu s nájmem a vyrovnání probíhá pouze na základě ročního vyúčtování služeb ze strany pronajímatele.**

Chráněné bydlení je, vyjma prostoru skladu ve **Stavbě, bez č.p./č. ev.**, jiná stavba, jež je součástí pozemku parc. č. St. 1615/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m², v celém rozsahu přenecháno do užívání třetím osobám na základě platně a účinně uzavřených nájemních smluv. K rozpisu nájemních vztahů odkazujeme na tabulky v kapitole 9. tohoto právního stanoviska. Všechny posuzované nájemní smlouvy jsou nájemními smlouvami na dobu určitou, aktuálně účinné do 31. 12. 2026. Ve vztahu ke **stavbě č.p. 1533**, rodinný dům, se nájemní vztahy řídí ustanoveními § 2235 a násl. občanského zákoníku, v případě **Stavby, bez č.p./č. ev.**, jiná stavba, jde o standardní ustanovení o nájmu věci ve smyslu § 2201 a násl. občanského zákoníku. V rámci obsahového posouzení uzavřených nájemních smluv jsou práva a povinnosti smluvních stran napříč těmito smlouvami v zásadě obdobná. Drobné obsahové nuance jsou vyznačeny v již zmiňovaných tabulkách shora. V rámci **Stavby č.p. 1533**, rodinný dům, poskytuje CKSPŽ sociální službu ve formě chráněného bydlení jako pobytovou službu, a to na základě individuálně uzavřených smluv o poskytnutí sociální služby ve smyslu § 91 a násl. ZSS. S ohledem na výše uvedené nebyla v rámci tohoto právního stanoviska prováděna lustrace koncových uživatelů **Stavby č.p. 1533**, rodinný dům. V rámci prověření osob nájemců **Stavby, bez č.p./č. ev.**, jiná stavba, z veřejně dostupných registrů (CEE, ISIR) nebyly ve vztahu k těmto zjištěny žádné skutečnosti, které by mohly případně negativně ovlivnit prodej Chráněného bydlení do vlastnictví hl. m. Prahy. V případě kladného vyhodnocení záměru nabýt vlastnické právo k Chráněnému bydlení ve prospěch hl. m. Prahy je třeba ve vztahu k trvajícím nájemním vztahům upozornit na následující **(i) v rámci nabývací smlouvy nebo jejího vedlejšího ujednání bude třeba vyřešit otázku vypořádání/postoupení kaucí složených ze strany nájemců.** Ve vztahu k uzavřeným nájemním smlouvám na **Stavbu č.p. 1533**, rodinný dům, je třeba upozornit, že v jejich čl. IV. odst. 8 je neplatně ujednán termín splatnosti nájemného a záloh na služby spojené s nájmem nemovitosti, a to vždy k poslednímu dni předcházejícího kalendářního měsíce. Dle § 2251 odst. 1 občanského zákoníku se nájemné sice platí předem a není-li výslovně ujednáno jinak, vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, není však možné sjednat splatnost zpětně do předcházejícího kalendářního měsíce.¹ **V případě, že Chráněné bydlení bude po jeho nabytí do vlastnictví hl. m. Prahou CKSPŽ i nadále přenecháno k užívání na základě dosud uzavřených nájemních smluv, doporučuje v tomto směru údaj o termínu splatnosti nájemného a záloh na služby revidovat.**

¹ Srov. Janoušková M. In: Petrov J., Výtisk M., Beran V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024.

V případě potřeby jsme připraveni výše zpracované právní stanovisko v potřebném rozsahu doplnit či odpovědět na případné další dotazy.



Právní názory obsažené v tomto stanovisku nemohou být považovány za právní názory zaručující, že správní orgány či soudy, které se případně budou v budoucnu zabývat problematikou popsanou v tomto právním stanovisku, dojdou ke stejnému či obdobnému závěru.



ZÁPIS z 32. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 16. 4. 2026 v 10:30 hod.

místnost č. 349, Nová radnice, Mariánské nám. 2, Praha 1

Přítomni: Mgr. Martin Benkovič, Ing. Petr Beneš, Mgr. Vladan Brož, Jiří Brůžek, JUDr. Radmila Kleslová, Viktor Mahrik, Dr. Ing. Milan Urban, Jiří Zajac, Bc. Rudolf Fischer

Přítomni

online: Ing. Jan Decker, CSc., Ing. Viktor Komárek

Omluveni:

Nepřítomni: Mgr. Kristýna Drápalová, Mgr. Jan Chabr, Jiří Ptáček

Hosté: Mgr. Adam Zábranský, Mgr. Antonín Klecanda, Jonáš Zejfart, M.A., Tomáš Kaněra, Ing. Renáta Šimková, Ing. Hana Prokopová Nesrstová, JUDr. Věra Liakou, Ing. Jan Machala, PhDr. Filip Hájek, Ing. Josef Bláha, Mgr. Jiří Stoklásk

Jednání řídil: Mgr. Martin Benkovič, předseda Výboru pro správu majetku ZHMP

Text zahájení:

Předseda Výboru pro správu majetku ZHMP zahájil jednání v 10:30, přivítal přítomné členy a hosty a konstatoval, že je výbor schopen usnášení. Bylo navrženo přeřazení původních bodů č. 6 a 7 jako body č. 4 a 5 programu. Dále bylo navrženo zařazení dodatečného materiálu jako bod č. 21 programu. Tyto úpravy v programu byly jednomyslně schváleny.

Schválený program:

Bod	Věc
1.	Schválení programu 32. jednání 16.4.2026
2.	Informace k zápisu z 31. jednání 19.3.2026
3.	Schválení ověřovatele zápisu z 32. jednání 16.4.2026
4.	R-58048
5.	R-57896
6.	k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. St. 1615/3, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., parc. č. St. 2371, jehož součástí je stavba č.p. 1533, parc. č. St. 2372, jehož součástí je stavba č.p. 1533 parc. č. 75/1, parc. č. 75/6 a parc. č. 2121, to vše v katastrálním území Český Brod, obec Český Brod,
7.	k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 1240/1, parc. č. 1241, parc. č. 1242/1, parc. č. 1243, parc. č. 1245, parc. č. 1246, , jehož součástí je stavba,č.p. 200, pozemku parc. č. 1247, jehož součástí je stavba, č.p. 139, pozemku parc. č. 1248, parc. č. 1249 a pozemku parc. č. 1250, to vše v katastrálním území Kolovraty, obec Praha (areál Prknovka) z vlastnictví fyzických osob
8.	k návrhu na úplatný převod pozemku parcela č. 2211 o výměře 75 m ² , jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, katastrální území Vršovice, obec Praha
9.	k záměru na předložení k projednání úplatného nabytí spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. 1569/4 v k.ú. Hostivař, obec Praha, do vlastnictví hlavního města Prahy

Bod	Věc
10.	k záměru na předložení k projednání úplatného nabytí pozemku parc. č. 3958/6 v k. ú. Modřany, obec Praha, do vlastnictví hlavního města Prahy
11.	k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2098/13, parc. č. 2098/14 v k.ú. Braník, parc. č. 996/7, parc. č. 996/9 v k.ú. Hodkovičky, parc. č. 3265/4 v k.ú. Krč, parc. č. 201/4, parc. č. 207/3 v k.ú. Malá Chuchle o celkové výměře 2.160 m ² - doplnění
12.	Návrh na směnu pozemků mezi fyzickými osobami a hlavním městem Prahou v k.ú. Radotín
13.	k návrhu na uznání vlastnického práva k pozemku parc. č. 2049/10 a části pozemku parc. č. 2049/1, oba v katastrálním území Košíře
14.	Záměr úplatného nabytí pozemků parc. č. 1822/1 a 1822/3 v k.ú. Hostivař, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy
15.	k záměru na úplatné nabytí pozemků v k.ú. Kunratice, Třebonice a Uhřetěves
16.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 11, parc. č. 413, parc. č. 2667 a parc. č. 3709/8, vše v k. ú. Libeň
17.	Záměr úplatného nabytí ideálních podílů pozemků parc. č. 1843 a 1856 v k.ú. Libeň, obec Praha
18.	k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 4100/30, parc. č. 4100/33, parc. č. 4100/35, parc. č. 4100/40, parc. č. 4100/41 a parc. č. 4100/42 v katastrálním území Modřany
19.	Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 2692/67 v k.ú. Stodůlky, obec Praha
20.	k návrhu na úplatný převod nebo dlouhodobý pronájem částí pozemků parc. č. 2690/8, 2690/10, 2690/12 a 2690/14 v k.ú. Hloubětín
21.	Návrh na majetkoprávní vypořádání majetku mezi společností EQCA projektová I. a.s. a hlavním městem Prahou v k.ú. Stodůlky, Kbely a Vínohrad
22.	Různé

K jednotlivým bodům programu:

1. Schválení programu 32. jednání 16.4.2026

upravený program byl schválen, PRO: 8, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

2. Informace k zápisu z 31. jednání 19.3.2026

zápis z 31. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 8, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

3. Schválení ověřovatele zápisu z 32. jednání 16.4.2026

jako ověřovatel zápisu z 32. jednání byl navržen M. Urban
hlasování: PRO: 8, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

4. R-58048 - k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 1547/12 a parc. č. 1549/24 v katastrálním území Holešovice do vlastnictví hlavního města Prahy pro potřeby stavby „Dukelských hrdinů a U Výstaviště, č. akce 1000111“

Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí s úplatným nabytím pozemků parc. č. 1547/12 a parc. č. 1549/24 v k.ú. Holešovice do vlastnictví HMP s tím, že požaduje zajistit zpracování aktuálního znaleckého posudku

přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 1, ne hlasoval: 1

5. **R-57896 - k návrhu na uzavření Dodatku č. 1 k dohodě o spolupráci se společností Yugo Alloys, s.r.o., v souvislosti se stavbou podjezdu pod železniční tratí v ulici Bystrá a uzavření kupní smlouvy ke koupi pozemků v k.ú. Horní Počernice z vlastnictví společnosti Yugo Alloys, s.r.o. do vlastnictví hlavního města Prahy**

Výbor pro správu majetku ZHMP doporučuje Radě hl. m. Prahy projednat a schválit předložený tisk R-57896

přijato, pro: 9, proti: 0, zdržel se: 0

6. **k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. St. 1615/3, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., parc. č. St. 2371, jehož součástí je stavba č.p. 1533, parc. č. St. 2372, jehož součástí je stavba č.p. 1533 parc. č. 75/1, parc. č. 75/6 a parc. č. 2121, to vše v katastrálním území Český Brod, obec Český Brod,**

Předkladatel: náměstkyně primátora Ing. Alexandra Udženija

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se záměrem úplatného nabytí pozemku parc. č. St. 1615/3, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., parc. č. St. 2371, jehož součástí je stavba č.p. 1533, parc. č. St. 2372, jehož součástí je stavba č.p. 1533, parc. č. 75/1, parc. č. 75/6 a parc. č. 2121, to vše v katastrálním území Český Brod, obec Český Brod

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 1

7. **k návrhu na úplatné nabytí pozemku parc. č. 1240/1, parc. č. 1241, parc. č. 1242/1, parc. č. 1243, parc. č. 1245, parc. č. 1246, jehož součástí je stavba č.p. 200, pozemku parc. č. 1247, jehož součástí je stavba č.p. 139, pozemku parc. č. 1248, parc. č. 1249 a pozemku parc. č. 1250, to vše v katastrálním území Kolovraty, obec Praha (areál Prknovka) z vlastnictví fyzických osob**

Předkladatel: radní Mgr. Antonín Klecanda

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se záměrem na úplatné nabytí pozemku parc. č. 1240/1, parc. č. 1241, parc. č. 1242/1, parc. č. 1243, parc. č. 1245, parc. č. 1246, jehož součástí je stavba č.p. 200, pozemku parc. č. 1247, jehož součástí je stavba č.p. 139, pozemku parc. č. 1248, parc. č. 1249 a pozemku parc. č. 1250, to vše v katastrálním území Kolovraty, obec Praha z vlastnictví fyzických osob, s tím, že doporučuje úplatné nabytí realizovat za cenu dle znaleckého posudku zadaného Hlavním městem Praha

přijato, pro: 9, proti: 0, zdržel se: 1

8. k návrhu na úplatný převod pozemku parcela č. 2211 o výměře 75 m², jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, katastrální území Vršovice, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parcela č. 2211 o výměře 75 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, katastrální území Vršovice, obec Praha, z vlastnictví hlavního města Prahy do vlastnictví společnosti MS-EDI Moskevská II s.r.o., IČO: 233 75 736, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, za kupní cenu ve výši 2.390.000 Kč

II. žádá

předložit Radě hlavního města Prahy návrh na úplatný převod ve smyslu bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

9. k záměru na předložení k projednání úplatného nabytí spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. 1569/4 v k.ú. Hostivař, obec Praha, do vlastnictví hlavního města Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím spoluvlastnického podílu o velikosti ideální poloviny na pozemku parc. č. 1569/4, zapsaném na LV 1078 pro k.ú. Hostivař, obec Praha, od V. S. do vlastnictví hlavního města Prahy za kupní cenu 145 500,- Kč

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

10. k záměru na předložení k projednání úplatného nabytí pozemku parc. č. 3958/6 v k. ú. Modřany, obec Praha, do vlastnictví hlavního města Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc. č. 3958/6 o výměře 74 m², zapsaném v katastru nemovitostí na LV č. 1916 jako ostatní plocha, jiná plocha, pro k. ú. Modřany, obec Praha, od pana J. F. (spoluvlastnický podíl id 1/2) a paní Ing. A. F. (spoluvlastnický podíl id 1/2), za kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem ve výši 114 180,- Kč

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

11. k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2098/13, parc. č. 2098/14 v k.ú. Braník, parc. č. 996/7, parc. č. 996/9 v k.ú. Hodkovičky, parc. č. 3265/4 v k.ú. Krč, parc. č. 201/4, parc. č. 207/3 v k.ú. Malá Chuchle o celkové výměře 2.160 m² - doplnění

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemků parc. č. 2098/13 o výměře 383 m², parc. č. 2098/14 o výměře 267 m² oba v k.ú. Braník, parc. č. 996/7 o výměře 168 m², parc. č. 996/9 o výměře 157 m² oba v k.ú. Hodkovičky, parc. č. 3265/4 o výměře 64 m² v k.ú. Krč, parc. č. 201/4 o výměře 1.093 m², parc. č. 207/3 o výměře 28 m² oba v k.ú. Malá Chuchle za cenu dle znaleckého posudku č. 073974/2025 ze dne 29.09.2025 vypracovaného Ing. Janem Fujáčkem, ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s, Dlouhá 16, 110 00 Praha 1, je obvyklá cena u pozemků stanovena ve výši 4.392.520 Kč včetně DPH, tj. zaokrouhleně 2.033,57 Kč/m². Celková kupní cena vychází z ceny předmětu koupě uvedeného znaleckého posudku s přihlédnutím ke koeficientům stanoveným dle § 3b odst. 1 a), b) zákona č. 416/2009 Sb., a to ve výši 7.560.530 Kč včetně DPH

II. žádá

předložit materiál k projednání RHMP a následně ZHMP dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

12. Návrh na směnu pozemků mezi fyzickými osobami a hlavním městem Prahou v k.ú. Radotín

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se směnou:

- pozemku parc. č. 2446/11 o výměře 82 m², ostatní plocha, jiná plocha, ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně, zapsaného na LV 3373 v k. ú. Radotín, obec Praha, ve spoluvlastnickém podílu ve výši id. ½ J.V a J.V.,

za

- pozemek parc. č. 3103/219 o výměře 12 m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsaný na LV 2053 v k. ú. Radotín, obec Praha, ve vlastnictví hl. m. Prahy

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

13. k návrhu na uznání vlastnického práva k pozemku parc. č. 2049/10 a části pozemku parc. č. 2049/1, oba v katastrálním území Košíře

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s uznáním vlastnického práva k podílu o velikosti id. ½ pro paní O. D. a k podílu o velikosti id. ½ pro pana L. D. k pozemku parc. č. 2049/10 o výměře 2 m² a k části pozemku parc. č. 2049/1 o výměře 3 m², vše v katastrálním území Košíře, souhlasným prohlášením dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

II. žádá

předložit materiál k projednání Radě hlavního města Prahy a následně Zastupitelstvu hlavního města Prahy dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

14. Záměr úplatného nabytí pozemků parc. č. 1822/1 a 1822/3 v k.ú. Hostivař, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků parc. č. 1822/1 o výměře 2287 m² a parc. č. 1822/3 o výměře 733 m² v k.ú. Hostivař, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby do vlastnictví HMP, dle znaleckého posudku č. 3899-4/2025 ze dne 17.2.2025 za celkovou kupní cenu 4.077.000 Kč

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

15. k záměru na úplatné nabytí pozemků v k.ú. Kunratice, Třebonice a Uhříněves

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. schvaluje

úplatné nabytí pozemků parc. č. 1850/1, parc. č. 2357/38 a parc. č. 2357/61 zapsaných na LV 4692 v k.ú. Kunratice, obec Praha, parc. č. 291/11, parc. č. 313/19, parc. č. 323/11, parc. č. 377/1, parc. č. 377/2, parc. č. 377/3, parc. č. 588, parc. č. 595/15, parc. č. 595/16, parc. č. 595/22, parc. č. 602/4, parc. č. 629/16 zapsaných na LV 18 v k.ú. Třebonice, obec Praha a id. 3/7 pozemku parc. č. 313/17 zapsaného na LV 511 v k.ú. Třebonice, obec Praha, parc. č. 2108/10 zapsaného na LV 2152 v k.ú. Uhříněves, obec Praha a parc. č. 2155/16, parc. č. 2155/18 a parc. č. 2155/19 zapsaných na LV 2629 v k.ú. Uhříněves, obec Praha z vlastnictví České republiky, právo hospodaření s majetkem státu má Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, se sídlem Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 do vlastnictví hl. m. Prahy za kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem vyhotoveným Státním statkem Jeneč, státním podnikem v likvidaci, na základě objednávky zadané hl. m. Prahou

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

16. k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 11, parc. č. 413, parc. č. 2667 a parc. č. 3709/8, vše v k.ú. Libeň

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím

pozemku parc. č. 11 (ostatní plocha, zeleň) o výměře 1 m²

pozemku parc. č. 413 (zastavěná plocha, zbořeniště) o výměře 62 m²

pozemku parc. č. 2667 (ostatní plocha, neplodná půda) o výměře 72 m² a

pozemku parc. č. 3709/8 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 467 m², vše v k.ú. Libeň, obec Praha, zapsaných v KN na LV 7327, z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 do vlastnictví hl. m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 753 155,90 Kč, vč. DPH, tj. cca 1 251 Kč/m² s DPH

II. žádá

předložit RHMP a ZHMP návrh na úplatné nabytí dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

17. Záměr úplatného nabytí ideálních podílů pozemků parc. č. 1843 a 1856 v k.ú. Libeň, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se záměrem nabytí ideálních podílů pozemků parc. č. 1843 a 1856 v k.ú. Libeň, ve vlastnictví fyzických osob, dle znaleckého posudku, který bude zadán odborem majetkových agend

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

18. k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 4100/30, parc. č. 4100/33, parc. č. 4100/35, parc. č. 4100/40, parc. č. 4100/41 a parc. č. 4100/42 v katastrálním území Modřany

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků

parc. č. 4100/30 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 1394 m²

parc. č. 4100/33 (ostatní plocha, dráha) o výměře 4293 m²

parc. č. 4100/35 (ostatní plocha, dráha) o výměře 4063 m²

parc. č. 4100/40 (ostatní plocha, dráha) o výměře 52 m²

parc. č. 4100/41 (ostatní plocha, dráha) o výměře 564 m² a

parc. č. 4100/42 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 5048 m² v katastrálním území Modřany, obec Praha, zapsaných v KN na LV 8368 z vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 do vlastnictví hl. m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 32.434.667,40 Kč, vč. DPH, tj. cca 2 104 Kč/m²

II. žádá

předložit RHMP a ZHMP návrh na úplatné nabytí dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

19. Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 2692/67 v k.ú. Stodůlky, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem úplatného nabytí pozemku parc. č. 2692/67, o výměře 87 m² v k.ú. Stodůlky, ve vlastnictví fyzické osoby, na kterém se nalézá mostní pilíř lávky ve správě TSK „Lávka u Mototechny X067“, za cenu stanovenou znaleckým posudkem č. 3950-10/2026 ze dne 12.02.2026

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

20. k návrhu na úplatný převod nebo dlouhodobý pronájem částí pozemků parc. č. 2690/8, 2690/10, 2690/12 a 2690/14 v k.ú. Hloubětín

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s dlouhodobým pronájmem částí pozemků parc. č. 2690/8 o výměře cca 6 m², parc. č. 2690/10 o výměře cca 8 m², parc. č. 2690/12 o výměře 7 m² a parc. č. 2690/14 o výměře 8 m² vše v k.ú. Hloubětín o celkové výměře cca 29 m²

II. souhlasí

s úplatným převodem částí pozemků parc. č. 2690/8 o výměře cca 6 m², parc. č. 2690/10 o výměře cca 8 m², parc. č. 2690/12 o výměře cca 7 m² a parc. č. 2690/14 o výměře cca 8 m² vše v k.ú. Hloubětín o celkové výměře cca 29 m², s tím, že doporučuje odboru OMA MHMP preferovat tuto variantu

III. žádá

předložit Radě hl. m. Prahy dle bodu I. tohoto usnesení, případně předložit Radě hl. m. Prahy a následně Zastupitelstvu hl. m. Prahy dle bodu II. tohoto usnesení

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 0

21. Návrh na majetkoprávní vypořádání majetku mezi společností EQCA projektová I. a.s. a hlavním městem Prahou v k.ú. Stodůlky, Kbely a Vinoř

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nedoporučuje

1. úplatné nabytí pozemků:

- parc. č. 155/107 o výměře 108 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/112 o výměře 306 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - parc. č. 155/114 o výměře 324 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/116 o výměře 1 199 m², orná půda, ZPF,
 - parc. č. 155/191 o výměře 608 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/193 o výměře 270 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/196 o výměře 1 529 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/246 o výměře 1 365 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/307 o výměře 79 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- zapsaných na LV 28078, v k.ú. Stodůlky, obec Praha,
- parc. č. 1948/6 o výměře 29 482 m², orná půda, ZPF,
 - parc. č. 1965/3 o výměře 8 743 m², orná půda, ZPF,
- zapsaných na LV 3613, v k.ú. Kbely, obec Praha,
- parc. č. 1578/2 o výměře 5 049 m², orná půda, ZPF,
- zapsaného na LV 871, v k.ú. Vinoř, obec Praha,

vše z vlastnictví společnosti EQCA projektová I. a.s., IČO: 27529649, se sídlem: Plzeňská 3350/18, 150 00 Praha 5 – Smíchov, do vlastnictví hlavního města Prahy, dle znaleckého posudku č. 6258/22/2026 ze dne 20.2.2026, zadaného hlavním městem Prahou, za kupní cenu ve výši 71.770.000,- Kč

2. úplatné nabytí pozemků:

- parc. č. 155/107 o výměře 108 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/112 o výměře 306 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - parc. č. 155/114 o výměře 324 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/116 o výměře 1 199 m², orná půda, ZPF,
 - parc. č. 155/191 o výměře 608 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/193 o výměře 270 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/196 o výměře 1 529 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/246 o výměře 1 365 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - parc. č. 155/307 o výměře 79 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- zapsaných na LV 28078, v k.ú. Stodůlky, obec Praha,
- parc. č. 1948/6 o výměře 29 482 m², orná půda, ZPF,
 - parc. č. 1965/3 o výměře 8 743 m², orná půda, ZPF,
- zapsaných na LV 3613, v k.ú. Kbely, obec Praha,
- parc. č. 1578/2 o výměře 5 049 m², orná půda, ZPF,
- zapsaného na LV 871, v k.ú. Víně, obec Praha,

vše z vlastnictví společnosti EQCA projektová I. a.s., IČO: 27529649, se sídlem: Plzeňská 3350/18, 150 00 Praha 5 – Smíchov, do vlastnictví hl. m. Prahy, za kupní cenu ve výši 74.382.989,- Kč (tj. 68.116.290,- Kč + 6.266.699,- Kč = 74.382.989,- Kč)

3. úhradu požadované dlužné částky ve prospěch společnosti EQCA projektová I. a.s., IČO: 27529649, se sídlem: Plzeňská 3350/18, 150 00 Praha 5 – Smíchov, ve výši 10.492.193,- Kč (tj. 5.223.913,- Kč + 5.268.280,- Kč = 10.492.193,- Kč)

přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 3

22. Různé

Jednání Výboru pro správu majetku ZHMP bylo ukončeno v 11:55. Příští jednání se uskuteční 21.5.2026 v 10:30.

Mgr. Martin Benkovič
předseda Výboru pro správu majetku
ZHMP

Ověřil: Dr. Ing. Milan Urban, člen Výboru pro správu majetku ZHMP
Zapsal: Bc. Rudolf Fischer, tajemník Výboru pro správu majetku ZHMP