

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 36/76
ze dne 11.9.2026

k návrhu na směnu částí pozemku v k.ú. Staré Město ve vlastnictví právnické osoby za část pozemku v k.ú. Staré Město ve vlastnictví hl.m. Prahy

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

směnu částí pozemku parc. č. 864/3 v k.ú. Staré Město, obec Praha ve vlastnictví společnosti Hastal Apartments, s.r.o., IČO 27603989 , se sídlem Za Haštalem 785/3, Staré Město, 110 00 Praha 1, za část pozemku parc. č. 1022 v k.ú. Staré Město, obec Praha ve vlastnictví hl.m. Prahy za podmínky uhrazení rozdílu v ceně směňovaných pozemků ve výši 49.070,- Kč ve prospěch hl. m. Prahy, 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-13727
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

SMĚNNÁ SMLOUVA

Smlouva č. SME/././...../.....

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku

dle § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen jako „**občanský zákoník**“)

(dále jen jako „**smlouva**“ nebo „**směnná smlouva**“)

mezi

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupené Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu hlavního města Prahy

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

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

a

Hastal Apartments, s.r.o.

se sídlem Za Haštalem 785/3, 110 00 Praha 1 – Staré Město

zastoupená: Bartje van Malderen, jednatel

IČO: 27603989

DIČ: CZ27603989, plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 118284

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

(všichni dále společně jen jako „**smluvní strany**“)

takto:

I.

1. HMP prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 1022 – ostatní plocha, ostatní komunikace, v kat. území Staré Město, obec Praha, tak, jak je zapsáno na LV č. 122 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k uvedenému pozemku nabylo HMP na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů (Z-1800198/1996-101).
2. Společnost prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 864/3 – zastavěná plocha a nádvoří, v kat. území Staré Město, obec Praha, tak, jak je zapsáno na LV č. 493 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k výše uvedenému pozemku nabyla Společnost na základě Smlouvy kupní ze dne 28. 8. 2007 (V-43958/2007-101).
3. Předmětem směny dle této smlouvy je na straně HMP část pozemku parc. č. 1022 – ostatní plocha, ostatní komunikace, v kat. území Staré Město, obec Praha, vzniklá oddělením dle geometrického plánu č. 881-59/2022, vyhotoveného Geodetickou kanceláří Nedoma & Řezník s.r.o., ověřeného

dne 26. 8. 2022 Ing. Janem Nedomou, úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem, pod č. 226/2022, potvrzeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, dne 31. 8. 2022, pod č. PGP-3785/2022-101 (dále jen jako „**geometrický plán**“), jenž je, jakožto **příloha č. 1**, nedílnou součástí této smlouvy, a dle geometrického plánu označená jako „**díl b**“ (dále jen jako „**pozemek HMP**“), kdy sloučením „dílu b“ a pozemku parc. č. 1026/2, který je ve vlastnictví Společnosti, dle geometrického plánu vznikne **pozemek parc. č. 1026/2** – ostatní plocha, ostatní komunikace, **o výměře 181 m²**, v kat. území Staré Město, obec Praha.

4. Předmětem směny dle této smlouvy je na straně Společnosti část pozemku parc. č. 864/3 – zastavěná plocha a nádvoří, v kat. území Staré Město, obec Praha, vzniklá oddělením dle geometrického plánu a dle geometrického plánu označená jako „**díl a**“ (dále jen jako „**pozemek Společnosti**“), kdy sloučením „dílu a“ a „dílu c“ dle geometrického plánu vznikne **pozemek parc. č. 1022** – ostatní plocha, ostatní komunikace, **o výměře 2.636 m²**, v kat. území Staré Město, obec Praha.

(pozemek HMP a pozemek Společnosti společně dále jen jako „**směňované pozemky**“).

5. Obě smluvní strany jsou seznámeny s předmětným geometrickým plánem a souhlasí s jeho vkladem do katastrálního operátu při vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Scelení dotčených pozemků bylo schváleno Rozhodnutím odboru stavebního úřadu městské části Praha 1 pod č.j. UMCP1 1072647/2025 ze dne 1.12.2025.
6. Písemné vyhotovení předmětného rozhodnutí bude předloženo současně s touto smlouvou při podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

II.

1. Smluvní strany touto smlouvou směňují pozemek HMP, blíže specifikovaný v čl. I. odst. 3 této smlouvy, a pozemek Společnosti, blíže specifikovaný v čl. I. odst. 4 této smlouvy, tak, že pozemek HMP, včetně všech jeho součástí a příslušenství, práv a povinností s jeho vlastnictvím spojenými, přijímá Společnost do svého výlučného vlastnictví, a pozemek Společnosti, včetně všech jeho součástí a příslušenství, práv a povinností s jeho vlastnictvím spojenými, přijímá do svého výlučného vlastnictví HMP.
2. Smluvní strany pro vyloučení jakýchkoliv pochybností uvádějí, že:
 - a) část veřejné místní pozemní komunikace III. třídy, ul. Haštalská, vč. chodníku, jež se nachází na pozemku Společnosti, není předmětem směny dle této smlouvy, jelikož již je ve výlučném vlastnictví HMP,
 - b) část přístavby bytového domu č.p. 785, v ul. Za Haštalem 3, Praha 1, jež se nachází na pozemku HMP, není předmětem směny dle této smlouvy, jelikož je ve výlučném vlastnictví Společnosti, jakožto vlastníka uvedeného bytového domu.
3. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto HMP potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy svým usnesením č. ze dne Záměr na směnu směňovaných pozemků uvedených v čl. I. odst. 3 a 4 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č.j. MHMP 811928/2025 od 04.08.2025 do 20.08.2025.

4. HMP prohlašuje, že:

- a) je oprávněno pozemek HMP bez omezení zcizovat, tj. zejména k němu převést vlastnické právo dle této smlouvy,
- b) před Společností nezamlčelo žádné podstatné skutečnosti týkající se pozemku HMP a že na pozemku HMP nevážnou žádné dluhy, věcná práva, nájemní, podnájemní, předkupní, zadržovací nebo zástavní práva ani jiné právní vady, na něž by mělo Společnost upozornit, bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují, HMP prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k pozemku HMP nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto a rovněž, že právní vztahy k pozemku HMP nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné,
- c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně pozemku HMP zakládaly práva uvedená v písm. b) tohoto odstavce, a HMP neučinilo žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k pozemku HMP na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku, žádná třetí osoba nebude převodem vlastnického práva k pozemku HMP na Společnost dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této směnné smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,
- d) že výše uvedená prohlášení garantují stav pozemku HMP, jenž bude existovat po celou dobu od okamžiku uzavření této smlouvy až do okamžiku převodu vlastnického práva k pozemku HMP na Společnost.

5. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení HMP uvedených v odst. 4 písm. a) až d) tohoto článku ukáže nepravdivým, neúplným, matoucím a/nebo klamavým, bude Společnost oprávněna vůči HMP požadovat náhradu škody ve výši, v jaké ji vznikla dle prokazatelných důkazů, nebo v jaké výši jí vznikla škoda uvedením takové skutečnosti do souladu s příslušnými prohlášeními a zárukami a/nebo bude Společnost oprávněna od této smlouvy jednostranně odstoupit s účinky ex tunc.

6. Společnost společně prohlašuje že:

- a) je oprávněna pozemek Společnosti bez omezení zcizovat, tj. zejména k němu převést vlastnické právo dle této smlouvy,
- b) před HMP nezamlčela žádné podstatné skutečnosti týkající se pozemku Společnosti a že na pozemku Společnosti nevážnou žádné dluhy, věcná práva, nájemní, podnájemní, předkupní, zadržovací nebo zástavní práva ani jiné právní vady, na něž by měla HMP upozornit, bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují, Společnost prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k pozemku Společnosti nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto, a rovněž, že právní vztahy k pozemku Společnosti nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné, to vše vyjma toho, že pozemek Společnosti je dotčen slaboproudým kabelovým vedením a plynovodem,
- c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně pozemku Společnosti zakládaly práva uvedená v písm. b) tohoto odstavce, a Společnost neučinila žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k pozemku Společnosti na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 občanského zákoníku, žádná třetí osoba nebude převodem vlastnického práva k pozemku Společnosti na HMP dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této směnné smlouvy ve smyslu § 589 občanského zákoníku,

- d) ke dni podpisu této smlouvy si žádná třetí osoba nečiní jakékoliv právo nebo nárok (zejména nárok na právo vlastnické, nájemní či právo odpovídajícímu věcnému břemeni) ve vztahu k pozemku Společnosti, vyplývající zejména z restitučních, rehabilitačních a jiných obdobných předpisů, a neexistuje jakýkoliv důvod zahájení nebo vedení soudního, správního nebo jiného řízení před orgánem veřejné moci, rozhodcem, arbitrem anebo jiným obdobným orgánem ohledně pozemku Společnosti, které by mohlo ohrozit zájmy HMP související s touto smlouvou,
- e) ke dni uzavření této smlouvy není vůči Společnosti vedeno žádné soudní, správní, rozhodčí, exekuční, insolvenční nebo jiné řízení před jakýmkoli orgánem veřejné moci, statním či samosprávným orgánem, rozhodčím soudem nebo rozhodcem anebo jiným obdobným orgánem, týkající se případných finančních nebo jiných závazků Společnosti, které by mohlo ovlivnit právní titul Společnosti k pozemku Společnosti či převod vlastnického práva k pozemku Společnosti na HMP, a ani zahájení takového řízení v blízké budoucnosti nehrozí, stejně tak neběží žádné spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před příslušným katastrálním úřadem týkající se pozemku Společnosti, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat pozemek Společnosti určitým způsobem nebo všeobecně jako takový,
- f) nemá žádné splatné a neuhrazené závazky nebo daňové nedoplatky ve vztahu ke správcům daně, které by vedly nebo mohly vést ke vzniku zástavního práva na pozemku Společnosti, nebo jiného zatížení pozemku společnosti či k jeho postižení výkonem rozhodnutí,
- g) podpis a plnění této smlouvy ze strany Společnosti nebude mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoliv ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož je Společnost stranou nebo adresátem,
- h) v době od podpisu této smlouvy neučiní Společnost žádné právní jednání, na základě, kterého by se jakékoli z výše uvedených prohlášení anebo jeho část stalo neproveditelným či nepřesným, a to s výjimkou právních jednání výslovně předvídaných v této smlouvě,
- i) že výše uvedená prohlášení garantují stav pozemku Společnosti, jenž bude existovat po celou dobu od okamžiku uzavření této smlouvy až do okamžiku převodu vlastnického práva k pozemku Společnosti na HMP.
7. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení Společnosti uvedené v odst. 6 písm. a) až i) tohoto článku ukáže nepravdivým, neúplným, matoucím a/nebo klamavým, bude HMP oprávněno vůči Společnosti požadovat náhradu škody ve výši, v jaké mu vznikla dle prokazatelných důkazů, nebo v jaké výši mu vznikla škoda uvedením takové skutečnosti do souladu s příslušnými prohlášeními a zárukami a/nebo bude HMP oprávněno od této smlouvy jednostranně odstoupit s účinky ex tunc.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že byly seznámeny se současným fyzickým a právním stavem směřovaných pozemků a směřované pozemky vzájemně směřují a přejímají bez výhrad ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází. Odpovědnost za prohlášení smluvních stran dle této smlouvy tím není dotčena.

III.

1. Smluvní strany se s ohledem na Znalecký posudek č. 020679/2025 ze dne 16. 3. 2025 vypracovaný Janem Richterem, se sídlem Nad Úžlabinou 3212/30, 108 00 Praha 10, dohodly, že cena pozemku HMP činí částku ve výši **75.230,- Kč** (slovy: sedmdesát pět tisíc dvě stě třicet korun českých) a cena pozemku Společnosti činí částku ve výši **26.160,- Kč** (slovy: dvacet šest tisíc jedno sto šedesát korun českých). Uvedené ceny pozemku HMP a pozemku Společnosti jsou ceny za pozemky, jejichž převody jsou podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozeny.
2. Smluvní strany se s ohledem na rozdíl v cenách směřovaných pozemků sjednaných dohodou smluvních stran dle odst. 1 tohoto článku dohodly, že Společnost je povinna uhradit HMP částku ve výši **49.070,- Kč** (slovy: čtyřicet devět tisíc sedmdesát korun českých), jakožto doplatek rozdílu v cenách směřovaných pozemků, kdy Společnost je povinna uvedenou částku uhradit HMP na bankovní účet HMP vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, **č. účtu: 149024-5157998/6000, konst. symbol:, variabilní symbol:**, a to do 30 dnů ode dne doručení této uzavřené směnné smlouvy Společnosti, přičemž za den zaplacení uvedené částky se považuje den připsání této částky na účet HMP.
3. Při prodlení Společnosti se zaplacením částky dle odst. 2 tohoto článku se Společnost zavazuje uhradit ve prospěch HMP **smluvní pokutu ve výši 1,5 %** z dlužné částky za každý i jen započatý týden prodlení. Smluvní strany výslovně vylučují užití § 2050 občanského zákoníku; HMP tak má nárok na náhradu škody vzniklé prodlením se zaplacením částky uvedené v odst. 2 tohoto článku, i pokud je kryta smluvní pokutou dle tohoto odstavce. Při prodlení Společnosti se zaplacením částky uvedené v odst. 2 tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti částky dle odst. 2 tohoto článku je HMP oprávněno od této smlouvy odstoupit. Právní účinky odstoupení vzniknou dnem, kdy oznámení HMP o odstoupení od této smlouvy bude doručeno Společnosti.

IV.

1. Vlastnické právo ke směřovaným pozemkům podle této smlouvy nabude HMP a Společnost jejich vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a to s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Dnem nabytí vlastnického práva ke směřovaným pozemkům přechází na HMP nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu pozemku Společnosti a na Společnost přechází nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu pozemku HMP.
2. Smluvní strany souhlasí, aby Katastrální úřad pro hl. m. Prahu rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva k pozemku HMP pro Společnost do katastru nemovitostí a o povolení vkladu vlastnického práva k pozemku Společnosti pro HMP do katastru nemovitostí, a aby uvedené bylo zapsáno na příslušném LV HMP a Společnosti pro kat. území Staré Město, obec Praha.
3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k pozemku HMP ve prospěch Společnosti a k pozemku Společnosti ve prospěch HMP do příslušného katastru nemovitostí učiní HMP nejpozději do 30 dnů ode dne uhrazení částky dle čl. III. odst. 2 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva ke směřovaným pozemkům do katastru nemovitostí dle této smlouvy ponese HMP.
4. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnických práv dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou směnnou smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, 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.
6. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li kdykoliv v budoucnu ke zrušení této smlouvy, nebo bude-li tato smlouva prohlášena za neplatnou, a mělo by dojít k vypořádání vzájemných práv a nároků vyplývajících z této smlouvy, vrátí si smluvní strany vzájemně plnění, které na základě této smlouvy nabyly.

V.

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

VI.

1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
2. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
3. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené HMP, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí HMP.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. – VI. 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. HMP zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Bližší informace o zpracovávání osobních údajů jsou uvedeny na webových stránkách https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/gdpr/index.html.
8. Tato směnná smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných výtiscích, z nichž jeden obdrží Společnost a šest HMP.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle odst. 5 tohoto článku.

10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepřichází se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1 – geometrický plán č. 881-59/2022

V Praze dne:.....

V Praze dne:.....

za HMP:

za Společnost:

.....
Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru majetkových agend
Magistrátu hlavního města Prahy

.....
Bartje van Malderen
jednatel
Hastal Apartments, s.r.o.

Důvodová zpráva
Společná důvodová zpráva pro Radu HMP a Zastupitelstvo HMP

Vypořádání – směny části pozemku parc. č. 1022 v k.ú. Staré Město ve vlastnictví HMP za část pozemku parc.č. 864/3 v k.ú. Staré Město, ve vlastnictví právnické osoby, z důvodu výstavby objektu garáží a bytové jednotky na pozemku žadatele.

Žádost:

OMA MHMP obdržel žádost zplnomocněného zástupce žadatele, společnosti Hastal Apartments s.r.o., IČO: 27603989, se sídlem Za Haštalem 785/3, 110 00 Praha 1, Ing. Jiřího Hroudy ze dne 19.1.2021 o prodej části pozemku parc.č. 1022 o výměře 7 m² v k.ú. Staré Město pro vybudování vjezdu na pozemek parc.č. 1026/2 v k.ú. Staré Město, kde žadatel míní realizovat novou zástavbu.

K této žádosti bylo požádáno o stanoviska. Z těchto stanovisek bylo zásadní vyjádření IPR ze dne 15.2.2021, kdy IPR úplatný převod části pozemku dle žadatelem předloženého geometrického plánu nedoporučil a navrhl jiný způsob vypořádání spočívající v převodu do vlastnictví žadatele pouze malé části pozemku parc.č. 1022 – trojúhelníkový cíp v západní části tohoto pozemku, který bude zastavěn plánovanou přístavbou. Současně jako vhodné navrhl převod částí pozemků parc.č. 864/3 a parc.č. 1026/2 v k.ú. Staré Město z vlastnictví žadatele do vlastnictví hl.m. Prahy, neboť tyto části pozemků jsou a zůstanou součástí uličního prostoru. Na splnění požadavku IPR bylo vázáno také stanovisko TSK z roku 2021.

Tento návrh byl předložen žadateli, který se dopisem ze dne 12.4.2021 vyjádřil, že souhlasí s požadavkem IPR na směnu pozemků dle graf. přílohy. Na základě požadavku IPR Praha byl vypracován nový geometrický plán č. 881-59/2022 ze dne 26.8.2022.

Tento geometrický plán vymezil pouze ty části pozemků parc. č. 1022 a 864/3 v k.ú. Staré Město, které jsou předmětem nyní navrhované směny. K oddělení části pozemku parc. č. 1026/2, která bude HMP v budoucnu žadatelem předána jako součást veřejného prostoru, po dohodě s žadatelem nedošlo, a to z toho důvodu, že přesnou hranici bude možné stanovit až po dokončení přístavby zaměřením v terénu.

Žadatel svým stanoviskem z 20.11.2024 vyjádřil svůj závazek předat hl. m. Praze po dokončení stavby a následném geometrickém zaměření nejen příslušnou část pozemku parc. č. 1026/2, ale také pozemek parc. č. 1026/8 v k.ú. Staré Město, které budou tvořit veřejný prostor.

Pozemky:

Nabízená část pozemku ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o.:

Část pozemku parc.č. 864/3 v katastrálním území Staré Město dle GP č. 881-59/2022 ze dne 26.8.2022 oddělená a označená jako díl „a“ o výměře 12 m², která bude přisloučena k pozemku parc.č. 1022 ve vlastnictví HMP. Předmětná část tohoto pozemku se nalézá v rámci části veřejné místní komunikace – slepé části ulice Haštalské.

Požadovaná část pozemku ve vlastnictví HMP:

Část pozemku parc.č. 1022 v katastrálním území Staré Město dle GP č. 881-59/2022 ze dne 26.8.2022 oddělená a označená jako díl „b“ o výměře 0,45 m², která bude přisloučena k pozemku parc.č. 864/3 ve vlastnictví žadatele. Předmětná část pozemku se nalézá při slepé části ulice Haštalské, v rámci již v současné době prováděné výstavby objektu garáží a bytové jednotky na pozemku parc.č. 1026/2, jako přístavby bytového domu č.p. 785 „Haštal“ na pozemku parc.č. 864/3 ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o.

Stanoviska:

K žádosti (k úplatnému převodu části pozemku parc.č. 1022 v k.ú. Staré Město) bylo požádáno o stanoviska v roce 2021, na základě stanoviska IPR pak opětovně v témže roce

2021 (stanoviska se již týkala směny, a to části pozemku parc.č. 1022 ve vl. HMP za část pozemku parc.č. 864/3 a část pozemku parc.č. 1026/2 ve vl. žadatele, vše v k.ú. Staré Město), v roce 2025 bylo požádáno o jejich aktualizaci, a to v rozsahu nyní předkládané směny, tj. směny části pozemku parc.č. 1022 ve vl. HMP za část pozemku parc.č. 864/3 ve vl. žadatele, vše v k.ú. Staré Město (TSK se k navrhované směně vyjádřila ještě dalším stanoviskem v roce 2026).

Stěžejní stanovisko z roku 2021: **IPR Praha** ze dne 15.2.2021 - úplatný převod části pozemku dle předloženého geometrického plánu nedoporučil a navrhl jiný způsob vypořádání spočívající v převodu do vlastnictví žadatele pouze malé části pozemku parc. č. 1022 – trojúhelníkový cíp v západní části tohoto pozemku, který bude zastavěn plánovanou přístavbou. Současně jako vhodné navrhl převod částí pozemků parc.č. 864/3 a parc. č. 1026/2 z vlastnictví žadatele do vlastnictví hl.m. Prahy, neboť tyto části pozemků jsou a zůstanou součástí uličního prostranství.

Tento návrh byl předložen žadateli, který se dopisem ze dne 12.4.2021 vyjádřil, že souhlasí s požadavkem IPR Praha na směnu pozemků dle graf. přílohy.

Žádost o aktualizování stanovisek byla zaslána na všechna původní dotazovaná místa dne 13.11.2024. Všechna dotazovaná místa se vyjádřila s výjimkou MČ Praha 1. Z MČ Praha 1 bylo zasláno aktualizované stanovisko pouze z SSÚ – odboru dopravy. Odbor majetkových agend vychází z toho, že MČ Praha 1 souhlasí.

Aktualizovaná stanoviska:

EVM MHMP – souhlasí se směnou pozemků za předpokladu souhlasu správce TSK

INV MHMP - Proti uvedené směně nemá odbor INV z hlediska svých zájmů námítky, za souhlasu TSK jako správce pozemku parc. č. 1022 v k.ú. Staré Město.

ODO MHMP - Ke směně pozemků v k. ú. Staré Město, tak jak uvádíte ve Vaší žádosti, nemáme z dopravního hlediska námitek za předpokladu souhlasného stanoviska příslušného silničního správního úřadu, kterým je v daném případě odbor péče o veřejný prostor ÚMČ Praha 1.

UZR MHMP - Záměr směny částí pozemků bereme na vědomí.

IPR Praha – se směnou částí pozemků souhlasíme. Pro informaci uvádíme, že ke směně částí pozemků jsme se vyjadřovali souhlasně dopisem č. j. 06585/21 ze dne 12. 5. 2021. Součástí navrhované směny byl zároveň převod části pozemku parc. č. 1026/2 do vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel v nyní předložené žádosti uvádí, že jeho zájem o tento převod trvá, ale až po dokončení stavebního záměru, kdy bude možné pozemek přesně geodeticky zaměřit a oddělit dle provedení stavby oplocení.

TSK Praha - nemá námitek k aktualizaci stanoviska ke směně výše uvedených pozemků, za předpokladu, že bude smluvně ošetřeno předání části pozemku p.č. 1026/2 z vlastnictví žadatele do vlastnictví HMP po dokončení stavebního záměru, kdy bude pozemek přesně geodeticky zaměřen. Toto stanovisko bylo znovu aktualizováno dne 13.05.2026, kdy TSK uvedla, že s navrhovanou směnou souhlasí a akceptuje, aby se bezúplatný převod budoucích veřejné prostranství na částech pozemků parc.č. 1026/2 a pozemku parc.č. 1026/8 ve vlastnictví žadatele smluvně zajistil a uskutečnil až po dokončení celé stavby a po přesném vymezení rozsahu GP a nebyl tak vázán na realizaci vlastní směny.

MČ Praha 1 – souhlasí se směnou pozemků navrženou IPR ze dne 19.2.2021 – stanovisko ze dne 6.10.2021

SSÚ - souhlasíme s tím, aby byly směněny pozemky parc.č. 1026/2 a parc.č. 864/3 v k.ú. Staré Město, Praha 1 z vlastnictví žadatele Hastal Apartments, s.r.o. do vlastnictví hl. m. Prahy. Tímto vznikne ucelený prostor veřejné komunikace Haštalská. Směna pozemku parc.č. 1022, k.ú. Staré Město nepřichází v úvahu. Za možný pokládáme pouze převod trojúhelníkového cípu v západní části tohoto pozemku. Tato podmínka byla splněna vyhotovením nového geometrického plánu č. 881-59/2022 ze dne 26.8.2022.

OCP MHMP - nemáme ke směně části pozemku 864/3, ve vl. žadatele, za část pozemku parc. č. 1022, ve vl. HMP, v k. ú. Staré Město, žádné námítky.

Dělení a scelení pozemků

Rozhodnutí scelení pozemků čj: UMCP1 1072647/2025 ze dne 1.12.2025 vydal stavební úřad MČ Praha 1.

Vyjádření OMA ke stanoviskům/návrh na projednání předložené směny:

S odkazem na výše uvedená stanoviska a naplnění požadavku IPR z roku 2021 na budoucí oddělení veřejného prostoru (vyhotoven nový GP) a po projednání s TSK, která s navrhovanou směnou souhlasí a akceptuje, aby budoucí bezúplatný převod části pozemku parc. č. 1026/2 a pozemku parc. č. 1026/8 v k.ú. Staré Město z vlastnictví Hastal Apartments, s.r.o. do vlastnictví HMP, byl smluvně zajištěn a uskutečněn až po dokončení celé stavby a po přesném vymezení rozsahu geometrickým plánem a nebyl tak vázán na realizaci vlastní směny, navrhuje OMA zrealizovat směnu v navrhovaném rozsahu s tím, že převod veřejného prostranství, tj. převod části pozemku parc. č. 1026/2 a pozemku parc. č. 1026/8 v k.ú. Staré Město, bude řešen až po dokončení celé stavby a po přesném vymezení GP. Vedle vyjádření žadatele o budoucím předání těchto nemovitostí svědčí pro navrhovaný postup i to, že je v jeho zájmu, aby z hlediska budoucí údržby a správy bezúplatně předat tyto nemovitosti do vlastnictví HMP (správy TSK).

Znalecký posudek:

Zpracovatel znaleckého posudku č. 3909-14/2025 (resp. Č. 020679/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR) ze dne 16.3.2025, Jan Richter byl vybrán z portfolia znalců, se kterými OMA MHMP spolupracuje, a to v souladu s platnými právními předpisy (zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů) a „Pravidly pro zadávání veřejných zakázek v podmínkách hl. m. Prahy“, která byla schválena usnesením RHMP č. 1684 ze dne 11.8.2025. Znalec určil obvyklou cenu

za díl „a“ pozemku parc.č. 864/3 v k.ú. Staré Město o výměře 12 m² **26 160,- Kč**

za díl „b“ pozemku parc. č. 1022 v k.ú. Staré Město o výměře 1 m² **75 230,- Kč**

Cena znaleckého posudku činila 14175,- Kč bez DPH.

Odborem majetkových agend bylo vyžádáno vyjádření znalce k aktuálnosti cen pro rok 2026. Znalec potvrdil, že ceny za uvedené pozemky ve znaleckém posudku č. 3909-14/2025 ze dne 16.3.2025, lze považovat stále za odpovídající a pohybující se v reálném intervalu i k datu vypracování tohoto vyjádření ze dne 4.2.2026.

Cena:

Podle platné cenové mapy stavebních pozemků pro rok 2026 se díl „a“ pozemku parc.č. 864/3 rozkládá v rámci území cenovou mapou oceněnému, a to cenou 83 190,- Kč/m².

Podle platné cenové mapy stavebních pozemků pro rok 2026 se díl „b“ pozemku parc.č. 1022 rozkládá v rámci území cenovou mapou oceněnému, a to cenou 83 190,- Kč/m²

Část pozemku parc.č. 864/3 v k.ú. Staré Město o výměře 12 m² (podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o. cena stanovená ZP: **26 160,- Kč bez DPH**

Část pozemku parc.č. 1022 v k.ú. Staré Město o výměře 1 m² (po zaokrouhlení z 0,45 m² podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví hl. města Prahy cena stanovená ZP:

75 230,- Kč bez DPH

Směna bude realizována s doplatkem 49.070,- Kč bez DPH, který uhradí žadatel Hastal Apartments, s.r.o. ve prospěch HMP. S tímto doplatkem žadatel souhlasí na základě podepsaného prohlášení k ocenění pozemků.

Výbor pro správu majetku ZHMP:

Tento tisk byl předložen k projednání do Výboru pro správu majetku ZHMP formou tohoto projednávaného tisku č. R-57403, a to na zasedání konaném dne 12.06.2025 (bod 30.). Výbor souhlasí s návrhem směny části pozemku parc. č. 1022 o výměře 1 m² (po zaokrouhlení z 0,45 m², podle GP č. 881-59/2022) v k.ú. Staré Město ve vlastnictví HMP za část pozemku parc.č. 864/3 v k.ú. Staré Město o celkové výměře 12 m², ve vlastnictví právnické osoby, znalecký posudek bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a ZHMP. Výsledek hlasování: 10/0/0

Záměr:

Záměr na směnu pozemků byl ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů zveřejněn na úřední desce MHMP pod č.j. MHMP 811928/2025 od 04.08.2025 do 20.08.2025. Na zveřejněný záměr nereagovala žádná fyzická ani právnická osoba.

Přílohy:

1. žádost ze dne 19.1.2021
2. souhlas se směnou ze dne 12.04.2021
3. katastrální ortofotomapy mapy a územní plán
4. výpisy z KN
5. cenová mapa
6. stanovisko IPR Praha ze dne 15.02.2021
7. stanoviska EVM MHMP ze dne 22.01.2025
8. stanovisko INV MHMP ze dne 21.02.2025
9. stanovisko ODO MHMP ze dne 27.01.2025
10. stanovisko UZR MHMP ze dne 31.03.2025
11. stanovisko IPR hl.m. Prahy ze dne 30.01.2025
12. stanovisko TSK ze dne 14.01.2025
13. stanovisko Městské části Praha 1 ze dne 6.10.2021
14. stanovisko MČ Praha 1 – SSÚ ze dne 31.1.2025
15. stanovisko OCP MHMP ze dne 6.02.2025
16. zápis z jednání Výboru pro správu majetku ZHMP
17. geometrický plán č. 881-59/2022 ze dne 1.9.2022
18. znalecký posudek číslo položky: 3909-14/2025
19. souhlas se znaleckým posudkem
20. souhlas se scelením pozemků MČ Praha 1, čj: UMCP1 1072647/2025 ze dne 1.12.2025
21. souhlas se směnou smlouvou
22. vyjádření znalce ke znaleckému posudku v rámci cen pozemků na rok 2026
23. Vyjádření TSK ke směně ze dne 13.05.2026



MHMP08YEVXN

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Nám. Franze Kafky 1/16
110 00 Praha 1

V Praze dne 19. 1. 2021

Věc: Žádost o odkup pozemku parc. č. 1022/6, k. ú. Staré Město, Praha 1.

Vážený,

dovoluji si Vás požádat o odkup pozemku parc. č. 1022/6, k. ú. Staré Město, Praha 1. Požadavek na odkup souvisí se záměrem výstavby na pozemku parc. č. 1026/2, Praha 1, konkrétně s vybudováním vjezdu na pozemek parc. č. 1026/2.

V příloze přikládám geometrický plán s vyznačením nově vzniklého pozemku, výpisy z KN a plnou moc.

V případě jakýchkoli dotazů či potřeby doplnění některých údajů mě, prosím, kontaktujte telefonicky či e-mailem.

S pozdravem a poděkováním



Ing. Jiří Hrouda
poradenství & inženýring
Jindřicha Plachty 3311/18
150 00 Praha 5



Přílohy:

- Geometrický plán pro rozdělení pozemku.
- Výpisy z KN.
- Plná moc.

Hlavní město Praha – Magistrát hl. m. Prahy Hlavní podatelna - Jungmannova 35/29, Praha 1	
ČÍSLO JEDNACÍ: MHMP	248 03/2021
DORUČENO DNE:	20 -01- 2021
Počet listů dokumentu:	1
Počet listinných příloh:	6
Počet a druh ne listinných příloh:	
Identifikační údaje zpracovatele:	HRDLÍČKOVÁ IVANA

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m²	Způsob využití		ha	m²	Způsob využití	Způsob využití	výměr	Dle představy z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu	
1022	26	24	ostatní pozemky ostatní komunikace	1022/5	26	17	ostatní pozemky ostatní komunikace		0		1022	122	26	17	
				1022/6		7	ostatní pozemky ostatní komunikace		0		1022	122		7	
1026/1	2	20	ostatní pozemky ostatní komunikace	1026/1	2	10	ostatní pozemky ostatní komunikace		0		1026/1	578	2	10	
				1026/7		7	ostatní pozemky ostatní komunikace		2		1026/1	578		7	
				1026/8		3	ostatní pozemky ostatní komunikace		2		1026/1	578		3	
	26	44			28	44									

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
453-2	742441.82	1042551.61	3	roh zdi
453-3	742425.01	1042549.69	3	barva
453-18	742424.05	1042558.16	3	barva
461-5	742442.14	1042554.40	3	roh zdi
461-14	742425.65	1042560.94	3	roh zdi
1	742424.31	1042555.90	3	barva
2	742421.44	1042555.62	3	barva
3	742420.03	1042555.48	3	barva
4	742410.08	1042544.57	3	=8-405, barva

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil státní správní zeměměřičský úřad

Jméno, příjmení: Ing. Miroslav Franzl
Číslo parcely seznamu účelů oprávněných zeměměřičských úřadů: 643/1995
Datum: 10.12.2020 Datum: 1672/2020
Návrhování a přechodní výměry právní předpisem.

Geometrický plán ověřil státní správní zeměměřičský úřad

Jméno, příjmení: Ing. Miroslav Franzl
Číslo parcely seznamu účelů oprávněných zeměměřičských úřadů: 643/1995
Datum: 16.12.2020 Datum: 1714/2020
Tento výměra ověřila geometrický plán v platnosti podle zákona o dokumentaci katastrálních úřadů.

Vypracoval: Ing. Miroslav Franzl
Zdařilá 8, Praha 4
tel.: 608 177 791

Číslo plánu: 859-139/2017

Okres:

Obec: Praha

Kat. území: Staré Město

Mapový list: Praha 6-1/11

Dosavadním vlastním opěradlem bylo poskytnuto měřičské ustanovení se i tímto a problematice souvisejících nových listů, které byly upraveny příslušnými opěradly.

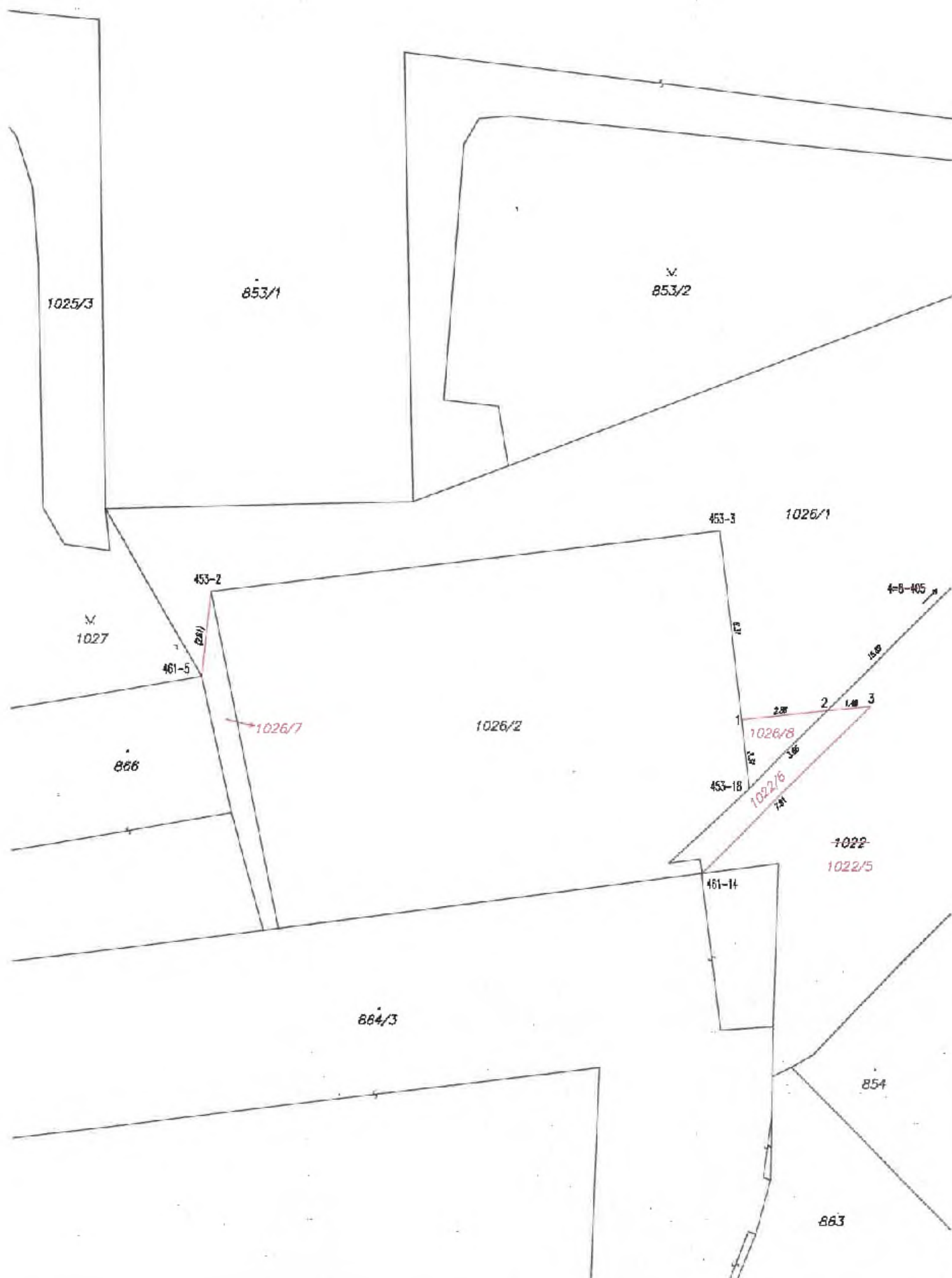
roh zdi, barva

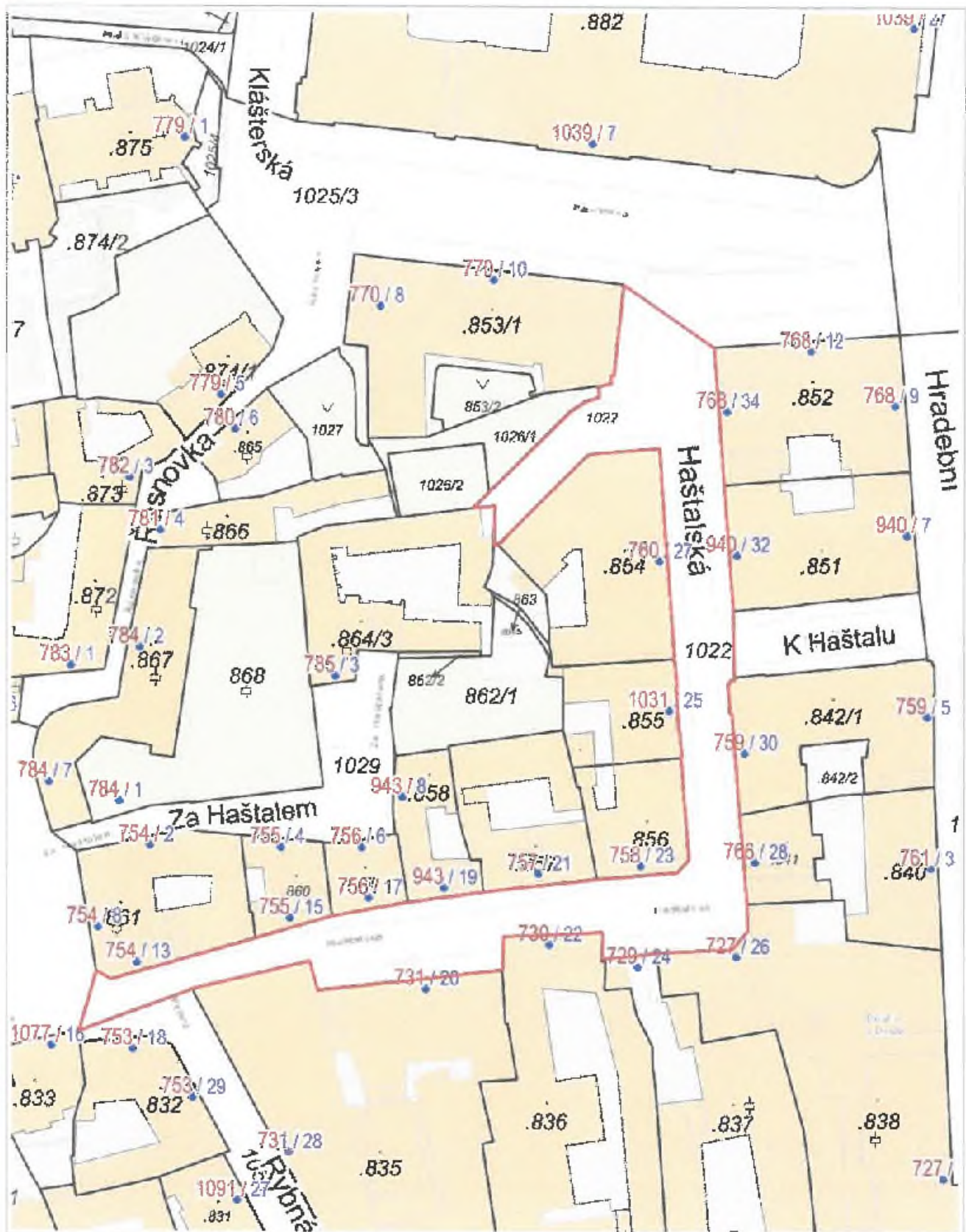
Katastrální úřad ověřil a přechodní výměry právní předpisem.

KÚ pro hlavní město Prahu
KP Praha
Pavla Nováková
PGP-5627/2020-101
2020.12.16 09:57:13 CET

Ověřil výměru geometrický plán a přechodní výměry právní předpisem.







Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1022
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Staré Město [727024]
Číslo LV:	122
Výměra [m ²]:	2624
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA,	

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.01.2021 12:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1026/2](#) 
Obec: [Praha \[554782\]](#) 
Katastrální území: [Staré Město \[727024\]](#)
Číslo LV: [493](#)
Výměra [m²]: 180
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: ostatní komunikace
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Hastal Apartments, s.r.o., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.01.2021 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1022](#) 
Obec: [Praha \[554782\]](#) 
Katastrální území: [Staré Město \[727024\]](#)
Číslo LV: [122](#)
Výměra [m²]: 2624
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: ostatní komunikace
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.01.2021 16:00.

Plná moc

„Zmocnitel“

LINHART ARCHITECT, s.r.o.

Hradební 3/761

110 00 Praha 1

IC: 250 58 789

Společnost zastoupena jednatelem:

Ing. Jan Mayer.

zplnomocňuje

„zmocněnce“

Jiřího Hroudu

IC: 754 51 531

Doručovací adresa:

Jiří Hrouda

P.O. BOX 128

118 00 Praha 1

k těmto úkonům:

- k vyřízení územního rozhodnutí, stavebního povolení a kolaudačního souhlasu na: stavební úpravy, přístavbu objektu č. p. 785, Za Haštem 3, parc.č.: 864/3, 1026/2, 862/2, k. ú. Staré Město, Praha 1,
- k zastupování při jednání s veškerými dotčenými orgány a organizacemi státní správy, samosprávy a se správci dopravní a technické infrastruktury,
- k podání a vyřízení veškerých dalších souvisejících stanovisek, rozhodnutí, povolení, vyjádření apod., nezbytných k zajištění územního rozhodnutí, stavebního povolení a kolaudačního souhlasu,
- k přijímání veškerých doručovaných písemností,
- k podpisování převzetí dokumentů a vzdání se práva na odvolání, k podání námitek a odvolání,
- k zajištění nabytí právní moci včetně přebírání ověřené dokumentace s vyznačeným nabytím právní moci,
- k uzavření smluvních vztahů na odběr elektřiny, na odběr plynu, na vodné a stočné, na odhlášení a zřízení nezbytných instalačních přípojek, smluv na užívání veřejného prostranství a zábor pozemku, smluv k zajištění parkovacích míst a dalších smluv, souvisejících s vyřizováním územního rozhodnutí, stavebního povolení a kolaudačního souhlasu,
- ke zmocnění další osoby v rozsahu této plné moci dle vlastního uvážení s tím, že pokud tak učiní, bude za její jednání odpovídat, jako by jednal sám,
- k zastupování při jednání se sousedy a případnými dalšími účastníky řízení,
- k nahlížení do archivních materiálů, uložených v archivním fondu příslušného stavebního úřadu či jiné archivní instituce,
- k činění veškerých dalších úkonů, včetně úkonů písemných, souvisejících s vyřízením územního rozhodnutí, stavebního povolení a kolaudačního souhlasu.

V Praze dne 1. 9. 2014

Zmocnitel

plnou moc přijímám: Jiří Hrouda

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověř.knihy pošty: Praha 05

Por.č: 11005-102-0178

Vlastnoručně podepsal: Jan Mayer

Datum a místo narození: [REDACTED]

Adresa pobytu: [REDACTED]

Druh a č.

Cestovní

2484825

Praha 05

Podpis:

Osingová

Uřední razítko:



PLNÁ MOC

Hastal apartments, s.r.o.

Bělehradská 314/18

140 00 Praha 4

zastoupen Bartje van Malderen

Zplnomocňuje

Linhart Architects s.r.o.

Hradební 3

110 00 Praha 1

IČO: 25058789

_ k jednání a zastupování s TSK Praha, Řásnovka 770 /8, 110 15 Praha 1 ve věci záboru
na adrese Za Haštalem 785/3, Praha 1, 110 00

_ ke všem stavebním řízením včetně přebírání písemností a dalších úkonů týkajících se úprav
objektu Za Haštalem 785/3, Praha 1, 110 00

Zmocnitel:



Zmocněnec:

Linhart Architects s.r.o.



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověř. knihy pošty: Praha 05

Podř.č.: 11005-102-0070

Vlastnoručně podepsal: Bartje Van Malderen

Datum a místo narození:

Adresa pobytu:

Druh a č. pře:

Průkaz totožnosti občana členského státu EU

Praha 05 dn

Podpis:

Adamcová Luc

Úřední razítko:



Ověřovací listovka pro legaci
Podle ověřovacího listu, Praha 05

Por. č.: 11005-104-0055

Vlastnoručně podepsal: Jan Mayer

Datum a místo narození: [REDACTED]

Adresa bydliště: [REDACTED]

Stručná zpráva o dokl. totožnosti: 12484825

Čest:

První

Podpis

První

První





MHMP080FI2U

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Soňa Křehliková
Nám. Franze Kafky 1/16
110 00 Praha 1

V Praze dne 12. 4. 2021

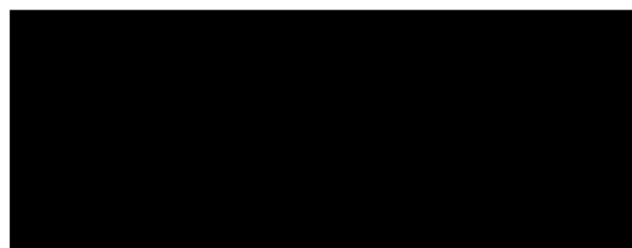
Věc: Sdělení k prodeji části pozemku parc. č. 1022/6, k. ú. Staré Město, Praha 1.

Vážení paní Křehliková,

dovoluji si reagovat na Vaše sdělení ohledně prodeje části pozemku par.č. 1022, k. ú. Staré Město, Praha 1. K Vašemu dotazu sděluji, že souhlasím s požadavkem IPR hl.m. Prahy na směnu pozemků dle grafické přílohy Vašeho sdělení.

V případě jakýchkoli dotazů či potřeby doplnění některých údajů mě, prosím, kontaktujte telefonicky či e-mailem.

S pozdravem a poděkováním



Ing. Jiří Hrouda
poradenství & inženýring
Jindřicha Plachty 3311/18
150 00 Praha 5

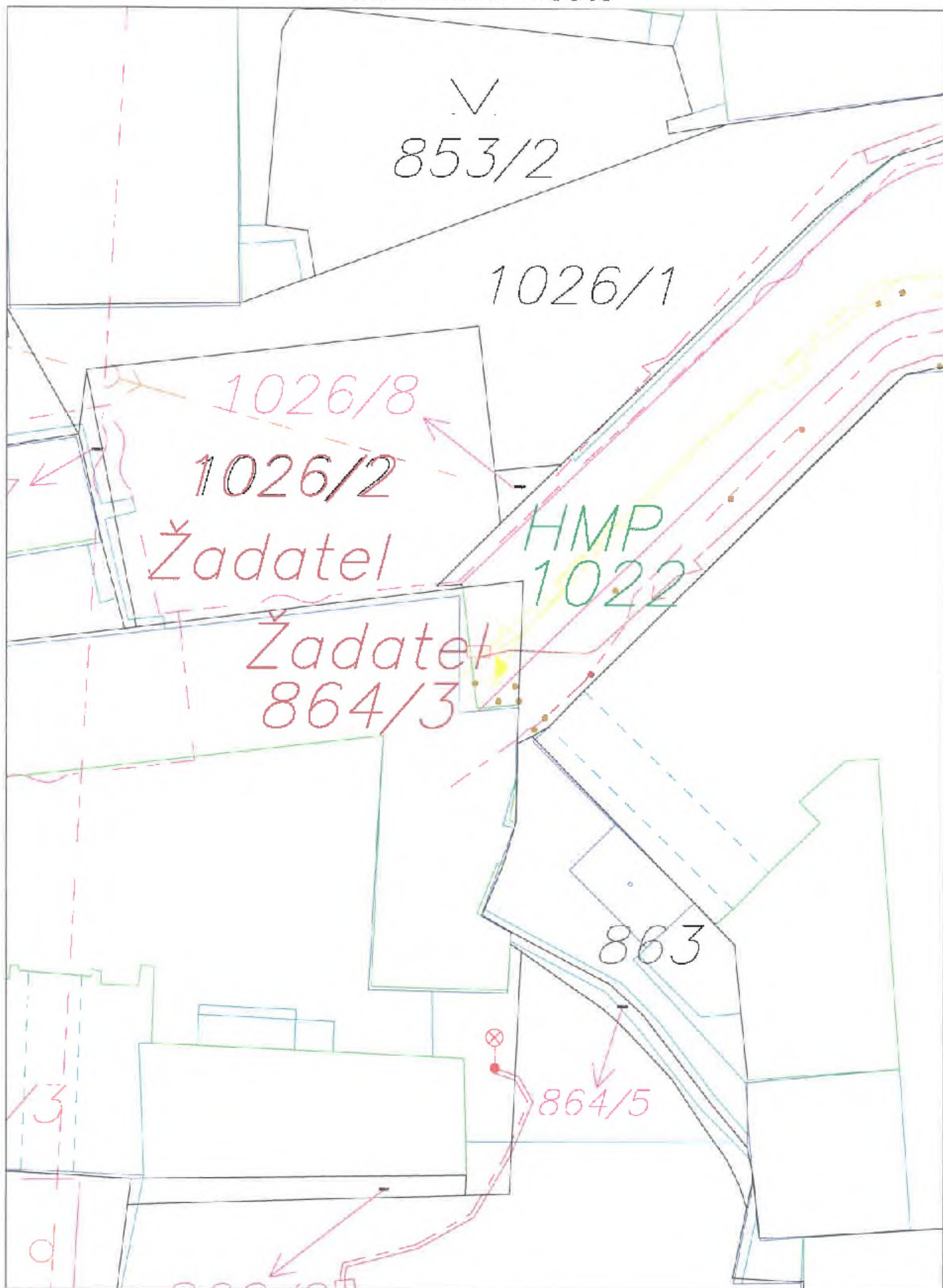


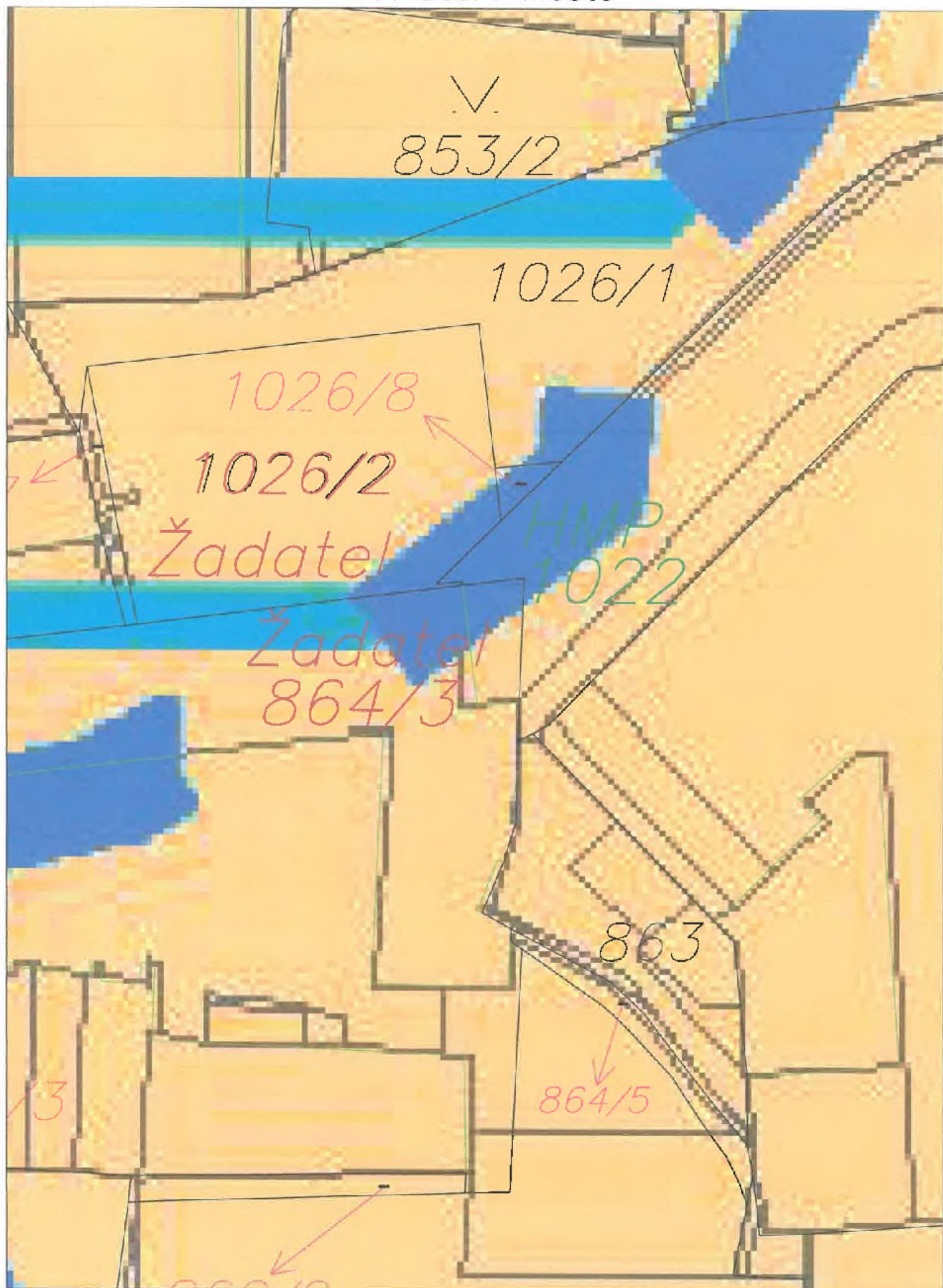
Hlavní město Praha - Magistrát hl. m. Prahy	
Hlavní podatelna - Jungmannova 35/29, Praha 1	
ČÍSLO JEDNACI: MHMP	670 122/2021
DOŠLO DNE:	12-04-2021
Počet listů dokumentu:	1
Počet listinných příloh:	Počet listů příloh:
Počet a druh nelistinných příloh:	
Identifikační údaje zpracovatele:	MILADA PETEROVÁ

k.ú. Staré Město









směna částí pozemků parc. č. 1022 a 864/3

Petra Malinová



Hastal Apartments

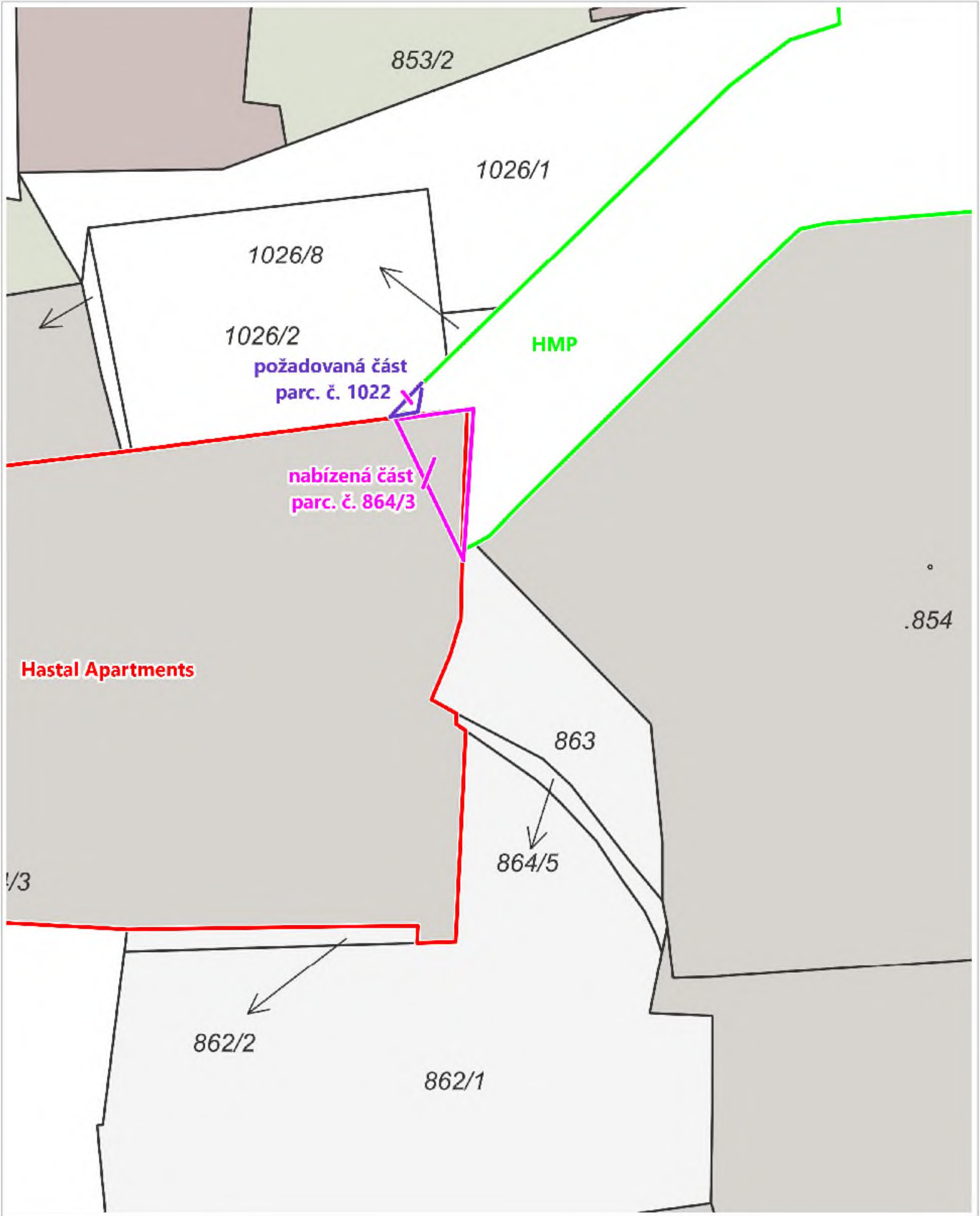
HMP

**požadovaná část
parc. č. 1022**

**nabízená část
parc. č. 864/3**

Směna částí pozemků parc. č. 1022 a 864/3

Petra Malinová



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 125 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727024 Staré Město

List vlastnictví: 122

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1022	2624	ostatní plocha	ostatní komunikace	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

užívání částí pozemků pro stavbu inženýrských sítí - elektronického komunikačního vedení - sml. čl. IV - dle GP č. 446-9/2009 k.ú. Staré Město
- na dobu životnosti stavby

Oprávnění pro

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 28492170

Povinnost k

Parcela: 1022

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.02.2010.

V-6460/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

užívání pozemků pro stavbu elektronického komunikačního vedení a zařízení dle smlouvy čl. II. a GP 540-84/2011

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1022

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.08.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.08.2012.

V-36485/2012-101

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 13:41:39. Zápis proveden dne 28.07.2015.

V-45941/2015-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 12:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727024 Staré Město

List vlastnictví: 122

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

podzemní elektronické komunikační sítě dle čl. IV. smlouvy a v rozsahu GP 835-107/2019

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1022

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 11010-077140 ze dne 10.08.2020.
Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2020 10:45:45. Zápis proveden dne
10.09.2020; uloženo na prac. Praha

V-48402/2020-101

Pořadí k 19.08.2020 10:45

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

podzemního vedení sítě elektronických komunikací v rozsahu GP č. 875-553/2021

Oprávnění pro

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2,
Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

Povinnost k

Parcela: 1022

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml.TSK: 5/21/1232/358/53 ze dne
05.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2022 09:42:07. Zápis proveden
dne 02.09.2022.

V-48221/2022-101

Pořadí k 11.08.2022 09:42

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

veřejné komunikační sítě v rozsahu GP č. 878-237/2020

Oprávnění pro

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2,
Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

Povinnost k

Parcela: 1022

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5/22/1222/212/53 ze dne
17.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2022 10:45:42. Zápis proveden
dne 01.12.2022.

V-64220/2022-101

Pořadí k 08.11.2022 10:45

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle smlouvy čl. IV. a GP 906-166/2023

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1022

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. TSK: 5/24/1222/267/53 ze dne
21.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2024 08:07:51. Zápis proveden
dne 22.11.2024.

V-63226/2024-101

Pořadí k 30.10.2024 08:07

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 12:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727024 Staré Město

List vlastnictví: 122

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:198/1996

Z-1800198/1996-101

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

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.05.2026 13:13:59

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 125 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727024 Staré Město

List vlastnictví: 493

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hastal Apartments, s.r.o., Za Haštalem 785/3, Staré Město, 11000 Praha 1	27603989	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
864/3	830	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 785, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: 864/3

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení	
ZDR-767/2019-101	Parcela: 864/3

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

◊ Smlouva kupní ze dne 28.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.08.2007.

V-43958/2007-101

Pro: Hastal Apartments, s.r.o., Za Haštalem 785/3, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 27603989

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

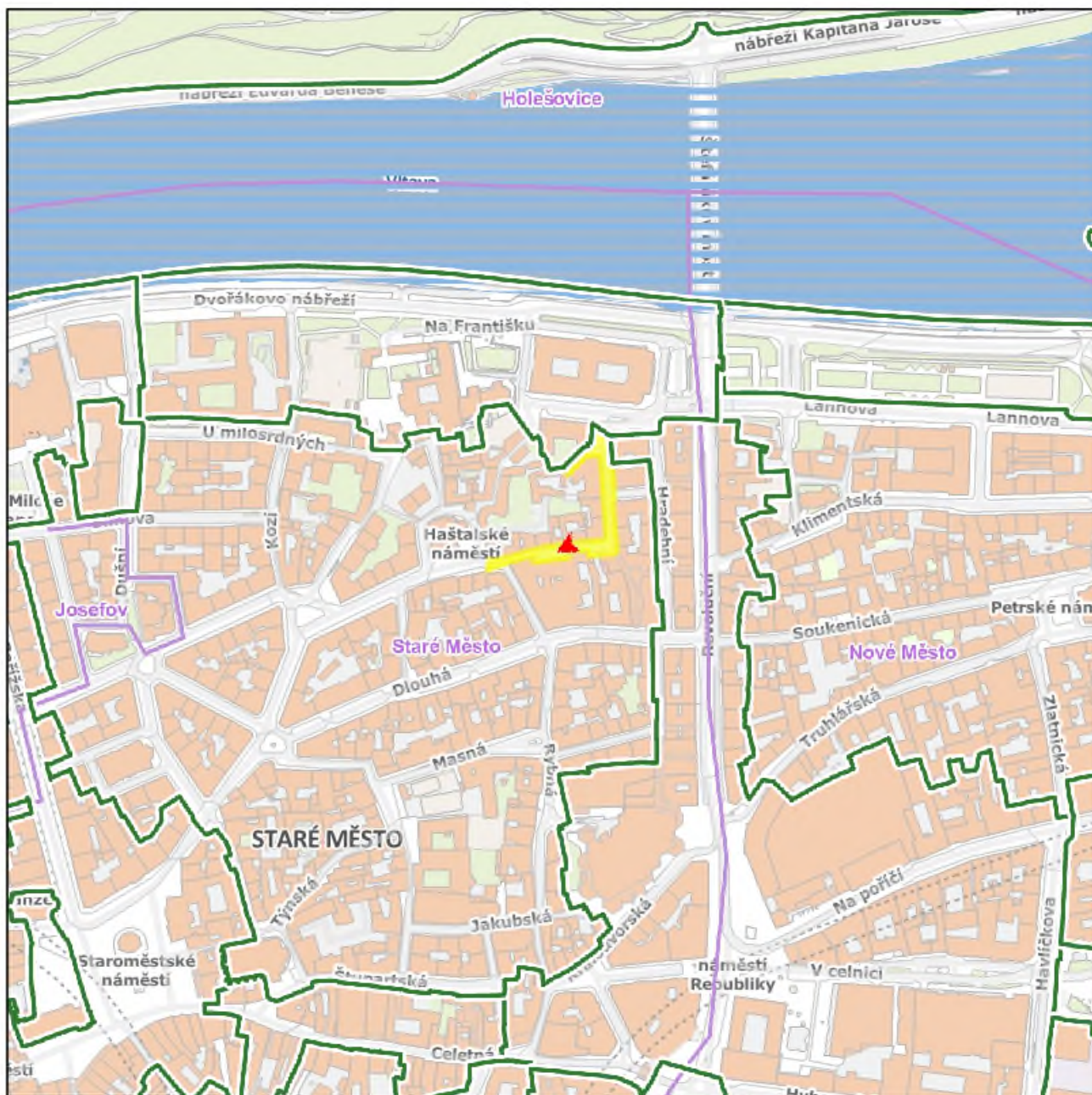
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 26.05.2026 13:13:59

Český úřad zeměměřický a katastrální - ŠCD

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/>.



Katastrální území

Název: Staré Město

Parcela

Číslo parcely: 1022

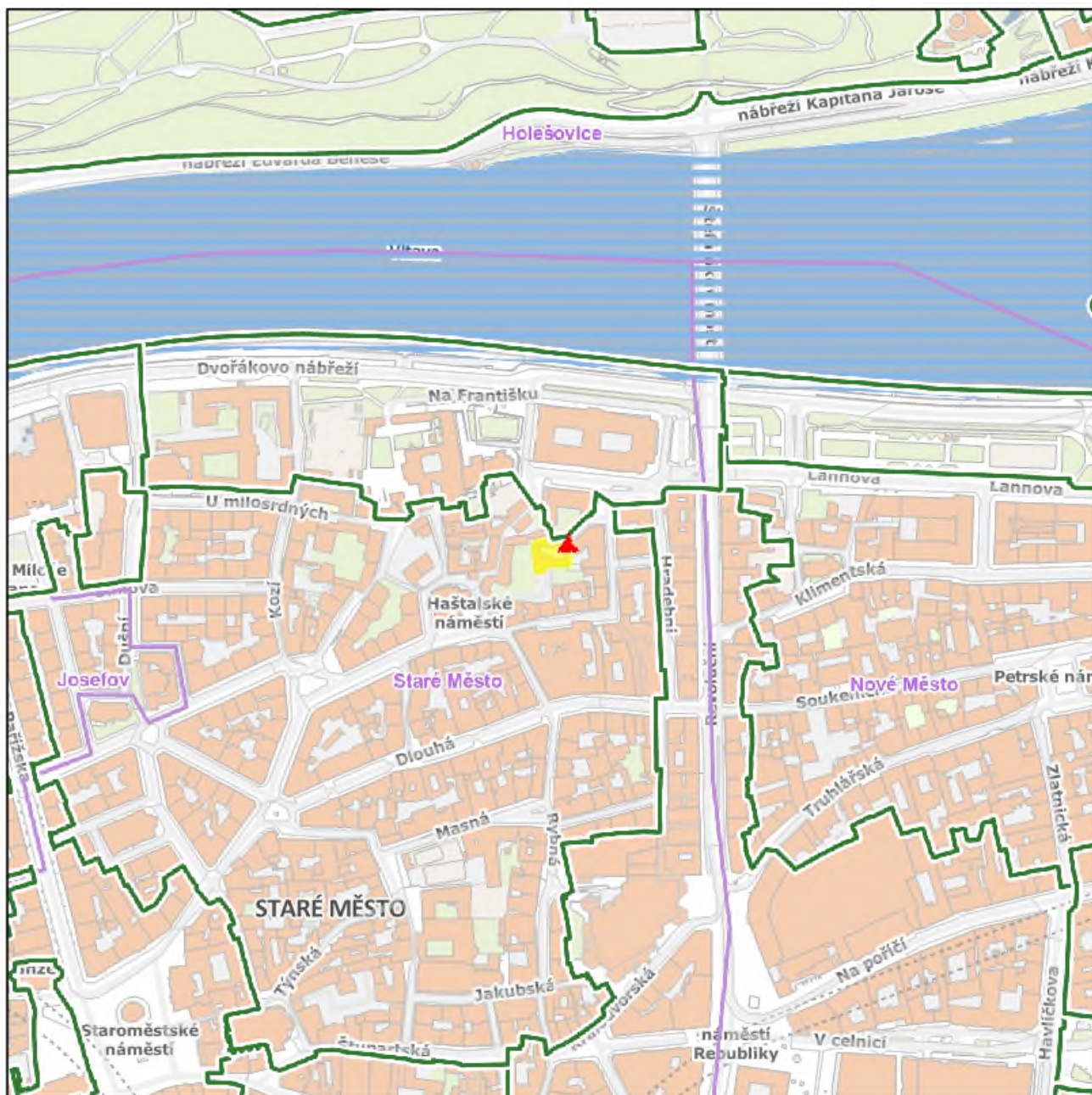
Cena 2026

Mapový list: 46

Cena: 83190 Kč/m²

Skupina: 269100

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



Katastrální území

Název: Staré Město

Parcela

Číslo parcely: 864/3

Cena 2026

Mapový list: 46

Cena: 83190 Kč/m²

Skupina: 269100

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

Vyjádření

VÁS DOPIS ZN. MHMP 95354/21; 5-MHMP 84803/21

Č. J. IPR 1117/21

VYŘIZUJE / KANCELÁŘ / LINKA Ing. arch. Luboš Kráňan / KPII / 5615

DATUM (ZA/TRO)

Ing. Jan Rak – ředitel odboru
Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
ID) 48ia97h

VĚC Vyjádření k ÚPLATNÉMU PŘEVODU ČÁSTI POZEMKU V K. Ú. STARÉ MĚSTO

Žadatel: Ing. Jiří Hrouda v zastoupení Hastal apartments s.r.o.

Vaši žádost jsme obdrželi dne 27. 1. 2021.

Předmětem úplatného převodu je část pozemku parc. č. 1022 v k. ú. Staré Město, Praha 1, oddělená geometrickým plánem č. 859-139/2017 a nově označená jako pozemek parc. č. 1022/6, o souhrnně plošné výměře 7 m².

Předmětná část pozemku je situována v závěru ulice Haštalské a navazuje na sousední pozemek parc. č. 1026/2 ve vlastnictví žadatele. Úplatný převod je zdůvodněn scelením pozemků potřebných pro výstavbu na pozemku parc. č. 1026/2 a zajištěním vjezdu k této budoucí zástavbě.

Z hlediska platného Územního plánu hl. m. Prahy je předmětná část pozemku situována v zastavitelné stabilizované ploše se způsobem využití OB (čistě obytné).

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

ÚPLATNÝ PŘEVOD ČÁSTI POZEMKU DLE PŘEDLOŽENÉHO GEOMETRICKÉHO PLÁNU NEDOPORUČUJEME.

Zdůvodnění:

Navržený způsob oddělení pozemku nerespektuje stávající ani předpokládaný fyzický stav území s čitelnou majetkoprávní strukturou. Předložený geometrický plán nelogicky dělí uliční prostranství ulice Haštalské. Ideální způsob parcelace by měl odpovídat struktuře rostlé zástavby - tzn. zastavěné pozemky, soukromé zahrady a vnitrobloky v rámci stavebních bloků a objekty na nich umístěné by měly mít shodného vlastníka, ostatní pozemky uličních a veřejných prostranství by měly být ve vlastnictví hl. m. Prahy. Na těchto pozemcích ve veřejných prostranstvích mohou být realizovány vjezdy k soukromým objektům.

Doporučení:

S ohledem na výše uvedené doporučujeme do vlastnictví žadatele úplatně převést pouze trojúhelníkový cíp pozemku parc. č. 1022 v jeho západní části, který bude zastavěn plánovanou přístavbou. Vhodné by současně bylo

Vyjádření

převést (či směnit) částí pozemků parc. č. 864/3 a 1026/2, které jsou a zůstanou součástí uličního prostoru, do vlastnictví hl. m. Prahy. Doporučený způsob parcelace z hlediska majetkoprávního vypořádání je naznačen v příloze k tomuto dopisu.

S pozdravem

Mgr. Ondřej Boháč
Digitálně podepsal Mgr. Ondřej Boháč
Datum: 2021.02.18
14:28:36 +0100

Mgr. Ondřej Boháč
- ředitel

Přílohy:

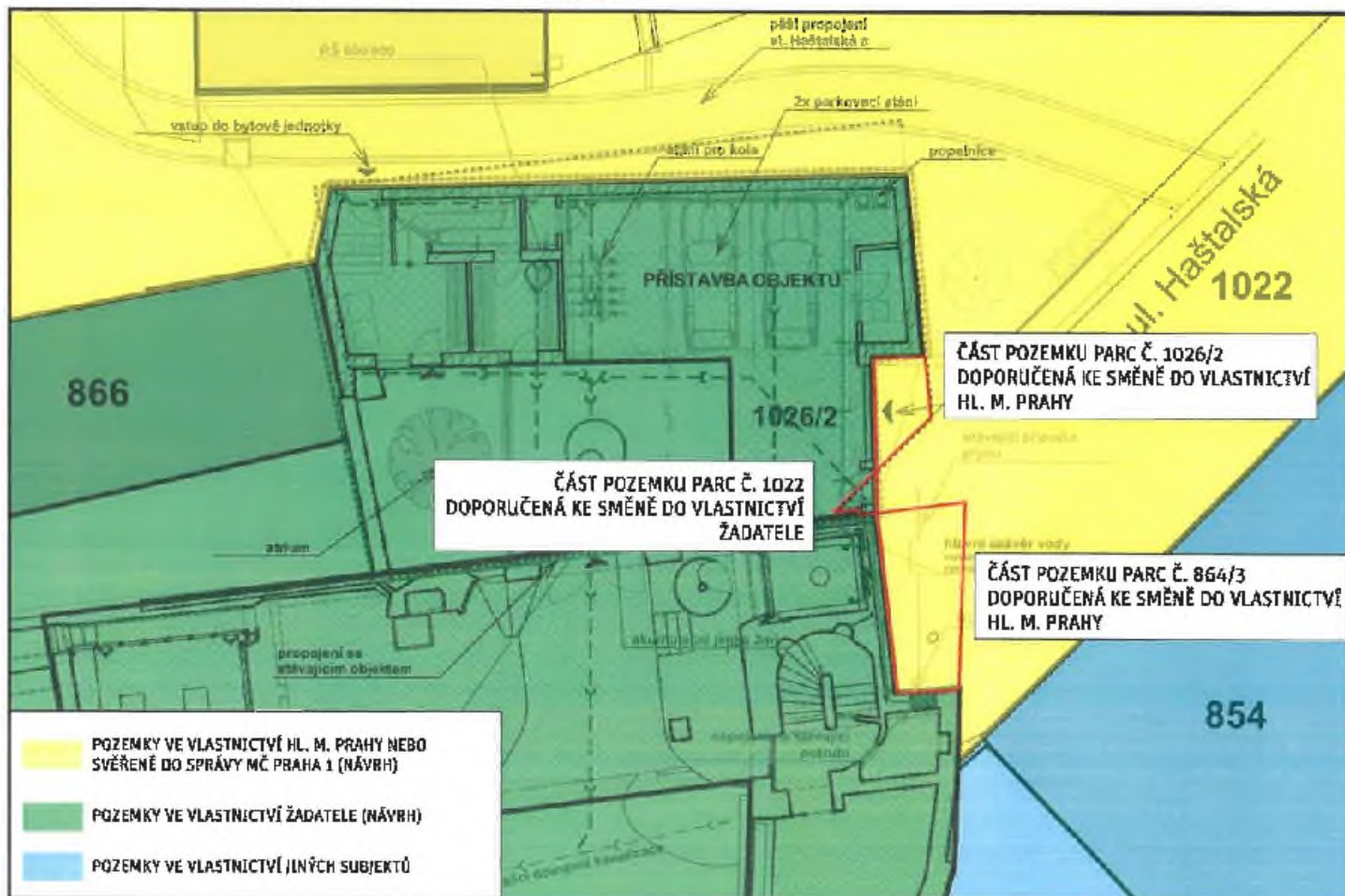
1/ Doporučený způsob parcelace a majetkoprávního vypořádání

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát + Příloha
- 2. MČ Praha 1, Oddělení územního rozvoje, ID: b4eb2my + Příloha
- 3. IPR Praha – KPI
- 4. IPR Praha – spisovna i spis

PŘÍLOHA

1 / DOPORUČENÝ ZPŮSOB PARCELACE A MAJETKOPRÁVNÍHO VYPOŘÁDÁNÍ





HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor evidence majetku
Oddělení geodetických činností

Vnitřní sdělení



Pro:

Petra Malinová, DiS., Odbor hospodaření s majetkem, Oddělení využití a správy pozemků

Č. j.:

MHMP 64354/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 26796/2025

Počet listů/příloh: -/2

Vyřizuje/tel.:

Jan Pokorný

236 002 568

Datum:

22.01.2025

Aktualizované stanovisko ke směně částí pozemků 864/3 a 1022 v k. ú. Staré Město

Vážená paní Malinová,

k Vaší žádosti o aktualizaci stanoviska ke směně částí pozemku parc. č. 864/3, ve vlastnictví žadatele společnosti Hastal Apartments s. r. o., za část pozemku parc. č. 1022, ve vlastnictví hlavního města Prahy, za účelem přístavby k objektu č. p. 785, Vám sdělujeme:

Pozemek parc. č. 1022 v k. ú. Staré Město, přešel do vlastnictví hlavního města Prahy dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, je majetkoprávně v pořádku, lze s ním nakládat. Další údaje o pozemku lze dohledat v IS PROXIO, případně na stránkách IPR PRAHA.

Restituční nároky byly prověřeny a vyloučeny pouze u pozemku ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Oddělení majetkoprávních činností odboru evidence majetku uvádí, že se k uvedené akci "Přístavba Haštal - přístavba garáží a bytové jednotky" vyjadřovalo pod č.j. MHMP 207236/2023 dne 27.01.2023 - viz příloha. Potvrzená koordinační situace se však liší - trvalá stavba nezasahuje do pozemků HMP. Předpokládá se, že odboru EVM bude po majetkoprávním vypořádání předložena aktuální projektová dokumentace.

Stanoviska oddělení městských částí a oddělení geodetických činností odboru evidence majetku jsou z hlediska jejich působnosti bez připomínek, za předpokladu souhlasu správce Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a. s.

S pozdravem

Mgr. Pavla Dytrychová

ředitelka odboru evidence majetku

podepsáno elektronicky

Přílohy dle textu

G/70/2025



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor evidence majetku
oddělení výkonu vlastnických práv



Ing. Jiří Hrouda
Jindřicha Plachty 3311/18
150 00 Praha 5

e-mail: hrouda@shpa.cz

Váš dopis zn. / ze dne

Vyřizuje / linka
Ivana Sudová / 2631

Č.j.
MHMP 207236/2023

Počet listů / příloh: 2/2

Sp. zn.:
S-MHMP 179743/2023

Datum
27.01.2023

Praha 1, Staré Město, Haštalská, Za Haštalem 3/785, „Přístavba Haštal - přístavba garáží a bytové jednotky“ (investor Hastal Apartments, s.r.o.), DÚR + DSP

Hlavní město Praha, zastoupené odborem evidence majetku MHMP, které je vlastníkem pozemku v k.ú. Staré Město parc. č. 1022, souhlasí s novým připojením na komunikaci a se stavebními záborními v rámci výše uvedené akce za předpokladu splnění veškerých podmínek daných vyjadřujícími se orgány a následujících podmínek:

Požadujeme dodržení podmínek odboru územního rozvoje MHMP daných ve stanovisku č. j.: MHMP 2171117/2022 sp. zn.: S-MHMP 2049393/2022 ze dne 01.12.2022.

Požadujeme dodržení podmínek odboru památkové péče MHMP daných ve stanovisku č. j.: MHMP 1907350/2020 sp. zn.: S-MHMP 1648478/2020 ze dne 15.12.2020.

Požadujeme dodržení podmínek Technologie hlavního města Prahy, a.s. daných ve vyjádření č. VPD-03878/2022 ze dne 12. 12. 2022.

Požadujeme, aby investor dodržel „Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a pro provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě“ dle usnesení Rady hl. m. Prahy č. 95 ze dne 31.01.2012 a č. 127 ze dne 28.01.2014.

Z hlediska technického řešení požadujeme dodržení stanoviska Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s. (dále jen „TSK“) č.j. TSK/47145/22/1109/Dv ze dne 18.01.2023.

Požadujeme, aby na vedení trasy přeložky kabelu CETIN v komunikacích a pozemcích ve správě TSK, byla s HMP zastoupeným TSK, uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti (žádost o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí viz příloha, doplňující informace Hana Čuríková, tel. 722 984 717). Tato smlouva musí být uzavřena ještě před smlouvou o pronájmu komunikací.

Požadujeme, aby na vjezd a výjezd ze staveniště, na staveništní dopravu a na zábory a zásahy do kom. Haštalská, uzavřel investor nebo jím zmocněný zástupce na základě plné moci, minimálně 1 měsíc před zahájením stavby, s HMP zastoupeným TSK (elektronicky: <https://www.tsk-praha.cz/wps/portal/root/jak-si-zaridit> nebo osobně: Kontaktní centrum TSK, Veletržní 1623/24, 170 00 Praha 7 – vchod z Veletržní ulice, pod hlavním vchodem do OC Stromovka, tel. 257 015 111) smlouvu o pronájmu komunikace, kde budou stanoveny konkrétní podmínky.

Tento souhlas nezakládá žádné majetkoprávní vztahy. Je pouze podkladem **pro územní a stavební řízení**. Platnost tohoto souhlasu je 2 roky ode dne vydání.

Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru evidence majetku
podepsáno elektronicky

Příloha dle textu + potvrzená situace stavby
Co.: Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Veletržní 1623/24, Praha 7

120





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

Vnitřní sdělení



Pro:
Petra Malinová, DiS., odbor HOM MHMP
Č. j.:
MHMP 159414/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 26797/2025
Počet listů/příloh: **1/ 0**

Vyřizuje/tel.:
Mgr. Jaroslava Macová
236 003 270
Datum:
21.02.2025

Stanovisko k záměru směny pozemků v k.ú. Staré Město

Vážení,

odbor INV MHMP obdržel žádost o stanovisko č. j. MHMP 1950352/2024 k záměru směny částí pozemků a to:

část parc. č. **864/3 v k.ú. Staré Město**, ve vlastnictví žadatele, za část pozemku parc. č. **1022 v k.ú. Staré Město**, ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Důvodem výše navrhované směny je plánovaná přístavba ke stávajícímu objektu č. p. 785, a to na části pozemku parc. č. 1026/2, k.ú. Staré Město, ve vlastnictví žadatele a části pozemku parc. č. 1022, k.ú. Staré Město, ve vlastnictví HMP a dále zajištění vjezdu k této budoucí zástavbě.

Proti výše uvedené směně pozemků **n e m á** odbor INV z hlediska svých zájmů námitky, za souhlasu TSK HMP a.s. jako správce pozemku parc. č. 1022 v k.ú. Staré Město.

Doporučujeme **zajištění správce** pro případně nově nabytou nemovitost již v průběhu procesu směny.

S pozdravem

Ing. Miroslav Dvořák
ředitel odboru investičního
podepsáno elektronicky

INV/07/24/25



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

Vnitřní sdělení



Pro:
p. Petra Malinová, DiS, HOM
Č. j.:
MHMP 74963/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 26802/2025
Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:
Martin Říha
236 002 138
Datum:
27.01.2025

Stanovisko ke směně pozemků v k. ú. Staré Město

K Vaší žádosti č. j. MHMP 1950352/2024 sdělujeme:

Ke směně pozemků v k. ú. Staré Město, tak jak uvádíte ve Vaší žádosti, nemáme z dopravního hlediska námitek za předpokladu souhlasného stanoviska příslušného silničního správního úřadu, kterým je v daném případě odbor péče o veřejný prostor ÚMČ Praha 1, neboť využití pozemku parc. č. 1022 v k. ú. Staré Město je ostatní komunikace.

S pozdravem

Ing. Libor Šíma
ředitel odboru dopravy
podepsáno elektronicky



Pro:
Petra Malinová DiS., HOM
Č. j.:
MHMP 93211/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 26800/2025
Počet listů/příloh: **3,/0**

Vyřizuje/tel.:
Ing. arch. Ivana Růžicková
236 004 848
Datum:
31.03.2025

Vyjádření ke směně pozemků mezi HMP a společností Haštal Apartmets s.r.o. v k.ú. Staré Město

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy obdržel Váš dopis (vč. zakresu) č.j. MHMP 1950352/2024, ve kterém na základě žádosti společnosti Haštal Apartments s.r.o. (žadatel) žádáte o vyjádření ke směně části pozemku **parc. č. 864/3, k.ú. Staré Město**, o výměře cca 12 m² z celkové výměry 830 m², druh zastavěná plocha a nádvoří ve vlastnictví žadatele za část pozemku **parc. č. 1022, k.ú. Staré Město**, o výměře cca 1 m² z celkové výměry 36 m², druh ostatní plocha/ostatní komunikace ve vlastnictví Hlavního města Prahy (dále jen „HMP“), a to: a) z hlediska souladu s platnými územně plánovacími dokumentacemi hl. m. Prahy, b) z hlediska relevantních aktuálně pořizovaných územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy, pořizovaných změn platné územně plánovací dokumentace a pořizovaných či již pořizovaných územních studií.

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

Platné Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy, ve znění Aktualizace č. 1 - 7, 9 a 11, nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu předmětu Vaší žádosti dotčeny.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předmětné části pozemků nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití OB – 7 - čistě obytné se stanoveným podílem bydlení v centrální části města na 70%, ve stabilizovaném území.

Pozemky jsou součástí záplavového území kategorie A₁ pro Q 2020 – určené k ochraně zajišťované městem.

Záměr se dále nachází v území Pražské památkové rezervace, ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášeném rozhodnutím bývalého Odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981, o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9.7.1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm. Vzhledem k poloze záměru na ploše památkové rezervace, je třeba si vyžádat stanoviska orgánů památkové péče.

Využití pozemku musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech

pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, (dále jen „Regulativy“), pro které platí:

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

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

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu, stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

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

Nepřípustné využití:

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

Dle Regulativů je hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).

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

Dále se pozemek nebo části pozemků nachází na území Územní studie Památkové rezervace v hlavním městě Praze schválené pořizovatelem ke dni 6.8.2024 i pro rozhodování v území.

Závěr:

Záměr směny částí pozemků bereme na vědomí.

Předmětný pozemek a části pozemků se nachází v plochách s výše uvedeným využitím dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím plochy OB s výše uvedenými regulativy a s podmínkami stabilizovaného území.

Pokud jde o Váš požadavek na posouzení obsahu Vaší žádosti z hlediska relevantních aktuálně pořizovaných územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy, pořizovaných změn územně plánovací dokumentace, sdělujeme, že předmětných částí pozemků se netýká žádná pořizovaná individuální změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Dle aktuálně pořizovaného nového územního plánu – Metropolitního plánu hl. m. Prahy se předmětné části pozemků v k.ú. Staré Město nachází v navržené lokalitě č. 004/Haštalská čtvrť. Jedná se o lokalitu zastavitelnou stavební, obytnou, stabilizovanou, se strukturou rostlou.

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

Do doby schválení pořizované územně plánovací dokumentace (územní plán a jeho změny) Zastupitelstvem hl. m. Prahy nelze předjímat její konečnou podobu. Schválená územně plánovací dokumentace se vydává formou opatření obecné povahy a stává se závaznou dnem nabytí jeho účinnosti.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. adresát

2. MHMP UZR/archiv

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN. MHMP 1950352/2024, S-MHMP 84803/2021
Č. J. IPR 00316/25
VYŘÍZUJE / KANCELÁŘ Ing. arch. Luboš Křížan / KÚK
E-MAIL / TELEFON krizan@ipr.praha.eu / 777 499 032

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Ing. Hana Prokopová Nesrstová
– vedoucí oddělení
ID) 48ia97h

AKTUALIZACE VYJÁDŘENÍ IPR PRAHA Č. J. 06585/21 K ŽÁDOSTI O SMĚNU ČÁSTÍ POZEMKŮ V K. Ú. STARÉ MĚSTO

Žadatel: Hastal Apartments s. r. o.

Vaši žádost jsme obdrželi dne 10. 1. 2025.

Předmětem žádosti o směnu je část pozemku parc. č. 1022 v k. ú. Staré Město, Praha 1, o souhrnné plošné výměře 1 m² ve vlastnictví hl. m. Prahy za část pozemku parc. č. 864/3 v k. ú. Staré Město, Praha 1, o souhrnné plošné výměře 12 m² ve vlastnictví žadatele. Dělení pozemků je navrženo na podkladu geometrického plánu č. 881-59/2022. Předmětné pozemky jsou situovány v závěru Haštalské ulice. Směna dílčích částí je navrhována z důvodu realizace stavebního záměru „Přístavba Haštal – přístavba garáží a bytové jednotky“.

Z hlediska platného *Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy* jsou předmětné části pozemků situovány v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití OB (čistě obytné, stabilizované).

Pro informaci uvádíme, že ke směně částí pozemků jsme se vyjadřovali souhlasně dopisem č. j. 06585/21 ze dne 12. 5. 2021. Součástí navrhované směny byl zároveň převod části pozemku parc. č. 1026/2 do vlastnictví hl. m. Prahy. Žadatel v nyní předložené žádosti uvádí, že jeho zájem o tento převod trvá, ale až po dokončení stavebního záměru, kdy bude možné pozemek přesně geodeticky zaměřit a oddělit dle provedení stavby oplocení.

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

SE SMĚNOU ČÁSTÍ POZEMKŮ SOUHLASÍME.

S pozdravem

Mgr. Ondřej Boháč
Digitálně podepsal
Mgr. Ondřej Boháč
Datum: 2025.01.30
08:27:02 +01'00'

MGR. ONDŘEJ BOHÁČ
– ředitel

Vyjádření

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. MČ Praha 1, Oddělení územního rozvoje, ID) b4eb2my
- 3. IPR Praha – spisovna



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

Vaše číslo jednací: MHMP 1950352/2024, Sp.zn.: S-MHMP 84803/2021
Naše číslo jednací: TSK/01078/25, Sp.zn.: 1216-53/25/směna akt. /V
Vyřizuje / tel.: Ing. Zdeňka Vavrušková/771501860
E-mail: zdenka.vavruskova@tsk-praha.cz
Dne: 14.01.2025

Vyjádření ke směně části pozemků – aktualizace

Části pozemků p. č. 864/3 a 1026/2 k. ú. Staré Město (Hastal Apartments, s.r.o.) za část pozemku p. č. 1022 k. ú. Staré Město (HMP)

Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s. ve vyjádření č. j. TSK/17810/21 uvedla, že z hlediska správce pozemku p. č. 1022 k. ú. Staré Město nemá námitek proti směně jeho části, která bude součástí objektu žadatele za části výše uvedených pozemků za předpokladu, že bude dodrženo stanovisko IPR Praha č. j. IPR 1117/21, sp. zn. S-MHMP 84803/21.

Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s. nemá námitek ani k aktualizaci stanoviska ke směně výše uvedených pozemků, č. j. MHMP 1950352/2024, sp. zn. S-MHMP 84803/2021 za předpokladu, že bude smluvně ošetřeno předání části pozemku p.č. 1026/2 z vlastnictví žadatele do vlastnictví HMP po dokončení stavebního záměru, kdy bude pozemek přesně geodeticky zaměřen.

S pozdravem

Ing. Miloš Baxa
za oddělení 1216

Ing. Miloš Baxa
Baxa

Digitálně podepsal
Ing. Miloš Baxa
Datum: 2025.01.14
13:57:10 +01'00'

Upozornění:

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. (dále jen „TSK.“) odmítá při své činnosti jakékoli protiprávní a neetické jednání a v maximální míře dodržuje transparentnost a legalitu. Zaměstnanci a osoby jednající za TSK jsou povinni se při svém jednání řídit zásadami Criminal compliance programu (dále jen „CCP“), který je nedílnou součástí firemní kultury TSK. Každá z osob jednajících za TSK je povinna oznámit jakékoli podezřelé a protiprávní jednání, které je v rozporu s CCP. Pokud osoba jednající za TSK jedná v rozporu s CCP, není takové jednání považováno za jednání v rámci nebo zájmu TSK.



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor technické a majetkové správy
Oddělení správy nemovitostí



MHMP0982DGL

Hlavní město Praha – Magistrát hl. m. Prahy <i>Hlavní podatelna – Jungmannova 35/28, Praha 1</i>	
ČÍSLO JEDNACI: MHMP	1642142/2021
DOŠLO DNE:	12-10-2021
Počet listů dokumentu:	1
Počet listů příloh:	2
Počet a druh neklasifikovaných příloh:	2
Identifikační údaje zpracovatele:	LEHKA BOKOVÁ

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy objektů
Nám. Franze Kafky 16/1
101 00 PRAHA 10

Váš dopis zn.
MHMP 611861/2021
S-MHMP 84803/2021

Č. j.
ÚMČP1 256713/2021
OSN/178/2021

Vyřizuje / linka
Ivana Silovská/158

Datum
06.10.2021

Věc: Odpověď na žádost o zaslání stanoviska ke směně částí pozemků parc. č. 864/3 a parc. č. 1026/2, vše k. ú. Staré Město, obec Praha

Vážení,

tímto si Vás dovoluujeme informovat o výsledku projednávání žádosti o stanovisko ke směně částí pozemků parc. č. 864/3 a parc. č. 1026/2, vše v k. ú. Staré Město, obec Praha.

Rada městské části na své 34. schůzi konané dne 21.09.2021 svým usnesením číslo UR21_1123 rozhodla souhlasit se směnou částí pozemků parc. č. 1026/2 a parc. č. 864/3 vše v k. ú. Staré Město, Praha 1 navrženou IPR Praha ze dne 19.02.2021.

Příslušné usnesení Vám zasíláme v příloze.

S pozdravem

Mgr. Petr Vaněk
vedoucí odboru OTMS
Úřadu městské části Praha 1

Městská část Praha 1
Úřad městské části
Odbor technické a majetkové správy
Jungmannova 18, 115 08 Praha 1

Příloha: UR21_1123 ze dne 21.09.2021

Úřad městské části Praha 1
Vodičkova 18, CZ-115 08
tel.: +420 221 097 275
ivana.silovska@praha1.cz, www.praha1.cz
IČ: 00063410, DIČ: CZ00063410



Městská část Praha 1

Rada městské části

USNESENÍ

34. schůze

číslo UR21_1123

ze dne 21.09.2021

Žádost MHMP o vyjádření ke směně pozemků v rozsahu navrhované IPR Praha

Rada městské části

související UR21_0378

1. bere na vědomí

žádost HOM MHMP pod Č.j. 256713/2021 ze dne 07.05.2021 o vyjádření k převodu (směně) částí pozemků parc. č. 864/3 a parc. č. 1026/2 vše v k. ú. Staré Město, Praha 1 uvedenou v příloze tohoto usnesení uložené v OVO

2. požaduje

aktuální informaci o stavu uvažovaného projektu rezidenční výstavby

3. rozhodla

souhlasit se směnou částí pozemků parc. č. 1026/2 a parc. č. 864/3 vše v k. ú. Staré Město, Praha 1 navrženou IPR Praha ze dne 19.02.2021

4. ukládá

informovat žadatele v souladu s bodem 3) tohoto usnesení

4.1 Zodpovídá: **Mgr. Petr Vaněk,**
Vedoucí odboru OTMS

Termín: 12.11.2021

5. ukládá

vyžádat aktuální informaci od Odboru hospodaření s majetkem MHMP

5.1 Zodpovídá: **Ing. Petr Hejma,**
 starosta MČ P1

Termín: 30.10.2021

Ing. Petr Hejma
starosta městské části Praha 1

Petr Burgr
1. místostarosta městské části Praha 1

zpracoval: Ivana Silovská, Referent správy nemovitostí
předkládá: MUDr. Jan Votoček, člen RMČ P1
bod jednání: BJ2021/1398



Hlavní město Praha
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA
PRAHY
Petra Malinová, DiS.
Odbor hospodaření s majetkem
Mariánské nám. 2

Č. j.
UMCP1 018445/2025/ODOP/003/Př

Vyřizuje / linka
Marcela Příbylová/339

Datum
31.01.2025

**Věc: Žádost o aktualizaci stanoviska ke směně pozemků mezi HMP a společností
Hastal Apartments s.r.o., v k.ú. Staré Město**

Odbor dopravy - oddělení dopravně komunikační ÚMČ Praha 1 jako příslušný silniční správní úřad podle zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích a dotčený orgán státní správy podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. posoudil shora uvedenou žádost a vydává

s t a n o v i s k o:

souhlasíme s tím, aby byly směněny pozemky parc.č. 1026/2 a parc.č. 864/3 v k.ú. Staré Město, Praha 1 z vlastnictví žadatele Hastal Apartments, s.r.o. do vlastnictví hl. m. Prahy. Tímto vznikne ucelený prostor veřejné komunikace Haštalská.

(zakresleno v situaci IPR – „Doporučený způsob parcelace a majetkoprávního vypořádání“ viz příloha)

Směna pozemku parc.č. 1022, k.ú. Staré Město nepřichází v úvahu. Za možný pokládáme pouze převod trojúhelníkového cípu v západní části tohoto pozemku (část pozemku).

Bc. Ludvík Czital
vedoucí Odbor dopravy

Příloha:
- doporučený způsob parcelace a majetkoprávního vypořádání



Pro:
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Petra Malinová, DiS.

Váš dopis zn./ze dne
MHMP 1950352/2024/03.01.2025

Č. j.:
MHMP 85546/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 26799/2025
Počet listů/příloh: 1/0

Vyřizuje/tel.:
Ing. Barbora Hotovcová
236 004 484
Datum:
06.02.2025

Stanovisko ke směně pozemků v k. ú. Staré Město – Hastal Investment s.r.o. – aktualizace

Vážený,

z hlediska zájmů uplatňovaných na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 528 ze dne 17. 3. 2015 (Organizační řád Magistrátu hl. m. Prahy), ve znění pozdějších usnesení, nemáme ke směně části pozemku 864/3, ve vl. FO, za část pozemku parc. č. 1022, ve vl. HMP, v k. ú. Staré Město, **žádné námítky**.

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

S pozdravem

RNDr. Štěpán Kyjovský
ředitel odboru ochrany prostředí
podepsáno elektronicky



ZÁPIS z 24. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 12. 6. 2025 ve 13:00 hod.

místnost č. 349, Nová radnice, Mariánské nám. 2, Praha 1 a zároveň formou videokonference

Přítomni: Mgr. Martin Benkovič, Ing. Petr Beneš, Mgr. Vladan Brož, Jiří Brůžek, Ing. Jan Decker, CSc.,
Mgr. Kristýna Drápalová, Mgr. Jan Chabr, JUDr. Radmila Kleslová, Ing. Viktor Komárek, Viktor Mahrik,
Jiří Ptáček, Dr. Ing. Milan Urban, Jiří Zajac, Bc. Rudolf Fischer

Omluveni:

Nepřítomni:

Hosté: Mgr. Adam Zábranský, Ing. Zdeněk Kovářík, Ing. Natálie Kajzrová, Mgr. Pavla Dytrychová,
Mgr. Eva Švamberská, Mgr. Michal Jordán, Ing. Ondřej Martan, JUDr. Yveta Čermáková,
Mgr. Tomáš Portlík

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

Text zahájení:

Předseda Výboru pro správu majetku ZHMP zahájil jednání ve 13:00, přivítal přítomné členy a hosty a konstatoval, že je výbor schopen usnášení. Bylo navrženo přeřazení původních bodů č. 5, 7 a 29 jako bod č. 11, 5 a 6 programu. Tato úprava v programu byla jednomyslně schválena.

Schválený program:

Bod	Věc
1.	Schválení programu 24. jednání 12.6.2025
2.	Informace k zápisu z 23. jednání 15.5.2025
3.	Schválení ověřovatele zápisu z 24. jednání 12.6.2025
4.	Návrh na směnu podílu ve společnosti Kongresové centrum Praha, a.s. za majetek ve vlastnictví hl.m. Prahy v k.ú. Motol, Hradčany a Nové Město
5.	R-55533
6.	Návrh na směnu pozemků v k.ú. Ruzyně mezi FO a HMP (Dlouhá Míle)
7.	R-54780
8.	Návrh na úplatné nabytí spoluvlastnických podílů ve výši id. 1/2 k pozemkům v k.ú. Háje a Hostivař z vlastnictví D.H. do vlastnictví hl.m. Prahy
9.	Návrh na úplatné nabytí spoluvlastnických podílů ve výši id. 1/2 k pozemkům v k.ú. Háje a Hostivař z vlastnictví V.Š. do vlastnictví hl.m. Prahy
10.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2653/36 k.ú. Kyje o výměře 5.336 m ²
11.	R-53604 - k návrhu obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy, kterou se mění obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěření správy věcí z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha - Běchovice (pozemky v k.ú. Běchovice)

Bod	Věc
12.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 404/19, k.ú. Vinoř
13.	Směna pozemků parc. č. 1352/112 a 1352/129 k.ú. Řepy za parc. č. 1385/1 k.ú. Košíře
14.	k návrhu na uzavření dohody o narovnání - areál Jehněčí dvůr
15.	k návrhu na uznání vlastnického práva k části pozemku parc. č. 1851/1 o výměře 59 m ² v k. ú. Kobylisy
16.	Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 2669/33 v k.ú. Hostivař, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy
17.	Návrh na úplatné nabytí pozemku parc.č. 5043/6 v k.ú. Smíchov
18.	Návrh na úplatné nabytí pozemků parc.č. 317/14, 317/6 a části 303/2 v k.ú. Strašnice
19.	úplatný převod pozemku parc.č. 576/4, 576/70 a 576/71 vs v k.ú. Háje a návrh vyřešení duplicitního zápisu vlastnictví pozemku parc.č. 724/4 v k.ú. Dolní Měcholupy formou Souhlasného prohlášení o uznání vlastnického práva
20.	K návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 558/1 o výměře cca 24 m ² v k. ú. Kobylisy
21.	K návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2381 o výměře cca 61 m ² v k. ú. Kobylisy
22.	k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 13/32 a parc. č. 13/34 v k.ú. Libeň
23.	k návrhu na úplatný převod spoluvlastnických podílů id. 1/2 na pozemcích parc. č. 1184/67 a parc. č. 1184/77 v k.ú. Libeň
24.	k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2638/1 o výměře cca 40 m ² v k.ú. Libeň
25.	k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 1336 o výměře 99 m ² v k.ú. Michle
26.	k návrhu na projednání záměru úplatného převodu pozemku parc. č. 434/50 v k. ú. Motol a žádosti o uznání složené jistiny
27.	Návrh na úplatný převod části pozemku parc.č. 5189/1 o výměře cca 20 m ² , k.ú. Záběhlice
28.	Záměr majetkoprávního vypořádání částí pozemků v k.ú. Čimice, ve vlastnictví HMP a fyzické osoby
29.	Záměr směny pozemku parc. č. 220/4 v k.ú. Hájek u Uhříněvsi, za pozemky parc. č. 224/9 a 224/31 v k.ú. Hájek u Uhříněvsi, obec Praha
30.	Záměr směny části pozemku parc. č. 1022 v k.ú. Staré město, za část pozemku parc. č. 864/3 v k.ú. Staré město, obec Praha
31.	Různé

K jednotlivým bodům programu:

1. Schválení programu 24. jednání 12.6.2025

upravený program byl schválen, PRO: 11, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

2. Informace k zápisu z 23. jednání 15.5.2025

zápis z 23. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 11, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

3. Schválení ověřovatele zápisu z 24. jednání 12.6.2025

jako ověřovatel zápisu z 24. jednání byl navržen V. Brož
hlasování: PRO: 12, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

4. Návrh na směnu podílu ve společnosti Kongresové centrum Praha, a.s. za majetek ve vlastnictví hl.m. Prahy v k.ú. Motol, Hradčany a Nové Město

Předkladatel: radní Ing. Zdeněk Kovářík

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se záměrem směny a to:

- podílu majoritního akcionáře České republiky – Ministerstvo financí ČR na základním kapitálu Kongresového centra Praha, a.s.

za

- pozemek parc.č. 373/34 o výměře 662 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, památkově chráněné území,
- pozemek parc.č. 373/35 o výměře 37 m², ostatní plocha, manipulační plocha, památkově chráněné území,
- pozemek parc.č. 373/36 o výměře 57 m², ostatní plocha, manipulační plocha, památkově chráněné území,
- pozemek parc.č. 373/39 o výměře 105 m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 267, památkově chráněné území,
- pozemek parc.č. 373/53 o výměře 2 314 m², ostatní plocha, zeleň, památkově chráněné území,
- pozemek parc.č. 373/54 o výměře 1 894 m², ostatní plocha, ostatní dopravní plocha, památkově chráněné území,
- pozemek parc.č. 373/55 o výměře 2 452 m², ostatní plocha, ostatní dopravní plocha, památkově chráněné území,
- pozemek parc.č. 373/56 o výměře 368 m², ostatní plocha, jiná plocha, památkově chráněné území,
- pozemek parc.č. 373/58 o výměře 24 m², ostatní plocha, jiná plocha, památkově chráněné území,
- pozemek parc.č. 373/86 o výměře 35 m², ostatní plocha, jiná plocha, památkově chráněné území,
- pozemek parc.č. 540/10 o výměře 13 m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 267, památkově chráněné území,

o celkové výměře 7 961 m²,

zapsaných na LV 286, v k.ú. Motol, obec Praha, ve vlastnictví hl.m. Prahy, (výše uvedené stavby na pozemcích hl.m. Prahy jsou v majetku státu),

a

- pozemek parc.č. 742/10 o výměře 4 016 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, nemovitá kulturní památka, památková rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci,

zapsaný na LV 225, v k.ú. Hradčany, obec Praha, ve vlastnictví hl.m. Prahy,

a

- pozemek parc.č. 1643/1 o výměře 1 734 m², zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, památková rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci, součástí je stavba: Nové Město, č.ú. 502, obč. vyb., stavba stojí na pozemku parc.č. 1643/1,
- pozemek parc.č. 1648/1 o výměře 1 436 m², ostatní plocha, zeleň, památková rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci,
- pozemek parc.č. 1648/4 o výměře 112 m², ostatní plocha, jiná plocha, památková rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci,
- pozemek parc.č. 1648/5 o výměře 9 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, památková rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci,
- pozemek parc.č. 1648/6 o výměře 192 m², zastavěná plocha a nádvoří, památková rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 181, (ve vlastnictví státu),

o celkové výměře 3 483 m²,

zapsaných na LV 1143, v k.ú. Nové Město, obec Praha, ve vlastnictví hl.m. Prahy

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 2

5. R-55533 - k návrhu na směnu pozemků v k.ú. Vysočany ve vlastnictví Kláštera dominikánů Praha za část pozemku v k.ú. Hrdlořezy ve vlastnictví hl. m. Prahy

Výbor pro správu majetku ZHMP doporučuje Radě hl. m. Prahy projednat a schválit předložený tisk R-55533

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

6. Návrh na směnu pozemků v k.ú. Ruzyně mezi FO a HMP (Dlouhá Míle)

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se směnou pozemků a to:

- pozemku parc.č. 844/3, ostatní plocha, silnice, o výměře 89 m²,
 - části pozemku parc.č. 846/2, trvalý travní porost, (dle nezapsaného GP č. 3362-199/2023 ze dne 20.11.2023 potvrzeného pod číslem PGP-5399/2023-101 dne 27.11.2023 jako nově označené parc.č. 846/3 o výměře 19 m²) – veřejná komunikace Ovocná,
 - pozemku parc.č. 1350/1, trvalý travní porost, o výměře 533 m²,
 - pozemku parc.č. 2754/15, orná půda, o výměře 442 m²,
 - pozemku parc.č. 2755/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1 710 m²,
- zapsaných na LV 2192, v k.ú. Ruzyně, obec Praha, vše ve vlastnictví A. P.

a

- pozemku parc.č. 993, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 80 m²,
 - pozemku parc.č. 2178/7, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 50 m²,
- zapsaných na LV 4813, v k.ú. Ruzyně, obec Praha, vše ve spoluvlastnických podílech ve výši id. ½ A.P. a P.R.

a

- části pozemku parc.č. 844/1, zahrada, (dle nezapsaného GP č. 3362-199/2023 ze dne 20.11.2023 potvrzeného pod číslem PGP-5399/2023-101 dne 27.11.2023 jako nově označené parc.č. 844/10 o výměře 108 m²) – veřejná komunikace Ovocná,
- zapsaného na LV 4280, v k.ú. Ruzyně, obec Praha, vše ve spoluvlastnických podílech ve výši id. ½ A.P. a M.P.,
- za

- část pozemku parc.č. 790, zahrada, (dle nezapsaného GP č. 3362-199/2023 ze dne 20.11.2023 potvrzeného pod číslem PGP-5399/2023-101 dne 27.11.2023 jako nově označené parc.č. 790/1 o výměře 697 m²),
 - částí pozemku parc.č. 827/1 o výměře cca 1 000 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, (východní část) a část pozemku parc.č. 827/1 o výměře cca 600 m² (západní část), (směňované části budou odděleny GP),
 - pozemek parc.č. 848/5, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 781 m²,
- zapsaných na LV 1287, v k.ú. Ruzyně, obec Praha, vše ve vlastnictví hl.m. Prahy

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

7. R-54780 - k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 4139/4, k. ú. Dejvice

Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí s úplatným převodem pozemku parc. č. 4139/4 v k.ú. Dejvice s tím, že do kupní ceny bude aplikován koeficient 1,5

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

8. Návrh na úplatné nabytí spoluvlastnických podílů ve výši id. 1/2 k pozemkům v k.ú. Háje a Hostivař z vlastnictví D. H. do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí s úplatným nabytím spoluvlastnických podílů ve výši id. 1/2 k pozemkům parc. č. 348/35, 348/36, 618/3, 1287/5 a 1287/9 zapsaných na LV 298 v k.ú. Háje, obec Praha, a k pozemkům parc. č. 1675/19, 1690/1, 1690/2, 1702, 1718/3, 1718/6, 1718/11, 1723, 1754, 1897, 1903, 2083, 2087, a 2359/1 zapsaných na LV 699, v k.ú. Hostivař, obec Praha, z vlastnictví D. H. do vlastnictví hl. m. Prahy ze celkovou kupní cenu ve výši 13 990 000,- Kč

přijato, pro: 9, proti: 0, zdržel se: 2

9. Návrh na úplatné nabytí spoluvlastnických podílů ve výši id. 1/2 k pozemkům v k.ú. Háje a Hostivař z vlastnictví V. Š. do vlastnictví hl. m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí s úplatným nabytím spoluvlastnických podílů ve výši id. 1/2 k pozemkům parc. č. 348/35, 348/36, 618/3, 1287/5 a 1287/9 zapsaných na LV 298 v k.ú. Háje, obec Praha, a k pozemkům parc. č. 1675/19, 1690/1, 1690/2, 1702, 1718/3, 1718/6, 1718/11, 1723, 1754, 1897, 1903, 2083, 2087, a 2359/1 zapsaných na LV 699, v k.ú. Hostivař, obec Praha, z vlastnictví V. Š. do vlastnictví hl. m. Prahy za celkovou kupní cenu ve výši 13 990 000,- Kč

přijato, pro: 9, proti: 0, zdržel se: 2

10. k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2653/36 k.ú. Kyje o výměře 5.336 m²

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí s úplatným převodem části pozemku parc. č. 2653/36 v k.ú. Kyje za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího obvyklou (tržní) cenu, s podmínkou zřízení věcného břemene za účelem zachování veřejné prostupnosti v místě, kde je plánována výstavba napojení na páteřní cyklostezku a za podmínky aplikace koeficientu 1,5 do kupní ceny.

přijato, pro: 9, proti: 0, zdržel se: 3

- 11. R-53604 - k návrhu obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy, kterou se mění obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěření správy věcí z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha - Běchovice (pozemky v k.ú. Běchovice)**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. doporučuje

schválit návrh obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy, kterou se mění obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěření správy věcí z vlastnictví hlavního města Prahy městské části Praha - Běchovice, uvedený v příloze č. 1 k usnesení Rady hlavního města Prahy materiálu č. R-53604

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 1

- 12. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 404/19, k.ú. Vinoř**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 404/19 o výměře 121 m², v k.ú. Vinoř do spoluvlastnictví fyzických osob zapsaných v katastru nemovitostí na LV 1402 pro k.ú. Vinoř za cenu dle znaleckého posudku č. 011828/2025, který zpracovala spol. ATING, znalecká kancelář s.r.o., paní Ing. Monika Baladová, IČO: 21361177, který byl objedнан odborem HOM MHMP, ve výši 787.105 Kč, tj. za cenu 6.505 Kč/m², na prodej nebude aplikován koeficient ve výši 1,5

II. souhlasí

rovněž s možností řešit toto majetkoprávní vypořádání formou dlouhodobého pronájmu s možností následné opce dle stanoviska IPR Praha

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

- 13. Směna pozemků parc. č. 1352/112 a 1352/129 k.ú. Řepy za parc. č. 1385/1 k.ú. Košíře**

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se záměrem směny pozemků parc. č. 1352/112 a 1352/129 v k.ú. Řepy za pozemek parc. č. 1385/1 v k.ú. Košíře

přijato, pro: 8, proti: 0, zdržel se: 4

14. k návrhu na uzavření dohody o narovnání - areál Jehněčí dvůr

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s uzavřením dohody o narovnání, kterou se hl. m. Praha stane vlastníkem spoluvlastnického podílu k pozemkům parc. č. 4794/1 o výměře 232 m², parc. č. 4794/8 o výměře 10 m² a pozemku parc. č. 4794/10 o výměře 38 m² včetně části budovy č.p. 2307 umístěné na těchto pozemcích vymezených geometrickým plánem č. 3346-15/2010 ze dne 1.10.2010 oproti finanční úhradě v částce 3 002 500,- Kč a úhradě za užívání těchto nemovitých věcí v období od 17.3.2022 do uzavření dohody o narovnání, a to v částce 259 700,- Kč za užívání v období od 17.3.2022 do 19.11.2024 a v částce 265,27 Kč/den za období následující

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

15. k návrhu na uznání vlastnického práva k části pozemku parc. č. 1851/1 o výměře 59 m² v k. ú. Kobylisy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s uznáním vlastnického práva pro paní D. S. z titulu vydržení k části pozemku parc. č. 1851/1 o výměře 59 m² v k. ú. Kobylisy, zapsaného na LV 1579, souhlasným prohlášením dle vyhl. č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

II. žádá

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

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

16. Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 2669/33 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 pozemku parc. č. 2669/33 o výměře 136 m² v k.ú. Hostivař, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby do vlastnictví HMP, dle znaleckého posudku č. 3904-9/2025 ze dne 26.2.2025 za celkovou kupní cenu 277.440 Kč (tj. 2040 Kč/m²)

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

17. Návrh na úplatné nabytí pozemku parc. č. 5043/6 v k.ú. Smíchov

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí se záměrem úplatného nabytí pozemku parc. č. 5043/6 v k.ú. Smíchov do vlastnictví HMP, doporučuje odboru HOM MHMP zajistit zpracování znaleckého posudku a takto doplněný materiál požaduje předložit k dalšímu projednání výboru.

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

18. Návrh na úplatné nabytí pozemků parc. č. 317/14, 317/6 a části 303/2 v k.ú. Strašnice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP doporučuje odboru HOM MHMP zajistit zpracování znaleckého posudku pro ověření nabízené ceny, zajistit všechna zbývající stanoviska dotčených míst a takto doplněný materiál předložit k dalšímu projednání výboru.

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

19. úplatný převod pozemku parc. č. 576/4, 576/70 a 576/71 vše v k.ú. Háje a návrh vyřešení duplicitního zápisu vlastnictví pozemku parc. č. 724/4 v k.ú. Dolní Měcholupy formou Souhlasného prohlášení o uznání vlastnického práva

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemků parc. č. 576/4, 576/70 a 576/71 vše v k.ú. Háje žadateli fyzické osobě panu M. H. za cenu znaleckého posudku, s podmínkou podepsání Souhlasného prohlášení o uznání vlastnického práva týkajícího se duplicitního zápisu v katastru nemovitostí k pozemku parc. č. 724/4 v k.ú. Dolní Měcholupy,

II. žádá

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

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

20. K návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 558/1 o výměře cca 24 m² v k. ú. Kobylisy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 558/1 o výměře cca 24 m² v k. ú. Kobylisy pro společnost VERK s.r.o. za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) - viz usnesení Rady HMP č. 2427 ze dne 06.11.2023, s tím, že bude aplikován koeficient 1,5

II. žádá

předložit RHMP a následně ZHMP návrh na úplatný převod části pozemku dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

21. K návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2381 o výměře cca 61 m² v k. ú. Kobylisy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 2381 o výměře cca 61 m² v k. ú. Kobylisy pro SVJ Balabánova za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) - viz usnesení Rady HMP č. 2427 ze dne 06.11.2023, min. ve výši cenové mapy

II. žádá

předložit RHMP a následně ZHMP návrh na úplatný převod pozemku dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

22. k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 13/32 a parc. č. 13/34 v k.ú. Libeň

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

s úplatným převodem pozemků parc. č. 13/32 o výměře 1126 m² a parc. č. 13/34 o výměře 480 m² oba v k.ú. Libeň z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví společnosti COMPO PRAHA s.r.o., IČO: 48535231 za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovující cenu obvyklou (tržní), avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

23. k návrhu na úplatný převod spoluvlastnických podílů id. 1/2 na pozemcích parc. č. 1184/67 a parc. č. 1184/77 v k.ú. Libeň

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

1. s úplatným převodem spoluvlastnického podílu id. ½ na pozemku parc. č. 1184/67 o výměře 19 m² k.ú. Libeň z vlastnictví hl.m. Prahy do vlastnictví M. J. za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy (viz usnesení Rady HMP č. 2427 ze dne 6.11.2023)
2. s úplatným převodem spoluvlastnického podílu id. ½ na pozemku parc. č. 1184/77 o výměře 18 m² k.ú. Libeň z vlastnictví hl.m. Prahy do vlastnictví Ing. J. V. za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy (viz usnesení Rady HMP č. 2427 ze dne 6.11.2023)

II. žádá

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

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

24. k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 2638/1 o výměře cca 40 m² v k.ú. Libeň

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 2638/1 o výměře cca 40 m² v k.ú. Libeň z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví pana Ing. arch. R. M., za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou tržní, avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy

II. žádá

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

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

25. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 1336 o výměře 99 m² v k.ú. Michle

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

1. s úplatným převodem pozemku parc. č. 1336 o výměře 99 m² v k.ú. Michle z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví společnosti BONABO, a.s., Michelská 18/12a, 140 00 Praha 4, IČO: 28186389, za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou tržní, avšak minimálně za cenu ve výši dle aktuální cenové mapy, s uplatněním koeficientu 1,5

II. žádá

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

přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 4

26. k návrhu na projednání záměru úplatného převodu pozemku parc. č. 434/50 v k. ú. Motol a žádosti o uznání složené jistiny

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

- s prodejem pozemku parc. č. 434/50 o výměře 624 m² v k.ú. Motol, zapsaného na LV 286 z vlastnictví hl.m. Prahy do vlastnictví paní Ing. M. S. za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní)

II. souhlasí

- s tím, aby byla žadatelce uznána složená jistina ve výši 68.640,- Kč, z roku 2011, kdy manželé S. žádali o převod pozemku poprvé a tento převod byl odsouhlasen usnesením Rady HMP č. 1037 a následně usnesením Zastupitelstva HMP č. 9/61

III. žádá

předložit Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP návrh dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

27. Návrh na úplatný převod části pozemku parc.č. 5189/1 o výměře cca 20 m², k.ú. Záběhlice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

- s úplatným převodem části pozemku parc. č. 5189/1, dle GP č. 3964-139/2021 ze dne 19.1.2022 je pozemek oddělen a nově označen jako pozemek parc. č. 5189/25 o výměře 39 m² v k.ú. Záběhlice, za cenu dle znaleckého posudku, minimálně však za cenu dle cenové mapy

II. doporučuje

odboru HOM MHMP řešit toto majetkoprávní vypořádání formou dlouhodobého pronájmu

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

28. Záměr majetkoprávního vypořádání částí pozemků v k.ú. Čimice, ve vlastnictví HMP a fyzické osoby

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

se záměrem směny části pozemku parc. č. 412/1 o výměře 39 m² a části pozemku parc. č. 408 na které se nachází stavba místní komunikace Čimická, o výměře 39 m², v k.ú. Čimice obec Praha, ve vlastnictví Ing. J. Š. Dle znaleckého posudku č. 3881-31/2024 by finální vyrovnání činilo 309.720,- Kč, které je žadatel připraven neprodleně po pozitivním rozhodnutí uhradit. Akceptuje i to, že tato částka obsahuje vyrovnání za bezdůvodné obohacování za dobu 3 let

II. nesouhlasí

se záměrem směny části pozemku parc. č. 412/1 o výměře 78 m² a části pozemku parc. č. 408 na které se nachází stavba místní komunikace Čimická, o výměře 39 m², v k.ú. Čimice obec Praha, ve vlastnictví Ing. J. Š. Dle znaleckého posudku č. 3881-31/2024 by finální vyrovnání činilo 706.740,- Kč, které je žadatel připraven neprodleně po pozitivním rozhodnutí uhradit. Akceptuje i to, že tato částka obsahuje vyrovnání za bezdůvodné obohacování za dobu 3 let. Bude zadán nový GP

III. doporučuje

odboru HOM MHMP řešit toto majetkoprávní vypořádání formou úplatného nabytí pozemku parc. č. 408 v k.ú. Čimice do vlastnictví HMP

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

29. Záměr směny pozemku parc. č. 220/4 v k.ú. Hájek u Uhříněvsi, za pozemky parc. č. 224/9 a 224/31 v k.ú. Hájek u Uhříněvsi, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s vypořádáním směny pozemku parc. č. 220/4 o výměře 115 m² v k.ú. Hájek u Uhříněvsi ve vlastnictví HMP za pozemky parc.č. 224/9 a 224/31 v k.ú. Hájek u Uhříněvsi o celkové výměře 128 m², ve vlastnictví fyzické osoby, dle znaleckého posudku. Znalecký posudek bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a následně ZHMP

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 0

30. Záměr směny části pozemku parc. č. 1022 v k.ú. Staré město, za část pozemku parc. č. 864/3 v k.ú. Staré město, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

se směnou částí pozemků parc. č. 1022 o výměře 1 m² v k.ú. Staré město, ve vlastnictví HMP, za část pozemku parc. č. 864/3 o výměře 12 m² v k.ú. Staré město, ve vlastnictví právnické osoby. Znalecký posudek bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a následně ZHMP

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

31. Různé

Jednání Výboru pro správu majetku ZHMP bylo ukončeno v 14:50. Příští jednání se uskuteční 4. 9. 2025 od 10:00.

Mgr. Martin Benkovič
předseda Výboru pro správu majetku
ZHMP

Ověřil: Mgr. Vladan Brož, člen Výboru pro správu majetku ZHMP

Zapsal: Bc. Rudolf Fischer, tajemník Výboru pro správu majetku ZHMP

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²	Způsob využití		Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí			Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu		
ha			m ²	ha				m ²	ha		m ²				
864/3	8	30	zast. pl.	864/3	8	18	zast. pl.	č.p. 785 byt.dům	2	864/3		493	8	18	
1022	26	24	ostat.pl ost.kom.	1022	26	36	ostat.pl ost.kom.		0	864/3		493		12	a
										1022		122	26	24	c
													26	36	
1026/2	1	80	ostat.pl ost.kom.	1026/2	*1)	1	81	ostat.pl ost.kom.	2	1022		122		0.45	b
										1026/2		493	1	80	celá
													*1)	1	80
	36	34			36	35									

*1) Rozdíl v součtu výměr dílů v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle § 82 odst. 2 vyhl.č. 357/2013 Sb. v platném znění.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro změnu hranic pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Jan Nedoma	Jméno, příjmení: Ing. Martin Nedoma
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 132/1995	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2294/06
	Dne: 26.8.2022 Číslo: 226/2022	Dne: 1.9.2022 Číslo: 228/2022
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Geodetická kancelář Nedoma & Rezník, s.r.o. Plukovníka Mráze 1425/1 102 00, Praha 10	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 881-59/2022	Ing. Magda Müllerová KU pro Hlavní město Prahu KP Praha PGP 3785/2022-101 2022.08.31 12:48:28 +02'00'	
Okres: ---		
Obec: Praha		
Kat. území: Staré Město		
Mapový list: Praha 6-1/13		
Dosaadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zdmi, dočasně kolíky		

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3909-14/2025 podle evidence znalce, resp. č. 020679/2025 podle
centrální elektronické evidence MS ČR

ve věci ocenění - odhadu ceny obvyklé:

1. Dílu „a” pozemku parc.č. 864/3 v katastrálním území Staré Město o výměře 12 m² (podle GP č. 881-59/2022 nově část parc.č. 1022) ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o., který se nalézá v rámci části veřejné místní komunikace - slepé části ulice Haštalské, bez ocenění částí stavby komunikace nalézající se na tomto dílu pozemku (vozovky a chodníku z kamenné dlažby), neboť ta je ve vlastnictví hl. města Prahy,
2. Dílu „b” pozemku parc.č. 1022 v katastrálním území Staré Město o výměře 1 m² (po zaokrouhlení z 0,45 m², podle GP č. 881-59/2022 nově část parc.č. 1026/2) ve vlastnictví hl. města Prahy, který se nalézá při slepé části ulice Haštalské, v rámci již v současné době prováděné výstavby objektu garáží a bytové jednotky na pozemku parc.č. 1026/2, jako přístavby bytového domu č.p. 785 „Haštal” na pozemku parc.č. 864/3 ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o., bez ocenění částí stavby uvedené přístavby nalézající se na dílu „b” pozemku parc.č. 1022, neboť ta je ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o.,
podle stavu k datu ocenění.



Objednatel znaleckého posudku:

Hlavní město Praha, zastoupené odborem
hospodaření s majetkem MHMP, IČ: 00064581
Mariánské nám. 2/2
110 01 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

Ocenění předmětných pozemků pro účel směny.
K obj.č.: OBJ/35/05/022855/2025

**Podle stavu ke dni 7.3.2025
znalecký posudek vypracoval:**

Jan Richter
Nad Úžlabinou 3212/30
108 00 Praha 10

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze dne 16.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení - odhad ceny obvyklé:

1. Dílu „a” pozemku parc.č. 864/3 v katastrálním území Staré Město o výměře 12 m² (podle GP č. 881-59/2022 nově část parc.č. 1022) ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o., který se nalézá v rámci části veřejné místní komunikace - slepé části ulice Haštalské, *bez ocenění částí stavby komunikace nalézající se na tomto dílu pozemku (vozovky a chodníku z kamenné dlažby), neboť ta je ve vlastnictví hl. města Prahy,*
2. Dílu „b” pozemku parc.č. 1022 v katastrálním území Staré Město o výměře 1 m² (po zaokrouhlení z 0,45 m², podle GP č. 881-59/2022 nově část parc.č. 1026/2) ve vlastnictví hl. města Prahy, který se nalézá při slepé části ulice Haštalské, v rámci již v současné době prováděné výstavby objektu garáží a bytové jednotky na pozemku parc.č. 1026/2, jako přístavby bytového domu č.p. 785 „Haštal” na pozemku parc.č. 864/3 ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o., *bez ocenění částí stavby uvedené přístavby nalézající se na dílu „b” pozemku parc.č. 1022, neboť ta je ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o.,*
podle stavu k datu ocenění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění předmětných pozemků pro účel směny. Ocenění není provedeno pro účely uvedené v § 1, odst. 1) zák.č. 151/97 Sb.!

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly zadavatelem sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídku oceňovaných pozemků a lokality jsem provedl dne 7.3.2024, a to bez přítomnosti dalších osob.

2. VÝČET PODKLADŮ

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka na vypracování znaleckého posudku na určení obvyklé ceny pozemků pro účel směny, a to dílu „a” pozemku parc.č. 864/3 v katastrálním území Staré Město (podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o. za díl „b” pozemku parc.č. 1022 v katastrálním území Staré Město (podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví hl. města Prahy, vydaná odborem hospodaření s majetkem MHMP pod č. obj. OBJ/35/05/022855/2025 (které předcházela objednávka ústní); v rámci této objednávky byla současně sjednána odměna za vyhotovení znaleckého posudku
- kopie výpisů z katastru nemovitostí vyhotovených dálkovým přístupem odborem hospodaření s majetkem MHMP, a to LV č. 493 (částečný) a č. 122 (částečný) pro katastrální území Staré Město prokazující stav evidovaný datu 26.2.2025
- kopie katastrální mapy a ortofotomapy oceňovaných pozemků a pozemků okolních v k.ú. Staré Město
- kopie geometrického plánu č. 881-59/2022 pro změnu hranic pozemků parc.č. 864/3, 1022 a 1026/2 v k.ú. Staré Město vyhotoveného Geodetickou kanceláří Nedoma & Řezník s.r.o.,

Plukovníka Mráze 1425/1, Praha 10; GP ověřil Ing. Jan Nedoma dne 26.8.2023 pod č. 226/2022 a za Katastrální úřad pro hlavní město Praha, KP Praha potvrdila Ing. Magda Müllerová dne 31.8.2022 pod č. 3785/2022

- kopie dokumentace pro územní a stavební povolení - výkresu koordinační situace akce „Přístavba Haštal - přístavba garáží a bytové jednotky“, Praha 1, Staré Město, p.č. 1026/2, 864/3; vyhotovil Ing. arch. Stanislav Novotný v listopadu 2019
- informace zástupce objednatele, paní Petry Malinové DiS., podstatné pro vypracování posudku
- výsledky místního šetření
- skutečnosti zjištěné z platného územního plánu města (portál MHMP), konkr. ve věci funkčního využití území, kde se oceňované pozemky rozkládají
- skutečnosti zjištěné z technické mapy hl. města (portál MHMP), týkající se existence a průběhu inženýrských sítí v místě, kde se oceňované pozemky rozkládají
- vyhláška HMP č. 32/1998 Sb. ve znění vyhl.č. 22/2024 Sb., tj. cenová mapa stavebních pozemků hl. města Prahy účinná od 1.1.2025 (pouze pro informaci - pro ocenění cenou obvyklou či tržní hodnotou není podstatná, závazná, resp. neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními, pro pozemky veřejných komunikací, zeleně, resp. veřejného prostranství)
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádí zákon č. 151/1997 Sb.
- zákon č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění a vyhláška č. 450/2009 Sb. v platném znění, kterou se tento zákon provádí
- zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník v platném znění
- zákon č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění
- zákon č. 131/2000 Sb. o hl. městě Praze v platném znění
- zákon č. 13/1997 Sb. v platném znění o pozemních komunikacích a vyhl.č. 104/1997 Sb., kterou se tento zákon provádí
- indexy vývoje cen pozemků vydávané ČSOB, a.s.
- portál ČÚZK „nahliznidokn.cuzk.cz“
- činnost spojená se zjišťováním možných realizovaných prodejů majetku v segmentech trhu využitelných pro ocenění pozemků porovnáním (jeho částí - viz část 3.2. a 3.3. posudku) v rámci lokality a města; využit byl jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (kupních cen v kupních smlouvách) a jednak vzorky sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků daného segmentu trhu v rámci usnesení zastupitelstva HMP (ZHMP) - výsledky jsou uvedeny v části 4. posudku
- komentář odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 k určování obvyklé ceny
- odborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; 1998), Oceňování nemovitostí na tržních principech (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o.; 1996), Výnosová hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o., 2004), Porovnávací hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, s.r.o., 2006), Odhad hodnoty pozemků (Ing. Zbyněk Zazvonil, VŠE IOM - nakl. Oeconomia, 2007), Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy (Ing. Petr Ort, nakl. Leges s.r.o., 2013)

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.1.1. Předmět ocenění a poloha

Název předmětu ocenění: Směna dílu "a" pozemku parc.č. 864/3 ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o. za díl "b" pozemku parc.č. 1022 ve vlastnictví hl. města Prahy v k.ú. Staré Město

Adresa předmětu ocenění: při a v rámci ulice Haštalské
110 00 Praha 1 - Staré Město

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Staré Město

3.1.2. Vlastnické a evidenční údaje

Podstatné vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z kopií výpisů z katastru nemovitostí, a to z LV č. 493 (částečný) a č. 122 (částečný) pro katastrální území Staré Město prokazujících stav evidovaný datu 26.2.2025 a dále z GP č. 881-59/2022:

List vlastnictví č. 493 (částečný) pro k.ú. Staré Město:

V části „A” je zapsáno vlastnické právo pro:

Hastal Apartments, s.r.o., Bělehradská 314/18, Nusle, 14000 Praha 4, IČO 27603989

V části „B” je zapsán pozemek, jehož díl je předmětem ocenění:

Parc.č. 864/3 o výměře 830 m² - zastavěná plocha a nádvoří, zp. ochrany - nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 785, zp. využití - bydlení*)

Stavba stojí na pozemku p.č.: 864/3

*) Na oceňovaném dílu pozemku se tato stavba nenalézá (nalézá se na něm část veř. komunikace)

Části „B1”, „C” a „D” bez zápisu

V části „Plomby a upozornění” je zapsáno upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ-767/2019-101 k parc.č. 864/3

V části „E” je uveden nabývací titul, a to smlouva kupní ze dne 28.8.2007 atd. - v KN evidovaná pod č. říz. V-43958/2007-101

Část „F” bez zápisu

List vlastnictví č. 122 (částečný) pro k.ú. Staré Město:

V části „A” je zapsáno vlastnické právo pro:

Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO 00064581

V části „B” je zapsán pozemek, jehož díl je předmětem ocenění:

Parc.č. 1022 o výměře 2 624 m² - ostatní plocha se zp. využití jako ostatní komunikace, zp. ochrany

- pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Část „B1” bez zápisu

V části „C” jsou zapsána věcná břemena zatěžující nemovitost uvedenou v části „B”, a to:

- věcné břemeno užívání částí pozemků pro stavbu inž. sítí - elektronického komunikačního vedení atd.; oprávnění pro GTS Czech s.r.o. atd., povinnost k parc.č. 1022, podle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 2.2.2010 atd. - v KN evidované pod č. říz. V-6460/2010-101
- věcné břemeno užívání částí pozemků pro stavbu elektronického komunikačního vedení atd.; oprávnění pro CETIN a.s. atd., povinnost k parc.č. 1022, podle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 23.8.2012 atd. - v KN evidované pod č. říz. V-36485/2012-101
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení podzemní elektronického komunikační sítě atd.; oprávnění pro CETIN a.s. atd., povinnost k parc.č. 1022, podle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 10.8.2020 atd. - v KN evidované pod č. říz. V-48402/2020-101
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení podzemní elektronického komunikační sítě atd.; oprávnění pro Vodafone Czech Republic a.s. atd., povinnost k parc.č. 1022, podle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 5.8.2022 atd. - v KN evidované pod č. říz. V-48221/2022-101
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení veřejné komunikační sítě atd.; oprávnění pro Vodafone Czech Republic a.s. atd., povinnost k parc.č. 1022, podle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 17.10.2022 atd. - v KN evidované pod č. říz. V-64220/2022-101
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení atd.; oprávnění pro CETIN a.s. atd., povinnost k parc.č. 1022, podle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 30.10.2024 atd. - v KN evidované pod č. říz. V-63226/2024-101

Části „D” a „Plomby a upozornění” bez zápisu

V části „E” je uveden nabývací titul, a to Vznik práva ze zákona č. 172/1991 Sb. v KN evidovaný pod č. říz. Z-1800198/1996-101

Část „F” bez zápisu

Geometrickým plánem č. 881-59/2022 byly změněny hranice pozemků parc.č. 864/3, 1022 a 1026/2 v k.ú. Staré Město, resp. mj. pomocí dílů oceňovaných, a to:

Díl „a” pozemku parc.č. 864/3 o výměře 12 m² - ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o.

Díl „b” pozemku parc.č. 1022 o výměře 0,45 m² (pro ocenění se uvažuje 1 m²) - ve vlastnictví hl. m. Prahy

Poznámka:

Neoceňují, resp. nezohledňují se věcná břemena zapsaná v části „C” LV č. 122 pro k.ú. Staré Město k tíži částí pozemku parc.č. 1022, v KN evidovaná pod č. řízení V-6460/2010-101, V-36485/2012-101, V-48402/202-101, V-48221/2022-101, V-64220/2022-101 a V-63226/2024-101, neboť bylo jednoznačně zjištěno, že jimi není díl „b” pozemku parc.č. 1022 dotčen!

3.1.3. Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je vypracován na základě podkladů uvedených v části „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis”.

3.2. Celkový popis a popis jednotlivých oceňovaných nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci:

1. Díl „a” pozemku parc.č. 864/3 v katastrálním území Staré Město o výměře 12 m² (podle GP č. 881-59/2022 nově část parc.č. 1022) ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o., bez ocenění částí stavby komunikace nalézající se na tomto dílu pozemku (vozovky a chodníku z kamenné dlažby), neboť ta je ve vlastnictví hl. města Prahy
2. Díl „b” pozemku parc.č. 1022 v katastrálním území Staré Město o výměře 1 m² (po zaokrouhlení z 0,45 m², podle GP č. 881-59/2022 nově část parc.č. 1026/2) ve vlastnictví hl. města Prahy, bez ocenění částí stavby uvedené přístavby nalézající se na tomto dílu, neboť ta je ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o.

Popis oceňovaných nemovitých věcí (pozemků) a další podstatné skutečnosti:

Oceňované díly pozemků jsou situovány ve stejném místě Prahy 1 - Starého Města, a to jednak v rámci části veřejné místní komunikace - ulice Haštalské (díl „a” parc.č. 864/3) a jednak při ní (díl „b” parc.č. 1022). Jedná se o lokalitu v historické části města se smíšenou zástavbou, jižním směrem od Dvořákova nábřeží, západním od ulice Revoluční a východním od Anežského kláštera. Toto zájmové území má rovinný charakter a je vybaveno zpevněnými komunikacemi a standardními inženýrskými sítěmi.

Konkrétní poloha a tvar pozemků jsou zřejmé z mapové části v příloze posudku.

1. Díl „a” pozemku parc.č. 864/3 v katastrálním území Staré Město o výměře 12 m² (podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o.:

Díl „a” pozemku 864/3 byl GP č. 881-59/2022 nově přisloučen do pozemku parc.č. 1022, který je v katastru nemovitostí evidován v kultuře ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace, což odpovídá skutečnosti. Jak již bylo výše uvedeno, inkriminovaný díl pozemku je situován v rámci části veřejné místní obslužné komunikace (ve smyslu § 6 zák.č. 13/97 Sb. se jedná o místní obslužnou komunikaci III. třídy), na jihozápadním konci slepé části ulice Haštalské. Konkr. se na pozemku nalézá část vozovky a chodníku z kamenné dlažby.

Pozemek (díl „a” parc.č. 864/3) je volně - veřejně přístupný a lze jej považovat za pozemek charakteru veřejného prostranství ve smyslu § 34 zák.č. 128/00 Sb. o obcích, resp. § 14b zákona č. 131/00 Sb. o hl. m. Praze.

Předmětem ocenění není ocenění částí stavby komunikace nalézající se na dílu „a” pozemku parc.č. 864/3 (části vozovky a chodníku z kamenné dlažby), neboť ta je ve vlastnictví hl. města Prahy.

Podle platné cenové mapy stavebních pozemků se díl „a” pozemku parc.č. 864/3 rozkládá v rámci území cenovou mapou oceněným, a to cenou 83 190,- Kč/m² (skupina parcel 269100). Tato skutečnost nemá na ocenění předmětného dílu pozemku vliv. Pro ocenění cenou obvyklou či tržní hodnotou není, na rozdíl od ocenění cenou zjištěnou, cena v cenové mapě obligatorní! Její úroveň mnohdy nevyjadřuje možnou realizovatelnou hodnotu konkrétního pozemku na trhu s ohledem na jeho specifika. Cenová mapa přímo neplatí pro pozemky, které nejsou stavebními a pro pozemky veřejných komunikací, zeleně, resp. veřejného prostranství (ty jsou z ocenění cenovou mapou přímo vyloučeny, a to ve smyslu čl. 3 textové části cenové mapy!).

Podle platného územního plánu města je díl „a” pozemku parc.č. 864/3 situován v rámci území s funkčním využitím ozn. OB (čistě obytné). Tato skutečnost ovšem nemá na ocenění předmětného dílu pozemku vliv - na pozemku se nalézají části veřejné místní komunikace vč. jeho součástí, která se zde bude nalézat i v budoucnu. Běžné místní komunikace se v ÚP samostatně nevymezují; zpravidla se zahrnují do funkčního využití území, ve kterém se nalézají. Pozemek se nalézá mimo záplavové území určené k ochraně, při jeho hranici.

Podle technické mapy inženýrských sítí je díl „a” pozemku parc.č. 864/3 dotčen slaboproudým kabelovým vedením a plynovodem. V případě pozemků charakteru veřejného prostranství (v daném případě komunikace) mají, obecně vzato, podzemní inženýrské sítě na jejich užívání a hodnotu zanedbatelný vliv, a proto nejsou zpravidla v rámci jejich ocenění zohledňovány. Tak je tomu i v tomto případě.

2. Díl „b” pozemku parc.č. 1022 v katastrálním území Staré Město o výměře 1 m² (po zaokrouhlení z 0,45 m² podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví hl. města Prahy:

Díl „b” pozemku 1022 byl GP č. 881-59/2022 nově přisloučen do pozemku parc.č. 1026/2, který je v katastru nemovitostí evidován v kultuře ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace, což je v rozporu se skutečností. Tento díl pozemku se nalézá při jihozápadním konci slepé části ulice Haštalské, v rámci - již v současné době prováděné výstavby - objektu garáží a bytové jednotky na pozemku parc.č. 1026/2, jako přístavby bytového domu č.p. 785 „Haštal” na pozemku parc.č. 864/3 ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o. Lze konstatovat, že tyto pozemky a stavby jsou a budou ve společném užívání, tvoří, resp. budou spolu tvořit jednotný funkční celek (např. ve smyslu § 9, odst. 2), písm. a), bodu 3. zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku). Jedná se o pozemek (pozemky) stavební např. podle § 9, odst. 2) tohoto zákona nebo § 12, odst. b) a c) zák.č. 283/21 Sb., tj. stavebního zákona.

Předmětem ocenění není část stavby uvedené přístavby nalézající se na tomto dílu, neboť ta je ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o.

Podle platné cenové mapy stavebních pozemků se díl „b” pozemku parc.č. 1022 rozkládá v rámci území cenovou mapou oceněným, a to cenou 83 190,- Kč/m² (skupina parcel 269100). **Jak již bylo uvedeno u dílu „a” pozemku parc.č. 864/3, skutečnost, že se pozemek rozkládá v rámci území cenovou mapou oceněným, nemá na jeho ocenění vliv.** Pro ocenění cenou obvyklou či tržní hodnotou, na rozdíl od ocenění cenou zjištěnou, není cena v cenové mapě obligatorní! Její úroveň mnohdy nevyjadřuje možnou realizovatelnou hodnotu konkrétního pozemku na trhu s ohledem na jeho specifika.

Podle platného územního plánu města je díl „b” pozemku parc.č. 1022 situován v rámci území s funkčním využitím ozn. OB (čistě obytné). Pozemek se nalézá v rámci hranice záplavového území určeného k ochraně. Tato skutečnost se ale jeví objektivně nepodstatná, a to jednak z důvodu polohy v rámci hranice záplav. území, resp. zejména s ohledem na již provedená protipovodňová ochranná opatření provedená po povodni v roce 2002.

Podle technické mapy inženýrských sítí by měl být díl „b” pozemku parc.č. 1022 neměl být dotčen žádnou inženýrskou sítí.

Společné poznámky k ocenění pozemků:

1. Při ocenění pozemků (obecně) se postupuje ve smyslu ustanovení § 9, odst. 3 zákona o oceňování majetku, tzn., že pro účely oceňování se pozemky posuzují podle stavu uvedeného v katastru

nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu, resp. využití pozemků podle ÚP či reálného záměru jejich využití.

2. *Pojem veřejné prostranství vymezuje v § 34 zákon č. 128/00 Sb. o obcích a v § 14b zákon č. 131/00 Sb. o hl. městě Praze. Za veřejné prostranství se podle uvedených paragrafů zákonů považují všechna náměstí, ulice, tržiště, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.*

3.3. Podstatné údaje k ocenění

a) Cenové předpisy, vymezení pojmů, způsoby oceňování

V České republice existují dva cenové předpisy, které řeší oceňování věcí, služeb atd. Jednak je to zákon č. 526/1990 Sb. a jednak zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (a o změně některých zákonů) a jeho prováděcí vyhláška, která je zpravidla každoročně novelizována zejména z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

a) Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz (§1, odst. 1). Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem (§ 1, odst. 3). Zákon se nevztahuje na odměny, úhrady, poplatky, náhrady škod a nákladů a úroky, upravené zvláštními předpisy (§ 1, odst. 4). Zákon popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Z druhů cen se zákon zmiňuje pouze o ceně obvyklé.

Obvyklou cenu definuje tento zákon pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6) od roku 2009. Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy! *) Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany (§ 1, odst. 1).

*)

Např. § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, nebo § 5 odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb., nebo § 33 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, nebo § 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k

nim, nebo § 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví či § 2, 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů (§ 1, odst. 2).

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu (§ 1, odst. 3).

Způsoby oceňování majetku a služeb (§ 2):

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování (např. u nemovitostí - nemovitých věcí), oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§, odst. 1). To znamená, že při oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 by se neměla použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním (§ 2, odst. 2).

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit se majetek a služba oceňuje tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění zdůvodněny (§ 2, odst. 3).

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle (§ 2, odst. 4).

V případě, že se do výše ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby, jedná se o **mimořádnou cenu** (§ 2, odst. 6).

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je **cena zjištěná** (§ 2, odst. 7).

Jinými způsoby oceňování stanovené tímto zákonem nebo na jeho základě jsou (§ 2, odst. 9):

- nákladový způsob
- výnosový způsob
- porovnávací způsob
- oceňování podle jmenovité hodnoty
- oceňování podle účetní hodnoty

- oceňování podle kurzové hodnoty
- oceňování sjednanou cenou.

Při oceňování majetku je vždy nutné respektovat právní předpis, na jehož základě se ocenění provádí!

Poznámky:

Podle komentáře MF ČR k určování obvyklé ceny může být obvyklá cena podle obou výše uvedených zákonů určena (odhadnuta) porovnáním, a to výlučně na základě realizovaných cen - prodejů stejného nebo obdobného majetku - v předmětném případě nemovitých věcí (nikoliv např. na základě inzerce, resp. nabídek obdobného majetku k prodeji). Synonymem ceny obvyklé je cena v místě a čase obvyklá.

Zákon č. 151/1997 Sb. vymezuje pojem tržní hodnota. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím, a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovité věci, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může odlišovat.

Znalec může pouze odhadnout buď obvyklou cenu nemovitých věcí (tj. staveb, pozemků, trvalých porostů, věcných práv k nemovitým věcem) porovnáním, pokud v místě existuje trh (pokud se v daném místě a čase se stejným nebo obdobným majetkem obchoduje a jsou známé realizované ceny), nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu, pokud nelze odhadnout obvyklou cenu porovnáním, a to pokud se v daném místě a čase se stejným nebo obdobným majetkem neobchoduje, resp. obchoduje, ale nejsou známé realizované ceny. V žádném případě však nelze obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu exaktně stanovit!

Ocenění cenou zjištěnou se rozumí ocenění podle prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/97 Sb., tj. v současné době podle vyhl.č. 441/13 Sb., ve znění vyhl.č. 199/14 Sb., č. 345/15 Sb., č. 53/16 Sb., č. 443/16 Sb., č. 457/17 Sb., č. 188/19 Sb., č. 488/20 Sb., č. 424/21 Sb., č. 337/22 Sb., č. 434/23 Sb. a č. 370/24 Sb.

b) K ocenění nemovitých věcí (pozemků), které jsou obsahem tohoto posudku:

V případě segmentů trhu, kam lze oceňované pozemky zařadit, se podařily zjistit některé relevantní kupní smlouvy, resp. kupní ceny v rámci města. Další některé zjištěné kupní ceny pozemků nejsou pro ocenění pozemků relevantní, reálně využitelné, neboť se např. jedná pozemky velmi odlišných segmentů trhu, nebo o pozemky vč. staveb, kdy kupní ceny jsou tzv. „nerozklíčovatelné“ na dílčí ceny jednotlivých pozemků tvořících kupní cenu, nebo na dílčí ceny staveb a ceny pozemků, nebo se jedná o kupní smlouvy, ve kterých sjednaná úroveň cen je výrazně mimo úroveň cen obvyklých, sjednaných za běžných tržních podmínek, resp. mimo úroveň reálných obvyklých cen či tržních hodnot pozemků daných segmentů trhu. Pro zjištění těchto skutečností byl využit jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí a jednak schválená usnesení zastupitelstva hl. města Prahy (ZHMP). Lze tedy provést ocenění pozemků způsobem přímého porovnání na základě sjednaných, resp. realizovaných cen (tedy cen tzv. historických). Vzhledem k tomu, že podmínky ustanovení § 2 odst. 6) zákona č. 526/90 Sb., též § 2, odst. 1) zákona č. 151/97 Sb. a komentáře odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 pro cenu obvyklou lze považovat za splněné, lze též považovat ocenění nemovitých věcí v tomto posudku za ocenění cenou obvyklou.

3.4. Obsah posudku

1. Díl „a” pozemku parc.č. 864/3 v katastrálním území Staré Město o výměře 12 m² (podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o.
2. Díl „b” pozemku parc.č. 1022 v katastrálním území Staré Město o výměře 1 m² (po zaokrouhlení z 0,45 m² podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví hl. města Prahy

4. POSUDEK

4.1. Ocenění jednotlivých nemovitých věcí

1. Díl „a” pozemku parc.č. 864/3 v katastrálním území Staré Město o výměře 12 m² (podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o.:

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.b) - „K ocenění nemovitých věcí (pozemků), které jsou obsahem tohoto posudku” je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku 3.2. a 3.3.

Výměra pozemku:

Díl „a” parc.č. 864/3:

12 m²

K hodnocenímu pozemku:

Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku - na pozemku se nalézají část veřejné místní obslužné komunikace (podle § 6 vyhl.č. 13/97 Sb. se jedná o MK III. třídy) vč. jejích součástí, která má běžnou konfiguraci terénu. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemku přímým porovnáním:

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků (koeficienty se mezi sebou násobí). Jeví-li se v daném kritériu oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků lepší, než se kterými je/jsou porovnáván/porovnávány, je koeficient větší než 1,0; jeví-li se horší, je menší než 1,0. Interval se v daném případě uvažuje v rozmezí max. do ± 1,0 od 1,0.

Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:

- koeficient redukce ceny (uvažuje se v daném případě v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient polohy (v rámci města, lokality - v případě pozemků veř. komunikací, zeleně, drah, resp. veřejného prostranství má tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., výrazně menší váhu)
- koeficient výměry (v případě pozemků veř. komunikací, zeleně, drah, resp. veřejného prostranství nemá tento koeficient, na rozdíl např. od pozemků pro výstavbu bytovou, občanskou apod., tak podstatnou váhu; proto se zpravidla, vyjma velmi výrazných rozdílů, volí kolem úrovně 1,0)
- koeficient úvahy zpracovatele (zohledňuje případné specifické faktory oceňovaných a srovnávacích pozemků - např. kategorie komunikace na pozemku, konfigurace terénu, vliv právních vztahů, případně neobjektivnost ceny s ohledem na její výraznou neaktuálnost*) či jiné

podstatné skutečnosti apod.; uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ)

*)

Přepočet úrovně ceny 1 m² pozemků vychází z vyhodnocení úrovně realizovaných, resp. sjednaných a schválených cen ZHMP v různých obdobích a je součástí koeficientu úvahy zpracovatele. Realizované ceny pozemků veř. komunikací, veř. zeleně, resp. veřejného prostranství apod. zaznamenávají - oproti cenám pozemků stavebních - dlouhodobě, v závislosti na faktorech konkrétního pozemku, stagnaci, případně velmi mírný růst.

Realizované, sjednané, resp. schválené ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními:

1) Pozemek parc.č. 2164/28 v k.ú. Bubeneč, ul. Mlýnská - pozemek pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra 182 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 8/44 ze dne 16.11.2023 činila bez váznoucích VB 391 300,- Kč, tj. cca 2 150,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-4966/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	2 150,- * 1,05 = 2 258,- Kč/m ²

2) Pozemek parc.č. 1227/38 v k.ú. Libeň, ul. U Stírky - pozemek pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra 1 390 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 9/71 ze dne 14.12.2023 činila 2 821 700,- Kč, tj. 2 030,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-11806/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,10
Uvažovaná cena:	2 030,- * 1,10 = 2 233,- Kč/m ²

3) Pozemek parc.č. 4943/3 v k.ú. Smíchov, ul. Na Kovářce a U Dívčích hradů - pozemek pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra 218 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 14/58 ze dne 23.5.2024 činila 440 360,- Kč, tj. 2 020,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-39237/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	

- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	2 020,- * 1,05 = 2 121,- Kč/m ²

4) Části pozemků parc.č. 123 a 124 v k.ú. Záběhlce, ul. Na Botiči - části pozemků pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra celkem 446 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/97 ze dne 20.6.2024 činila u těchto částí pozemků celkem 905 380,- Kč, tj. 2 030,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-46824/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	2 030,- * 1,05 = 2 132,- Kč/m ²

5) Části pozemků parc.č. 2641/1, 2643/6, 2643/7 a 5930/5 v k.ú. Záběhlce, ul. Na Botiči - části pozemků pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra celkem 381 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/94 ze dne 20.6.2024 činila u těchto částí pozemků celkem 773 430,- Kč, tj. 2 030,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-44300/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	2 030,- * 1,05 = 2 132,- Kč/m ²

6) Pozemek parc.č. 2729/6 v k.ú. Hostivař, ul. U Hostivařského nádraží - pozemek pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra 582 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 16/84 ze dne 12.9.2024 činila u tohoto pozemku 1 181 460,- Kč, tj. 2 030,- Kč/m² (v KN není cenový údaj evidován)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	2 030,- * 1,05 = 2 132,- Kč/m ²

7) Pozemek parc.č. 3320/24 v k.ú. Krč, ul. Před Nádražím - pozemek pod částí veř. místní komunikace III. třídy, výměra 57 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 15/98 ze dne 20.6.2024 činila 116 850,- Kč, tj. 2 050,- Kč/m² (v KN evidováno pod č.

řízení V-46827/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,05
Uvažovaná cena:	2 050,- * 1,05 = 2 153,- Kč/m ²

8) Pozemky parc.č. 826/3, 859/1, 861/1, 863/3 a 874/5 v k.ú. Karlín, ul. Pernerova, Malého, Prvního pluku - pozemky pod částmi veř. místních komunikací III. třídy, výměra celkem 4 749 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 13/33 ze dne 18.4.2024 činila celkem pro tyto pozemky 9 355 530,- Kč, tj. 1 970,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-38091/2024-101)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,10
Uvažovaná cena:	1 970,- * 1,10 = 2 167,- Kč/m ²

9) Pozemky parc.č. 1817/1, 1817/10, 1817/13, 1817/14 a 1817/16 v k.ú. Braník, v rámci ul. Jiskrova, Zelinářská a Na Mlejнку - pozemky pod částmi veř. místních komunikací III. třídy, výměra celkem 1 643 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 19/45 ze dne 12.12.2024 činila celkem pro tyto pozemky 3 417 440,- Kč, tj. 2 080,- Kč/m² (v KN zatím neevidováno)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,10
Uvažovaná cena:	2 080,- * 1,10 = 2 288,- Kč/m ²

10) Pozemky parc.č. 491/4, 2410/38 a části parc.č. 46/20 a 2279/20 v k.ú. Holešovice, v rámci ul. Varhulíkova, Za Elektrárnou a Partyzánská - pozemky pod částmi veř. místních komunikací III. třídy, výměra celkem 313 m², schválená cena v rámci usnesení zastupitelstva hl. města Prahy č. 19/46 ze dne 12.12.2024 činila celkem pro tyto pozemky 638 520,- Kč, tj. 2 040,- Kč/m² (v KN zatím neevidováno)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. polohy:	1,05
Koef. výměry:	1,0

Koef. úvahy zpracovatele:

- pozitivní: 1,0

- negativní: 1,0

Celkový koeficient: 1,05

Uvažovaná cena: 2 040,- * 1,05 = 2 142,- Kč/m²

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

(2 258,- + 2 233,- + 2 121,- + 2 132,- + 2 132,- + 2 132,- + 2 153,- + 2 167,- + 2 288,- + 2 142,-) * 1/10 = 2 176,- Kč/m², po zaokrouhlení na desetikoruny 2 180,- Kč/m²

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m² oceňovaného pozemku v úrovni dosažené průměrné hodnoty, tj. 2 180,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena dílu „a” pozemku parc.č. 864/3:

12 m² * 2 180,- Kč/m² =

26 160,- Kč

2. Díl „b” pozemku parc.č. 1022 v katastrálním území Staré Město o výměře 1 m² (po zaokrouhlení z 0,45 m² podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví hl. města Prahy:

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.b) - „K ocenění nemovitých věcí (pozemků), které jsou obsahem tohoto posudku” je v daném případě využit výlučně způsob ocenění přímým porovnáním na základě získaných vzorků realizovaných - kupních cen ve zjištěných relevantních kupních smlouvách, resp. na základě cen sjednaných a schválených pozemků v předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

Další podstatné skutečnosti jsou uvedeny v částech posudku 3.2. a 3.3.

Výměra pozemku:

Díl „b” parc.č. 1022: 1 m² (po zaokrouhlení z 0,45 m² podle GP č. 881-59/2022)

K hodnocenému pozemku:

Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku. Díl „b” pozemku parc.č. 1022 je situovaný v centrální části města, ve významné a atraktivní poloze, v místě již prováděné výstavby objektu garáží a bytové jednotky na pozemku parc.č. 1026/2, jako přístavby bytového domu č.p. 785 „Haštal” na pozemku parc.č. 864/3 ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o. Tyto pozemky a stavby jsou a budou ve společném užívání, tvoří, resp. budou spolu tvořit jednotný funkční celek. V místě, které má rovinný charakter, je možnost napojení na standardní inženýrské sítě. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m² pozemku přímým porovnáním:

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků (koeficienty se mezi sebou násobí). Jeví-li se v daném kritériu oceňovaného/oceňovaných pozemku/pozemků lepší, než se kterými je/jsou porovnáván/porovnávány, je koeficient větší než 1,0; jeví-li se horší, je

menší než 1,0. Interval se uvažuje v rozmezí max. do $\pm 1,0$ od 1,0.

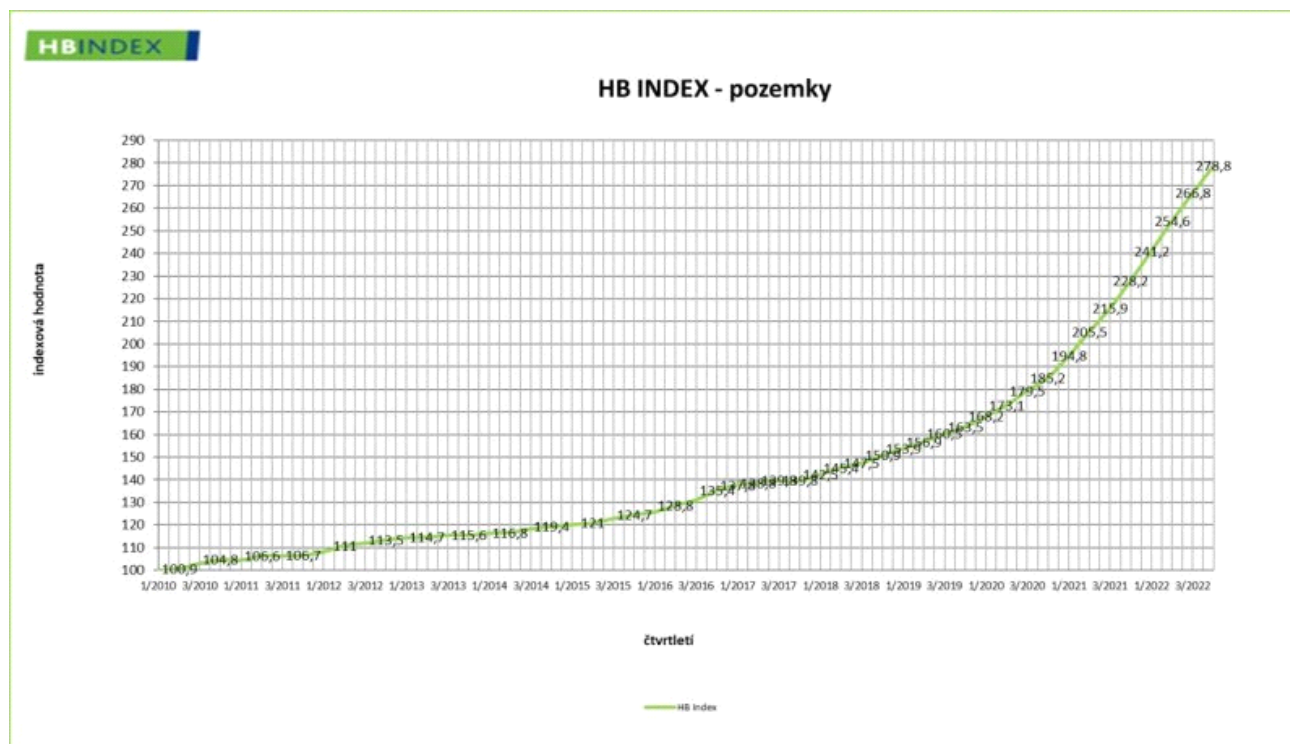
Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:

- koeficient redukce ceny (uvažuje se v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. též sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient velikosti pozemku (s narůstající velikostí se mírně snižuje cena 1 m², výše souvisí též s konkr. segmentem trhu)
- koeficient polohy pozemku (v rámci města, lokality)
- koeficient dopravní dostupnosti (v rámci města, lokality)
- koeficient využití pozemku (možnost zastavění ve vztahu k druhu, tvaru pozemku, podlažnosti, resp též kód míry využití plochy atd. možné výstavby)
- koeficient vybavení pozemku (vybavenost, resp. možnost napojení na inženýrské sítě)
- koeficient úvahy zpracovatele ocenění (zohledňuje specifické faktory oceňovaného a srovnávacích pozemků - např. konfigurace terénu, přístup k pozemku, vliv právních vztahů, negativní vlivy okolí, zátěž věcnými břemeny, vedením inženýrských sítí apod. či jiné podstatné skutečnosti; uvažovaná výše koeficientu vychází ze zvážení daných pozitiv a negativ)

*) - viz níže vlastní porovnání

V případě neaktuálnosti kupní ceny k datu ocenění, resp. porovnání, je proveden přepočtení kupní ceny 1 m² pozemku. Pro přepočtení je použit index vývoje cen stavebních pozemků pravidelně publikovaný ČSOB, a.s. (dříve Hypotéční bankou, a.s.), který vyjadřuje průměrnou úroveň změn cen pozemků zejména v segmentu pro bydlení, pro polyfunkční zástavbu apod. (podle ÚP zejm. pro/s OB, OV, SMJ, SV a výstavbu s uvedenými segmenty související, resp. ji podmiňující). Tyto pozemky zaznamenávají od roku 2014 průběžný růst cen, který v některých letech činil meziročně i desítky procent. Pro přepočtení ceny porovnávacích vzorků lze tedy objektivně uvažovat s nijak neupraveným a nejaktuálnější indexem k datu ocenění.

Vývoj „HB indexu od Q 1/2020 do Q 4/2022“:



Index vývoje cen pozemků vydaný ČSOB, a.s. (dříve HB index) od Q 1/2023 do Q 4/2024, vydaný 3.3.2025 (zatím nejaktuálnější index k datu ocenění):

Vývoj cen pozemků:

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2023	+3,8	289,4	
Q2/2023	+2,0	295,2	
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,8	
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	
Q3/2024	+2,0	308,8	
Q4/2024	+1,4	313,1	+4,8%

Realizované ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními:

1) Pozemky parc.č. 2537/169, 2537/171, 2537/173, 2537/174, 2536, 2537/100, 2537/99 a 2537/102 v k.ú. Nové Město vč. stavby určené k demolici na parc.č. 2537/100 (v rámci porovnání se jedná o zanedbatelný faktor). Jedná se o pozemky rozkládající se v rámci části původního území Masarykova nádraží, při ul. Na Florenci. Podle ÚP využití pro SMJ-I. Pozemky mají rovinný charakter, zanedbatelnou zátěž vedením podzemních inž. sítí, přístup ze zpevněné komunikace a možnost napojení na standardní inž. síť, tvar dobrý. Výměra pozemků celkem je 9 905 m², kupní cena činila 216 194 167,- Kč, tj. cca 21 827,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-34391/2016-101, vloženo 17.5.2016)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,85
Koef. polohy:	0,95
Koef. dopravní dostupnosti:	0,95
Koef. využití pozemku:	0,80
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,34
Uvažovaná cena po úpravě:	21 827,- * 1,34 = 29 248,- Kč/m ²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 2/2016 na CÚ 4/2024:
313,1 : 128,8 = 2,43

$$29\,248,- \text{ Kč} * 2,43 = 71\,073,- \text{ Kč/m}^2$$

2) Pozemek parc.č. 204/1 v k.ú. Holešovice, v území mezi ulicemi Vrbenského, Na Zátorách a U Elektrárny, dle ÚP v SV-H, přístupný z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. síť, nepodstatná zátěž podzemními IS, výměra tohoto pozemku 250 m², tvar dobrý, rovinný charakter; kupní cena činila pro tento pozemek 5 000 000,- Kč, tj. 20 000,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-36780/2019-101, vloženo 12.6.2019)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,35
Koef. polohy:	1,50

Koef. dopravní dostupnosti:	1,05
Koef. využití pozemku:	0,85
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,81
Uvažovaná cena po úpravě:	20 000,- * 1,81 = 36 200,- Kč/m ²
*) Přepočet kupní ceny 1 m ² pozemku pomocí	
indexu vývoje cen z CÚ 2/2019 na CÚ 4/20243:	
313,1 : 156,9 = 2,0	36 200,- Kč * 2,0 = 72 400,- Kč/m ²

3) Pozemky parc.č. 133/14 a 133/10 (do kterého byl přisloučen též původní pozemek parc.č. 133/11) v k.ú. Holešovice, v území při křižovatce ulic Vrbenského a Partyzánská, dle ÚP v SV-E, přístupné z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, nepodstatná zátěž podzemními IS, výměra pozemků celkem 398 m², tvar dobrý, rovinný charakter; kupní cena za id. 1/18 činila 19 000,- EUR (průměrný kurs k rozhodnému období byl 25,65 Kč/EUR), tj. 8 772 300,- Kč, tj. cca 22 041,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-5613/2021-101, vloženo 25.1.2021)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,40
Koef. polohy:	1,50
Koef. dopravní dostupnosti:	1,05
Koef. využití pozemku:	0,85
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,97
Uvažovaná cena po úpravě:	22 041,- * 1,97 = 43 421,- Kč/m ²

*) Přepočet kupní ceny 1 m² pozemku pomocí
indexu vývoje cen z CÚ 1/2021 na CÚ 4/2024:
313,1 : 194,8 = 1,61 43 421,- Kč * 1,61 = 69 908,- Kč/m²

4) Pozemek parc.č. 739 v k.ú. Nové Město. Jedná se o pozemek rozkládající se při obchodním domě Máj, koupen společností vlastníci tento obchodní dům, při ul. Národní. Podle ÚP využití pro SMJ. Pozemek má rovinný charakter, bez zátěže vedením podzemních inž. sítí, přístup ze zpevněné komunikace a možnost napojení na standardní inž. sítě. Výměra pozemku je 80 m², kupní cena činila bez staveb 5 720 000,- Kč, tj. 71 500,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-71957/2022-101, vloženo 16.12.2022)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,20
Koef. polohy:	0,95
Koef. dopravní dostupnosti:	0,95
Koef. využití pozemku:	0,85
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0

Celkový koeficient:	0,92
Uvažovaná cena po úpravě:	71 500,- * 0,92 = 65 780,- Kč/m ²
*) Přepočet kupní ceny 1 m ² pozemku pomocí	
indexu vývoje cen z CÚ 4/2022 na CÚ 4/2024:	
313,1 : 278,8 = 1,12	65 780,- Kč * 1,12 = 73 674,- Kč/m ²

5) Pozemky parc.č. 1026/7 a 1026/8 v k.ú. Staré Město. Jedná se o pozemky rozkládající se v sousedství pozemku oceňovaného při bytovém domu č.p. 785 postavenému na pozemku parc.č. 864/3 atd. ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o., které tato společnost koupila od hl. m. Prahy. Parametry pozemků Podle ÚP využití pro OB, mají rovinný charakter, zátěž vedením podzemních inž. sítí je zanedbatelná, přístup ze zpevněné komunikace a možnost napojení na standardní inž. sítě. Výměra pozemků je celkem 10 m², kupní cena činila 600 000,- Kč, tj. 60 000,- Kč/m² (v KN evidováno pod č. řízení V-12783/2022-101, vloženo 25.2.2022)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,0
Koef. polohy:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	1,0
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,0
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,0
Uvažovaná cena po úpravě:	60 000,- * 1,0 = 60 000,- Kč/m ²

*) Přepočet kupní ceny 1 m ² pozemku pomocí	
indexu vývoje cen z CÚ 1/2022 na CÚ 4/2024:	
313,1 : 240,9 = 1,30	60 000,- Kč * 1,30 = 78 000,- Kč/m ²

Průměrná hodnota (cena) 1 m²:

V daném případě se uvažuje průměr vážený, a to s ohledem na přímé sousedství pozemků parc.č. 1026/7 a 1026/8 v k.ú. Staré Město, které byly předmětem kupní smlouvy č. říz. V-12783/2022-101 s pozemkem oceňovaným. Na základě zvážení podstatných skutečností, resp. objektivitu se váha jejich hodnoty uvažuje pětkrát a váha pozemků ostatních v k.ú. Nové Město a Holešovice, jedenkrát:

$(71\,073,- + 72\,400,- + 69\,908,- + 73\,674,- + 78\,000,- * 5) : 9 = 75\,228,- \text{ Kč/m}^2$, po zaokrouhlení na desetikoruny 75 230,- Kč/m²

Na základě posouzení podstatných skutečností a dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků předmětného segmentu trhu, se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota (cena) 1 m² oceňovaného pozemku v úrovni dosažené průměrné hodnoty, tj. 75 230,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena dílu „b” pozemku parc.č. 1022:

1 m ² * 75 230,- Kč/m ² =	<u>75 230,- Kč</u>
---	--------------------

4.2. Výsledky analýzy dat - rekapitulace

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Díl „a” pozemku parc.č. 864/3 v k.ú. Staré Město o výměře 12 m ² (podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o.: | <u>26 160,- Kč</u> |
| 2. Díl „b” pozemku parc.č. 1022 v k.ú. Staré Město o výměře 1 m ² (po zaokrouhlení z 0,45 m ² podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví hl. města Prahy: | <u>75 230,- Kč</u> |

5. ODŮVODNĚNÍ A ZÁVĚR

Citace odborné otázky je uvedena v části posudku 1. „Zadání“, odst. 1.1. „Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele“. Pro ocenění - odhad ceny obvyklé ceny nemovitých věcí byly využity způsoby ocenění uvedené a odůvodněné v předchozích částech posudku, zejm. v části 3.3. Na základě dosažených hodnot odhaduji obvyklou cenu níže uvedených nemovitých věcí takto:

1. **Díl „a” pozemku parc.č. 864/3 v k.ú. Staré Město o výměře 12 m² (podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o. ve výši 26 160,- Kč, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat**

Slovy: dvacetšesttisícjednostošedesát Kč

2. **Díl „b” pozemku parc.č. 1022 v k.ú. Staré Město o výměře 1 m² (po zaokrouhlení z 0,45 m² podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví hl. města Prahy ve výši 75 230,- Kč, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat**

Slovy: sedmdesátpěttisícdvěstětřicet Kč

Poznámky:

1. Obvyklé ceny dílu „a” pozemku parc.č. 864/3 v k.ú. Staré Město (podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o. a dílu „b” pozemku parc.č. 1022 v k.ú. Staré Město ve vlastnictví hl. města Prahy, určené (odhadované) porovnáním porovnávacích vzorků realizovaných prodejů - sjednaných, resp. kupních cen pozemků předmětných segmentů trhu (případně cen sjednaných a schválených též v rámci usnesení ZHMP) - je třeba považovat za ceny bez DPH. U porovnávacích vzorků se - podle toho, kterého případu pro porovnání - uvažovala cena bez DPH (pakliže byla DPH samostatně vyčíslena), nebo předmětem transakcí byly nemovité věci osvobozené od daně ve smyslu § 56 zák.č. 235/2004 Sb., nebo např. prodávající ze smlouvy nebyl podle zákona plátcem DPH apod.
- 2) Je nutné si uvědomit, že konkrétní cenu (obvyklou cenu či tržní hodnotu) nelze exaktně stanovit (vypočítat), lze se jí pouze přiblížit, resp. ji odhadnout. Konkrétní ceny, za které se prodeje (směny) nemovitých věcí na trhu realizují, vznikají až dohodou smluvních stran, resp. jejich sjednáním v rámci kupních nebo směnných smluv.
- 3) Smluvní odměna byla sjednána.

Jan Richter

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.1.1991 pod č.j. Spr. 1869/84 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3909-14/2025 podle evidence znalce, resp. č. 020379/2025 podle centrální elektronické evidence posudků MS ČR.

Jan Richter

V Praze dne 16.3.2025

PROHLÁŠENÍ

Byli jsme seznámeni s oceněním pozemků v k.ú. Staré město, obec Praha, navržených do směny dle znaleckého posudku č. 3909-14/2025 ze dne 16.3.2025 a to:

1. cena pozemku parc.č. 1022 v k.ú. Staré Město o výměře 1 m² (po zaokrouhlení z 0,45 m² podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví hl. města Prahy: **75.230,- Kč.**
2. cena pozemku parc.č. 864/3 v k.ú. Staré Město o výměře 12 m² (podle GP č. 881-59/2022) ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o.: **26.160,- Kč.**

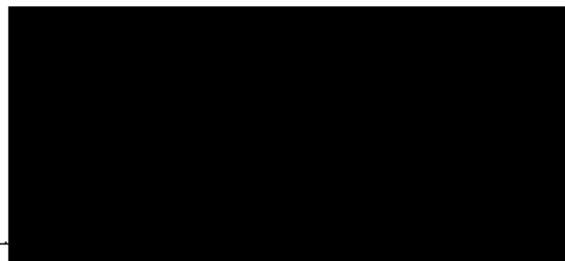
Dodání pozemků nepodléhá zdanění dle § 56 Zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

V případě uskutečnění této směny souhlasíme s tím, že směna bude realizována s doplátkem **49.070,- Kč.**

Současné potvrzují převzetí kopie výše uvedeného posudku.

Jiří Hronďa (IČ: 75451531) – na základě plné moci ze dne 1.9.2014
Bojčenkova 1094, 198 00 Praha 9

v PRAZE dne 2.5.2025



podpis

Hastal Apartments, s.r.o.
Bartje Van Malderen, jednatel



Spis. Zn.

Za správnost vyhotovení: / tel:

Datum

S UMCP1/869288/2025/VÝS-Vo-1/parc. č.1022 a 864/3 Ing. arch. Eliška Vodáková/221097134

1.12.2025

ROZHODNUTÍ SCELENÍ POZEMKŮ

Výroková část:

Úřad městské části Praha 1, stavební úřad, jako správní orgán příslušný dle ust. § 4 vyhl. č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o scelení pozemků posoudil podle § 216 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o scelení pozemků, kterou dne 18.9.2025 podalo

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, IČO 00064581, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

I. Podle § 217 stavebního zákona

p o v o l u j e

scelení pozemků parc. č. 864/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1022 (ostatní plocha), parc. č. 1026/2 (ostatní plocha) v katastrálním území Staré Město, z důvodu:

"scelování pozemků"

**parc. č. 1022, 1026/2 a 864/3, Haštalská
Praha 1, Staré Město**

(dále jen "scelení pozemků") je z důvodu uvedení faktického stavu do stavu právního. Pozemky budou mezi vlastníky směněny.

Pozemek parc. č. 864/3 (zastavěná plocha) v kat. území Staré Město o výměře 830 m² se sceluje tak, že vznikne pozemek:

- parc. č. 864/3 (zastavěná plocha) o výměře 818 m²

Pozemek parc. č. 1022 (ostatní plocha) v kat. území Staré Město o výměře 2624 m² se sceluje tak, že vznikne pozemek:

- parc. č. 1022 (ostatní plocha) o výměře 2636 m²

1/3

Pozemek parc. č. 1026/2 (ostatní plocha) v kat. území Staré Město o výměře 180 m² se sceluje tak, že vznikne pozemek:

- parc. č. 1026/2 (ostatní plocha) o výměře 181 m²

Dělení pozemků bude provedeno v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje geometrický plán č. 881-59/2022 ze dne 26.8.2022 se zakreslením dělení pozemků (potvrzeno KÚ dne 31.8.2022 pod číslem 3785/2022-101), který vypracoval Ing. Jan Nedoma, úředně oprávněný zeměměřický inženýr s vyznačením nových hranic pozemků a přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace je zachován.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
Hastal Apartments, s.r.o., Bělehradská 314/18, 140 00 Praha 4-Nusle

Odůvodnění:

Dne 18.9.2025 podal žadatel žádost o povolení scelení pozemků, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o scelení pozemků.

Podklady žádosti:

- Geometrický plán č. 881-59/2022 ze dne 26.8.2022 se zakreslením scelení pozemků (potvrzeno KÚ dne 31.8.2022 pod číslem 3785/2022-101), který vypracoval Ing. Jan Nedoma, úředně oprávněný zeměměřický inženýr.
- souhlas vlastníka pozemku 864/3 a 1026/2 v katastrálním území Staré Město.

Stavební úřad postupoval dle § 217 odst. 2 stavebního zákona, jelikož nebylo třeba stanovit podmínky a vydal rozhodnutí jako první úkon v řízení.

Stavební úřad posoudil scelení pozemků, a zjistil, že jeho uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Přiložená celková situace je v souladu s právními předpisy. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení scelení pozemků.

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

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hlavního města Prahy podáním u zdejšího správního orgánu.

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

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

Ing. Barbora Hodanová v.r.
vedoucí stavebního úřadu ÚMČ P1

Příloha: geometrický plán č. 881-59/2022

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 1000 Kč byl zaplacen dne 5.10.2025.

Obdrží:

účastníci (doručenky)

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, IDDS: 48ia97h

sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Hastal Apartments, s.r.o., IDDS: 8uk9te5

sídlo: Bělehradská č.p. 314/18, 140 00 Praha 4-Nusle

spisy

Malinová Petra (MHMP, HOM)

Od: Jiří Hrouda [REDACTED]
Odesláno: středa 5. listopadu 2025 17:57
Komu: Malinová Petra (MHMP, HOM)
Předmět: FW: Směnná smlouva
Přílohy: smlouva + GP.pdf

Dobrý den,

Děkuji za zaslání smlouvy. S jejím zněním souhlasíme. Máte prosím nějaké informace ohledně stavu řízení na stavebním úřadě ohledně dělení a scelení pozemků? Případně mohla byste mi dát nějaké identifikační údaje (např. spis. zn.), abych se tam mohl informovat?

Děkuji.

S pozdravem a přáním příjemného zbytku dne

Ing. Jiří Hrouda
[REDACTED]

-----Original Message-----

From: Malinová Petra (MHMP, HOM) <Petra.Malinova@praha.eu>
Sent: Monday, November 3, 2025 9:48 AM
To: Jiří Hrouda [REDACTED]
Subject: Směnná smlouva

Dobrý den,

v příloze Vám zasílám smlouvu o směně částí pozemků, vypracovanou advokátní kanceláří, k odsouhlasení. Do RHMP a ZHMP půjde materiál s Vámi odsouhlasenou smlouvou ihned, jak MČ Praha 1 odsouhlasí dělení a scelení pozemků.

S pozdravem

Petra Malinová, DiS.
referent

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Nám. Franze Kafky 1/16, 11000 Praha 1
Tel.: +420 236 003 282
petra.malinova@praha.eu
www.praha.eu

Zpráva je připravena k odeslání s následujícími přílohami obsahujícími soubor nebo odkaz:

smlouva + GP

Poznámka: E-mailové programy mohou bránit přenosu určitých souborů v přílohách z důvodu zabezpečení. Zkontrolujte nastavení zabezpečení svého e-mailového programu a ověřte způsob zpracování příloh.

Vyjádření zpracovatele k aktuálnosti obvyklé ceny nemovitých věcí, které jsou obsahem znaleckého posudku č. 3909-14/2025 podle evidence znalce (č. 020679/2025 podle centrální el. evidence MS ČR)

Dne 16.3.2025 jsem vypracoval znalecký posudek č. 3909-14/2025 podle evidence znalce (č. 020679/2025 podle centrální el. evidence MS ČR) ve věci ocenění - odhadu ceny obvyklé:

1. Dílu „a” pozemku parc.č. 864/3 v katastrálním území Staré Město o výměře 12 m² (podle GP č. 881-59/2022 nově část parc.č. 1022) ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o., který se nalézá v rámci části veřejné místní komunikace - slepé části ulice Haštalské, bez ocenění částí stavby komunikace nalézající se na tomto dílu pozemku (vozovky a chodníku z kamenné dlažby), neboť ta je ve vlastnictví hl. města Prahy,
2. Dílu „b” pozemku parc.č. 1022 v katastrálním území Staré Město o výměře 1 m² (po zaokrouhlení z 0,45 m², podle GP č. 881-59/2022 nově část parc.č. 1026/2) ve vlastnictví hl. města Prahy, který se nalézá při slepé části ulice Haštalské, v rámci již v současné době prováděné výstavby objektu garáží a bytové jednotky na pozemku parc.č. 1026/2, jako přístavby bytového domu č.p. 785 „Haštal” na pozemku parc.č. 864/3 ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o., bez ocenění částí stavby uvedené přístavby nalézající se na dílu „b” pozemku parc.č. 1022, neboť ta je ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o., podle stavu k datu ocenění.

Tímto zn. posudkem byla určena (odhadnuta) obvyklá cena:

1. Dílu „a” pozemku parc.č. 864/3 v katastrálním území Staré Město o výměře 12 m² (podle GP č. 881-59/2022 nově část parc.č. 1022) ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o. ve výši: **26 160,- Kč**
2. Dílu „b” pozemku parc.č. 1022 v katastrálním území Staré Město o výměře 1 m² (po zaokrouhlení z 0,45 m², podle GP č. 881-59/2022 nově část parc.č. 1026/2) ve vlastnictví hl. města Prahy ve výši: **75 230,- Kč**

S ohledem na dobu, která uplynula od data vypracování tohoto zn. posudku, k situaci na trhu a zejména k vývoji, resp. k zpomalení růstu cen ve většině segmentech nemovitých věcí v posledních obdobích, lze:

Obvyklou cenu dílu „a” pozemku parc.č. 864/3 v katastrálním území Staré Město o výměře 12 m² (podle GP č. 881-59/2022 nově část parc.č. 1022) ve vlastnictví spol. Hastal Apartments, s.r.o. ve výši **26 160,- Kč**

a

obvyklou cenu dílu „b” pozemku parc.č. 1022 v katastrálním území Staré Město o výměře 1 m² (po zaokrouhlení z 0,45 m², podle GP č. 881-59/2022 nově část parc.č. 1026/2) ve vlastnictví hl. města Prahy ve výši **75 230,- Kč,**

uvedené ve zn. posudku č. 3909-14/2025 podle evidence znalce (č. 020679/2025 podle centrální el. evidence MS ČR), považovat stále za odpovídající a pohybující se v reálném intervalu i k datu vypracování tohoto vyjádření,

Lze současně seriózně predikovat, že pokud nedojde k mimořádným okolnostem na trhu s nemovitými věcmi, je možné uvedené výše obvyklých cenn inkriminovaných nemovitých věcí považovat na trhu za objektivně realizovatelné i v dalších měsících roku 2026. Je nutné si uvědomit, že konkrétní obvyklou cenu nelze exaktně stanovit (vypočítat), lze se jí pouze přiblížit, resp. ji odhadnout. Konkrétní ceny, za které se prodeje nemovitých věcí na trhu realizují, vznikají až dohodou smluvních stran, resp. jejich sjednáním v rámci kupních smluv.



Jan Richter

Zpracovatel znaleckého posudku č. 3909-14/2025 podle evidence znalce (č. 020679/2025 podle centrální el. evidence MS ČR) a znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.1.1991 pod č.j. Spr. 1869/84 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

V Praze dne 4.2.2026



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

Vaše číslo jednací: MHMP 1950352/2024, Sp.zn.: S-MHMP 84803/2021
Naše číslo jednací: TSK/21634/26, Sp.zn.: 1216-53/25/směna akt. /V
Vyřizuje / tel.: Ing. Zdeňka Vavrušková/771501860
E-mail: zdenka.vavruskova@tsk-praha.cz
Dne: 13.05.2026

Vyjádření ke směně části pozemků – 2. aktualizace

Část pozemku p. č. 864/3 k. ú. Staré Město (Hastal Apartments, s.r.o.) za část pozemku p. č. 1022 k. ú. Staré Město (HMP)

Tímto aktualizujeme naše předchozí stanoviska (č. j. TSK 17810/21 a TSK 01078/25) a to takto:

TSK a.s. souhlasí se směnou části pozemku p. č. 864/3 k. ú. Staré Město (Hastal apartmens, s.r.o.) za část pozemku p. č. 1022 k. ú. Staré Město (HMP) s tím, že akceptujeme, aby bezúplatný převod budoucích veřejných prostranství na části pozemku p. č. 1026/2 a p. č. 1026/8 k. ú. Staré Město z vlastnictví Hastal apartmens, s.r.o. do vlastnictví HMP, správy TSK a.s., se smluvně zajistil a uskutečnil až po dokončení celé stavby a po přesném vymezení rozsahu geometrickým plánem a nebyl tak vázán na realizaci vlastní směny.

S pozdravem

Mgr. Jana Malinová
Digitálně podepsal
Mgr. Jana Malinová
Datum: 2026.05.13
12:34:25 +02'00'

Mgr. Jana Malinová

vedoucí majetkosprávního oddělení

(Podepsáno elektronicky)

Stanovisko vyhotoveno dle firemního systému, s aktuálností dat dostupných v den vyhotovení stanoviska, uvedený v záhlaví.

Upozornění:

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. (dále jen „TSK.“) odmítá při své činnosti jakékoli protiprávní a neetické jednání a v maximální míře dodržuje transparentnost a legalitu. Zaměstnanci a osoby jednající za TSK jsou povinni se při svém jednání řídit zásadami Criminal compliance programu (dále jen „CCP“), který je nedílnou součástí firemní kultury TSK. Každá z osob jednajících za TSK je povinna oznámit jakékoli podezřelý a protiprávní jednání, které je v rozporu s CCP. Pokud osoba jednající za TSK jedná v rozporu s CCP, není takové jednání považováno za jednání v rámci nebo zájmu TSK.

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1650
ze dne 20.7.2026

k návrhu na směnu části pozemku v k.ú. Staré Město ve vlastnictví právnické osoby za část pozemku v k.ú. Staré Město ve vlastnictví hl.m. Prahy

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

se směnou části pozemku parc. č. 864/3 v k.ú. Staré Město, obec Praha ve vlastnictví společnosti Hastal Apartments, s.r.o., IČO: 27603989, se sídlem Za Haštalem 785/3, Staré Město, 110 00 Praha 1, za část pozemku parc. č. 1022 v k.ú. Staré Město, obec Praha ve vlastnictví hl.m. Prahy, za podmínky uhrazení rozdílu v ceně směňovaných pozemků ve výši 49.070,- Kč ve prospěch hl.m. Prahy, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

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

Termín: 10.9.2026

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

Mgr. Ing. Jaromír Beránek v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský
Tisk: R-57403
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP