

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 36/74
ze dne 11.9.2026

k návrhu na schválení uzavření kupní smlouvy a dohody o narovnání

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

uzavření kupní smlouvy a dohody o narovnání mezi hlavním městem Prahou a fyzickou osobou, 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-14165
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP



MHMPXPRPOLAV

stejnopis č.

**KUPNÍ SMLOUVA
A
DOHODA O NAROVNÁNÍ
č. KUP/83/05/001103/2026**

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku
dle § 1903 a násl., § 2079 a násl. a § 2128 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen jako „**Občanský zákoník**“)
(dále jen jako „**Smlouva**“) uzavírají

XXXX

bytem: XXXX

r.č.: XXXX

(dále jako „**Prodávající**“ nebo jako „**Fyzická osoba**“) na straně jedné

a

hlavní město Praha

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

zastoupené: XXXX, ředitelkou odboru majetkových agend

Magistrátu hlavního města Prahy

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

(dále jako „**Kupující**“ nebo jako „**HMP**“) na straně druhé

(oba dále jen jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 4268/374 – ostatní plocha, ostatní komunikace, v katastrálním území Újezd nad Lesy (dále jen „**k. ú.**“), obec Praha tak, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 2436 pro k. ú. Újezd nad Lesy vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k uvedenému pozemku nabyt Prodávající na základě usnesení soudního exekutora XXXX.

2. Předmětem koupě dle této Smlouvy je **pozemek parc. č. 4268/374** – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 878 m², v k. ú. Újezd nad Lesy, obec Praha (dále jako „**Předmět koupě**“).

II.

1. Prodávající prodává Předmět koupě se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi s jeho vlastnictvím spojenými a Kupující jej za kupní cenu uvedenou v článku III. odst. 1 této Smlouvy kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
2. Prodávající prohlašuje a zaručuje Kupujícímu, že:
 - a) je výlučným vlastníkem Předmětu koupě, kdy je oprávněn Předmět koupě bez omezení zcizovat,
 - b) na Předmětu koupě neváznou žádné dluhy, zejména nedoplatky na jakýchkoliv peněžních platbách vztahujících se k Předmětu koupě, věcná břemena, nájemní, podnájemní, předkupní, zástavní, zadržovací nebo jiná zajišťovací práva třetích osob a ani jiné právní závazky 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, Prodávající prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k Předmětu koupě nejsou podány žádné návrhy, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto, a rovněž, že právní vztahy k Předmětu koupě nejsou dotčeny změnou ani nejsou sporné, to vše vyjma:
 - věcných břemen jak jsou uvedena ve výpisu z katastru nemovitostí k Předmětu koupě, který tvoří, jakožto **příloha č. 1**, nedílnou součást této Smlouvy,
 - poznámky spornosti jak je uvedena ve výpisu z katastru nemovitostí k Předmětu koupě, který tvoří, jakožto **příloha č. 1**, nedílnou součást této Smlouvy,
 - přípojek inženýrských sítí, kdy se zejména jedná o přípojky telekomunikačních sítí, sloužící pro okolní nemovité věci, kdy však přípojky nejsou evidovány v katastru nemovitostí,
 - podzemního metalického telekomunikačního vedení spol. CETIN a.s., které slouží k zajištění pevné telefonní linky a připojení k internetu pro okolní nemovité věci, kdy právo odpovídající věcnému břemeni k uvedenému telekomunikačnímu vedení vzniklo na základě příslušných právních předpisů a není evidováno v katastru nemovitostí (zákonné věcné břemeno),
 - c) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Předmětu koupě zakládaly práva uvedená v písm. b) tohoto odstavce, a Prodávající neučinil žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k Předmětu koupě na jiné osoby ve smyslu § 1100

odst. 2 Občanského zákoníku; žádná třetí osoba nebude převodem vlastnického práva k Předmětu koupě dle této Smlouvy na Kupujícího dotčena ve svém právu a nebude oprávněna domáhat se relativní neúčinnosti této 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 odpovídající věcnému břemeni) ve vztahu k Předmětu koupě, vyplývající zejména z restitučních, rehabilitačních ani jiných obdobných právních předpisů, a neexistuje jakýkoliv důvod zahájení nebo vedení soudního, správního nebo jiného řízení před orgánem veřejné moci, rozhodcem, arbitrem anebo jiným obdobným orgánem ohledně Předmětu koupě či samotného Prodávajícího, které by mohlo ohrozit zájmy Kupujícího související s touto Smlouvou,
- e) ke dni uzavření této Smlouvy není vůči Prodávajícímu vedeno soudní, správní, rozhodčí, exekuční, insolvenční nebo jiné řízení před jakýmkoli orgánem veřejné moci, státním či samosprávným orgánem, rozhodčím soudem nebo rozhodcem anebo jiným obdobným orgánem, týkající se případných finančních nebo jiných závazků Prodávajícího, které by mohlo ovlivnit právní titul Prodávajícího k Předmětu koupě či převod vlastnického práva k Předmětu koupě na Kupujícího dle této Smlouvy, a ani zahájení takového řízení v blízké budoucnosti nehrozí, stejně tak neběží žádné spory týkající se vlastnických, nájemních nebo sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před příslušným katastrálním úřadem týkající se Předmětu koupě, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně jako takový,
- f) nemá žádné splatné a neuhrazené závazky nebo daňové nedoplatky ve vztahu ke správcům daně, které by vedly nebo mohly vést ke vzniku zástavního práva na Předmětu koupě, nebo jiného zatížení Předmětu koupě či k jeho postižení výkonem rozhodnutí,
- g) disponuje všemi oprávněními, povoleními či souhlasy orgánů veřejné moci a územní samosprávy nezbytnými k uzavření této Smlouvy a k provedení právního jednání, které má být učiněno na základě této Smlouvy, je-li jich třeba,
- h) dle jeho nejlepšího vědomí je Předmět koupě způsobilý k řádnému užívání a neváznou na něm žádné skryté vady faktické ani právní, které by jeho řádné užívání omezovaly nebo znemožňovaly, a je způsobilý k užívání dle účinných právních předpisů, povolení, souhlasů a rozhodnutí orgánů veřejné moci,
- i) podpisy a plnění této Smlouvy ze strany Prodávajícího nebudou mít za následek porušení nebo nesplnění jakéhokoliv ujednání, smlouvy, rozhodnutí nebo zákona, jehož je Prodávající stranou nebo adresátem,
- j) v době od podpisu této Smlouvy neučiní žádné právní jednání, na základě kterého by se jakékoli z výše uvedených prohlášení anebo jeho část stalo neproveditelným či nepřesným, a to s výjimkou právních jednání výslovně předvídaných v této Smlouvě,

- k) že výše uvedená prohlášení garantují stav Předmětu koupě, jenž bude existovat po celou dobu od okamžiku uzavření této Smlouvy až do okamžiku nabytí vlastnického práva k Předmětu koupě ze strany Kupujícího.
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoliv z prohlášení Prodávajícího uvedené v odst. 2 písm. a) až k) tohoto článku, jakožto rozhodné okolnosti pro uzavření této Smlouvy, ukáže nepravdivým, nepřesným, neúplným, matoucím, klamavým a/nebo zavádějícím, tak bude Kupující oprávněn vůči Prodávajícímu požadovat náhradu škody či slevu z kupní ceny uvedené v článku III. odst. 1 této Smlouvy 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 oprávněn od této Smlouvy jednostranně odstoupit.
4. Kupující prohlašuje, že byl seznámen se současným fyzickým a právním stavem Předmětu koupě a Předmět koupě kupuje a přejímá ve stavu, v jakém se nachází.

III.

1. Kupní cena sjednaná dohodou Smluvních stran za Předmět koupě činí částku ve výši **2 101 807 Kč** (slovy: dva milióny jedno sto jeden tisíc osm set sedm korun českých), jež je kupní cenou konečnou.
2. Kupní cenu uvedenou v odst. 1 tohoto článku se Kupující zavazuje zaplatit Prodávajícímu ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení vyrozumění Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Předmětu koupě dle této Smlouvy do katastru nemovitostí Kupujícímu, a to bezhotovostně na účet Prodávajícího **č. účtu: XXXX**. Za den zaplacení kupní ceny se považuje den připsání platby na účet Prodávajícího uvedený v tomto odstavci.

IV.

1. Smluvní strany společně prohlašují, že:
- HMP je výlučným vlastníkem asfaltové pozemní komunikace (ul. Chotouchovská), která se nachází na Předmětu koupě, a to vč. veškerých součástí a příslušenství uvedené pozemní komunikace (chodníky, obrubníky aj.) (dále vše jen jako „**Komunikace**“),
 - Komunikace je samostatnou nemovitou věcí dle příslušných ustanovení zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a dle příslušných ustanovení Občanského zákoníku,

kdy na základě toho Komunikace není Předmětem koupě dle této Smlouvy.

2. Fyzická osoba vlastnické právo HMP ke Komunikaci výslovně a neodvolatelně uznává, a to s ohledem na následující dokumenty, se kterými se Fyzická osoba před uzavřením této Smlouvy seznámila a nerozporuje je:

- rozhodnutí Odboru výstavby Místního úřadu městské části Praha 14 - stavební povolení č.j. OV/3016/285/330/98/B ze dne 11. 3. 1998, kdy se jedná o stavební povolení pro stavbu obslužné a obytné komunikace v komplexu bytových domů (dále jen jako „**Stavební povolení**“), na které odkazuje Smlouva o sdružení ze dne 8. 6. 1998 ve znění jejího dodatku č. 1 uzavřené mezi HMP a spol. UNIGA s.r.o., viz její č. IV. odst. 1 a 2,
- Kupní smlouvu ze dne 13. 12. 1999 uzavřenou mezi HMP a spol. UNIGA s.r.o., na jejímž základě došlo k převodu zbylého spoluvlastnického podílu k veškeré technické infrastruktuře ze spol. UNIGA s.r.o. na HMP, a to včetně veškeré technické infrastruktury dle Stavebního povolení, a to i Komunikace,
- Kolaudační rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, odboru dopravy, č.j. MHMP 9625/2001/DOP-01/WE-P14 ze dne 30. 3. 2001, na jejímž základě došlo k povolení trvalého užívání Komunikace vybudované dle výše uvedeného Stavebního povolení,

kdy se Fyzická osoba dále zavazuje, že vlastnické právo HMP ke Komunikaci nebude jakkoli fakticky či právně zpochybňovat ani z něj vůči HMP uplatňovat jakékoli nároky nebo pohledávky, a to vyjma nároku na vydání bezdůvodného obohacení tak, jak je uvedeno v odst. 7, 8 a 9 tohoto článku.

3. Smluvní strany dále sjednávají, že bude-li pravomocným rozhodnutím soudu, rozhodnutím jiného příslušného orgánu veřejné moci, zápisem ve veřejném seznamu nebo jiným nepochybným způsobem určeno, že vlastníkem Komunikace je nebo v minulosti byla Fyzická osoba, tak se Fyzická osoba zavazuje převést své vlastnické právo ke Komunikaci bezúplatně na HMP.
4. Smluvní strany dále sjednávají, že bude-li pravomocným rozhodnutím soudu, rozhodnutím jiného příslušného orgánu veřejné moci, zápisem ve veřejném seznamu nebo jiným nepochybným způsobem určeno, že vlastníkem Komunikace je nebo v minulosti byla Fyzická osoba, tak se Fyzická osoba zavazuje vrátit zpět HMP bezdůvodného obohacení zjištěné a uhrazené ze strany HMP dle odst. 8 tohoto článku, a to ve lhůtě 10 dní ode dne obdržení písemné výzvy ze strany HMP a na účet uvedený v této výzvě.
5. Za účelem naplnění závazku uvedeného v odst. 3 tohoto článku se Smluvní strany zavazují nejpozději do 180 dnů ode dne, kdy bude vlastnictví Fyzické osoby ke Komunikaci určeno způsobem podle odst. 3 tohoto článku, uzavřít darovací smlouvu, na jejímž základě Fyzická osoba bezúplatně převede své vlastnické právo ke Komunikaci na HMP. Smluvní strany se

zavazují poskytnout si veškerou nezbytnou součinnost k uzavření smlouvy dle věty první tohoto odstavce a následně i k provedení převodu vlastnického práva ke Komunikaci, zejména k vyhotovení a podpisu příslušných listin a podání návrhů či oznámení vyžadovaných příslušnými právními předpisy nebo příslušnými orgány.

6. Smluvní strany prohlašují, že závazek dle odst. 3 a 5 tohoto článku je zřízen v souladu s § 1785 a násl. Občanského zákoníku, jakožto ujednání smlouvy o smlouvě budoucí darovací. Neuzavě-li tak Fyzická osoba smlouvu podle odst. 5 tohoto článku řádně a včas, je HMP oprávněno se domáhat nahrazení projevu vůle Fyzické osoby soudem, a to v souladu s příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
7. Mezi Smluvními stranami je sporné zaplacení bezdůvodného obohacení ze strany HMP ve prospěch Fyzické osoby vzniklé za užívání části Předmětu koupě v rozsahu 681 m² (dále jen jako „**Pozemek pod Komunikací**“) z důvodu umístění Komunikace, která je ve vlastnictví HMP, na Pozemku pod Komunikací bez jakéhokoliv právního důvodu ze strany HMP včetně sporné výše uvedeného bezdůvodného obohacení, a to vše za období ode dne nabytí vlastnického práva Fyzické osoby k Předmětu koupě do dne nabytí vlastnického práva HMP k Předmětu koupě na základě této Smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly, že dosud sporná práva a povinnosti plynoucí z užívání Pozemku pod Komunikací bez jakéhokoliv právního důvodu ze strany HMP v příslušném období tak, jak je uvedeno v odst. 7 toho článku a z toho plynoucí povinnosti úhrady bezdůvodného obohacení nahradí novými, a to takto:
 - a) HMP se zavazuje uhradit Fyzické osobě bezdůvodné obohacení za užívání Pozemku pod Komunikací z důvodu umístění Komunikace, a to za období tří let zpětně počítaných ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva HMP k Předmětu koupě dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, přičemž posledním dnem je den bezprostředně předcházející dni právních účinků vkladu vlastnického práva HMP k Předmětu koupě dle této Smlouvy do katastru nemovitostí (dále jen jako „**Rozhodné období**“),
 - b) Smluvní strany sjednávají, že výše bezdůvodného obohacení za Rozhodné období bude stanovena za každý jednotlivý den Rozhodného období podle cenových výměrů Ministerstva financí České republiky účinných pro příslušný kalendářní rok, a to vždy podle maximálních cen stanovených pro nájemné z pozemků veřejné infrastruktury v souladu s dále uvedenými cenovými výměry Ministerstva financí, kdy konkrétně se jedná o:
 - Výměr Ministerstva financí č. 01/2023 ze dne 15. prosince 2022, který stanovil částku ve výši 147,- Kč/m²/rok pro rok 2023,
 - Výměr Ministerstva financí č. 01/2024 ze dne 14. prosince 2023, který stanovil částku ve výši 147,- Kč/m²/rok pro rok 2024,

- Výměr Ministerstva financí č. 01/2025 ze dne 21. listopadu 2024, který stanovil částku ve výši 147,- Kč/m²/rok pro rok 2025 a
 - Výměr Ministerstva financí č. 15/2025 ze dne 29. 10. 2025, který stanovil částku ve výši 186,- Kč/m²/rok pro rok 2026,
- c) pro účely výpočtu se roční sazba stanovená příslušným cenovým výměrem Ministerstva financí pro konkrétní rok přepočte na denní sazbu jako podíl roční sazby a počtu dní příslušného kalendářního roku, přičemž takto určená denní sazba bude násobena výměrou Pozemku pod Komunikací, tedy následovně:
- pro rok 2023 je výpočet následující: počet dnů v roce 2023 z Rozhodného období x 147,- Kč/m²/rok / 365 dnů x 681 m²,
 - pro rok 2024 je výpočet následující: počet dnů v roce 2024 z Rozhodného období x 147,- Kč/m²/rok / 366 dnů x 681 m²,
 - pro rok 2025: počet dnů v roce 2025 z Rozhodného období x 147,- Kč/m²/rok / 365 dnů x 681 m²,
 - pro rok 2026: počet dnů v roce 2026 z Rozhodného období x 186,- Kč/m²/rok / 365 dnů x 681 m²,
- d) HMP se zavazuje provést výpočet výše bezdůvodného obohacení dle písm. c) tohoto odstavce ve lhůtě 60 dnů ode dne obdržení vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva HMP k Předmětu koupě dle této Smlouvy do katastru nemovitostí a celkovou zjištěnou výši bezdůvodného obohacení odeslat ve stejné lhůtě na účet Fyzické osoby **č. účtu: XXXX**
9. Smluvní strany sjednávají, že uhrazením částky dle odst. 8 písm. d) tohoto článku budou veškeré jejich vzájemné vztahy vyplývající z užívání Pozemku pod Komunikací a i celého Předmětu koupě bez jakéhokoliv právního důvodu z důvodu umístění Komunikace zcela vypořádány a nebudou mít z titulů užívání Pozemku pod Komunikací a i celého Předmětu koupě bez jakéhokoliv právního důvodu ze strany HMP vůči sobě navzájem žádných dalších nároků, pohledávek ani závazků.
10. Fyzická osoba se dále zavazuje, že:
- a) ve lhůtě 5 dní ode dne odeslání oznámení Kupujícího o uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle čl. VII. odst. 6 druhá věta této Smlouvy vezme zpět veškeré jí do dne nabytí účinnosti této Smlouvy učiněné námitky a stížnosti v rámci kolaudačního řízení vedeného u Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru Územního plánování a stavebního řádu pod sp. zn. SZ 102426/2025/KUSK ÚPS/TT,

- b) ve lhůtě 5 dní ode dne odeslání oznámení Kupujícího o uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle čl. VII. odst. 6 druhá věta této Smlouvy vezme zpět veškeré jí doposud učiněné námitky a stížnosti v řízení o odstranění stavby (dodatečném povolení stavby) vedeného u Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství pod sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK/30,
 - c) ode dne podpisu této Smlouvy nebude činit jakékoliv námitky, stížnosti nebo jakákoliv jiná obdobná právní jednání nebo úkony, která by stěžovala řádný průběh správních řízení uvedených pod písm. a) a b) tohoto odstavce,
 - d) ve lhůtě 5 dní ode dne odeslání oznámení Kupujícího o uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle čl. VII. odst. 6 druhá věta této Smlouvy udělí souhlas vlastníka Předmětu koupě v rámci řízení o dodatečném povolení stavby vedeného u Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství pod sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK/30 a ve stejné lhůtě vyznačí tento souhlas na situačním výkresu dokumentace dodatečně povolované řešené stavby, kdy uvedený situační výkres dokumentace Prodávající obdržel od Kupujícího při podpisu této Smlouvy, a předá jej HMP,
 - e) ve lhůtě 5 dní ode dne odeslání oznámení Kupujícího o uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle čl. VII. odst. 6 druhá věta této Smlouvy učiní a předá HMP písemné prohlášení, že si je vědoma existence zákonného věcného břemene (vodovodu a kanalizace) na Předmětu koupě zapsaného v rámci řízení V-66392/2025-101, kdy obsahem uvedeného prohlášení zároveň bude, že uvedené věcné břemeno Fyzická osoba nerozporuje a souhlasí s ním; Fyzická osoba tímto dále neodvolatelně uznává, že výlučným vlastníkem inženýrské sítě (vodovodu a kanalizace), k níž bylo zapsáno věcné břemeno zatěžující Předmět koupě v rámci řízení V-66392/2025-101, je HMP,
 - f) ve lhůtě 5 dní ode dne odeslání oznámení Kupujícího o uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle čl. VII. odst. 6 druhá věta této Smlouvy vezme v celém rozsahu zpět svoji žalobu ze dne 19. 12. 2025, jež je projednávána v rámci soudního řízení u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 19 C 379/2025, kdy se zároveň ve svém zpětvzetí vzdá náhrady nákladů soudního řízení; HMP se zavazuje v případě zpětvzetí žaloby ze strany Fyzické osoby dle tohoto písm. f) vzdát se též náhrady nákladů uvedeného soudního řízení,
 - g) ode dne podpisu této Smlouvy nebude činit jakákoliv podání, žaloby, podněty, námitky a jiné obdobné úkony vůči jakýmkoliv soudním, správním či samosprávným orgánům, týkající se Předmětu koupě, Komunikace či jakýchkoliv staveb, inženýrských sítí nebo věcných břemen, které se na Předmětu koupě nacházejí či jsou k němu evidovaná, a to vyjma výslovně v tomto odstavci uvedených úkonů.
11. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je Fyzická osoba povinna zaplatit HMP tyto smluvní pokuty:

- a) v případě, že Fyzická osoba nesplní jakoukoliv povinnost dle odst. 10 písm. a), b), d), e), f) tohoto článku ve stanovené lhůtě, je Fyzická osoba povinna zaplatit HMP smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním jakékoliv z povinností Fyzické osoby uvedené v odst. 10 písm. a), b), d), e), f) tohoto článku,
 - b) za porušení jakékoliv povinnosti uvedené v odst. 10 písm. c), g) tohoto článku je Fyzická osoba povinna zaplatit HMP smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení povinnosti uvedené odst. 10 písm. c), g) tohoto článku.
12. Smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě se nijak nedotýkají nároků HMP na náhradu škody vůči Fyzické osobě a lze je požadovat kumulativně.

V.

1. Vlastnické právo k Předmětu koupě podle této Smlouvy nabude Kupující jeho vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a to s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad. Tímto okamžikem přechází na Kupujícího nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu Předmětu koupě. Dle dohody Smluvních stran nebude o předání Předmětu koupě mezi Smluvními stranami sepisován předávací protokol.
2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, učiní Kupující do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s řízením o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí dle této Smlouvy ponese Kupující.
3. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, Smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek k této Smlouvě stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že v souladu s požadavky katastrálního úřadu tuto Smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
4. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou Smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.

VI.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu Prodávajícího nebo Kupujícího uvedené v této Smlouvě nebo do datové schránky příslušné Smluvní strany. Pokud v průběhu plnění této Smlouvy dojde ke změně adresy některé ze Smluvních stran, 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.

VII.

1. Právní vztahy touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto Kupující potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. ze dne
3. Pokud kterékoliv ustanovení této Smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení Smlouvy nebo jejich částí.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí Kupující. Kupující je povinen bez zbytečného odkladu o uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle předchozí věty tuto skutečnost Prodávajícímu písemně oznámit prostřednictvím datové schránky (datová schránka Prodávajícího ID: t7svds3), a to včetně uvedení data nabytí účinnosti této Smlouvy.
7. Kupující zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Bližší informace o zpracovávání osobních údajů jsou uvedeny na webových stránkách <https://praha.eu/gdpr>.

8. Tato Smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných výtiscích, z nichž šest obdrží Kupující (jeden výtisk je určen pro řízení o povolení vkladu) a jeden Prodávající.
9. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle odst. 6 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 nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této Smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí k Předmětu koupě

V Praze dne:.....

V Praze dne:.....

Prodávající:

za Kupujícího:

.....
XXXX

.....
XXXX

ředitelka odboru majetkových agend
Magistrátu hlavního města Prahy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2026 08:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Hlavní město Praha
 Magistrát hl.m. Prahy
 odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 773778 Újezd nad Lesy

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

4268/374

878 ostatní plocha

ostatní
komunikace

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístit a provozovat kabelové vedení s právem volného vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, obnovy, oprav a údržby
 dle článku III. smlouvy a dle GP č. 1740-138/2001

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 4268/374

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.04.2012. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 10.05.2012.

V-19409/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

pro stavbu plynárenského zařízení -STL plynovodu a plynovodních přípojek, právo přístupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav, údržby, stavebních úprav a kontroly stavby

dle článku II. smlouvy

dle GP č.3076-268/2011

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 4268/374

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.01.2012. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 10.01.2012.

V-1086/2012-101

Listina Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 14.10.2025.
 Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 14:52:26. Zápis proveden dne
 12.11.2025.

V-66201/2025-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2026 08:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 773778 Újezd nad Lesy

List vlastnictví: 2436

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty

Oprávnění pro

Parcela: 4268/362, Parcela: 4268/447

Povinnost k

Parcela: 4268/374

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2015 12:18:46. Zápis proveden dne 15.05.2015.

V-21424/2015-101

Pořadí k 20.03.2015 12:18

o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

kanalizace pro veřejnou potřebu - kanalizační stoka 315 PVC a vodovodní řad pro veřejnou potřebu - vodovodní řad 160 PE v rozsahu GP č. 4079-146/2025

Povinnost k

Parcela: 4268/374

Listina Osvědčení vodopráv. úřadu o služebnosti vybudování a užívání vod. díla č. j.: MHMP 1016871/2025 ze dne 07.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2025 15:08:11. Zápis proveden dne 11.12.2025.

V-66392/2025-101

Pořadí k 15.10.2025 15:08

Související zápisy

Poznámka spornosti

o určení, že pozemek není zatížen služebností dle § 59a odst.1 vodního díla podáno u OS pro P9 dne 19.12.2025

žalování:

- 1) [redacted]
- 2) [redacted] věcech majetkových, IČO 69797111
- 3) [redacted]
- 4) [redacted]
- 5) [redacted]

Oprávnění pro

Listina Oznámení soudu 19 C-379/2025 ze dne 05.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2026 10:20:27. Zápis proveden dne 02.03.2026; uloženo na prac. Praha

Z-1944/2026-101

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 19 C 379/2025 ze dne 19.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2025 17:23:52. Zápis proveden dne 22.01.2026; uloženo na prac. Praha

Z-64447/2025-101

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2026 08:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 773778 Újezd nad Lesy

List vlastnictví: 2436

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 154 EX-55/2001 - 25 ze dne 20.06.2017. Právní moc ke dni 10.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2017 19:02:04. Zápis proveden dne 17.08.2017.

- V-50660/2017-101

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: 18.06.2026 09:05:09

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Důvodová zpráva

(platí pro RHMP i ZHMP)

Zastupitelstvu hlavního města Prahy je předkládán návrh na schválení uzavření Kupní smlouvy a dohody o narovnání (**Smlouva**) mezi hlavním městem Prahou (**HMP**) jako kupujícím a XXXX jako prodávajícím (**Prodávající**).

Předmětem Smlouvy je úplatné nabytí pozemku parc. č. 4268/374 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 878 m², v k. ú. Újezd nad Lesy, obec Praha (**Pozemek**), do vlastnictví HMP.

Na Pozemku se nachází asfaltová pozemní komunikace (ul. Chotouchovská). Smlouva současně řeší narovnání sporných právních vztahů mezi smluvními stranami souvisejících s užíváním části Pozemku pod touto komunikací.

Prodávající je dle Smlouvy výlučným vlastníkem Pozemku. HMP je podle smluvního ujednání s odkazem na historické dokumenty, viz dále, vlastníkem pozemní komunikace nacházející se na tomto Pozemku, a to včetně všech jejích součástí a příslušenství (**Komunikace**).

Vlastnictví HMP ke Komunikaci vyplývá zejména z historických podkladů souvisejících s povolením a kolaudací stavby Komunikace, a to konkrétně:

- ze stavebního povolení ze dne 11. 3. 1998 (rozhodnutí Odboru výstavby Místního úřadu městské části Praha 14 - stavební povolení č.j. OV/3016/285/330/98/B ze dne 11. 3. 1998),
- Smlouvy o sdružení ze dne 8. 6. 1998 uzavřené mezi HMP a spol. UNIGA s.r.o., viz její č. IV. odst. 1 a 2,
- Kupní smlouvy ze dne 13. 12. 1999 uzavřené mezi HMP a spol. UNIGA s.r.o a
- kolaudačního rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, odboru dopravy, č.j. MHMP 9625/2001/DOP-01/WE-P14 ze dne 30. 3. 2001.

Prodávající, jakožto vlastník Pozemku, ve Smlouvě vlastnické právo HMP ke Komunikaci výslovně a neodvolatelně uznává.

Současně je mezi smluvními stranami ve Smlouvě řešena sporná otázka bezdůvodného obohacení vzniklého užíváním části Pozemku o výměře 681 m², na němž se nachází Komunikace ve vlastnictví HMP.

Smluvní strany proto navrhuji v rámci Smlouvy uzavřít dohodu o narovnání, která uvedený spor řeší komplexně a předchází dalším pochybnostem a soudním či správním sporům.

Účelem předkládané Smlouvy je zejména:

- majetkoprávní vypořádání Pozemku pod Komunikací, spočívající ve sjednocení vlastnictví Pozemku s vlastnictvím veřejné dopravní infrastruktury (Komunikace), která se na něm nachází,

- odstranění všech sporných vztahů mezi Prodávajícím, jakožto vlastníkem Pozemku, a HMP, jakožto vlastníkem Komunikace,
- uznání vlastnického práva HMP ke Komunikaci na Pozemku ze strany Prodávajícího,
- vypořádání nároků z titulu bezdůvodného obohacení, a to předem určeným mechanismem / způsobem výpočtu,
- odstranění sporného stavu mezi Prodávajícím a HMP, týkající se inženýrské sítě (vodovod a kanalizace), jež je uložena v Pozemku, a to jak ve věci vlastnictví této inženýrské sítě, tak především umožnění dokončení procesu její řádně kolaudace jako stavby,
- závazek k ukončení všech soudních sporů a správní problematiky, týkající se Pozemku, Komunikace a inženýrské sítě (vodovod a kanalizace),
- odstranění rizika dalších právních sporů a obstrukcí ve všech správních řízeních.

Navržené řešení je z pohledu HMP účelné, neboť umožní právně stabilizovat vlastnické a uživatelské vztahy k dotčené veřejné infrastruktuře a inženýrským sítím a současně minimalizovat riziko dalších sporů, které by mohly komplikovat správní řízení a výkon vlastnických práv HMP a okolních vlastníků nemovitých věcí, pro něž slouží doposud problematické inženýrské sítě.

Základní obsah smlouvy

Na základě předkládané smlouvy Prodávající převede na HMP vlastnické právo k Pozemku.

Kupní cena za Pozemek je sjednána ve výši **2.101.807 Kč**, a to jako cena konečná. Kupní cena má být prodávajícímu uhrazena ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch HMP k Pozemku.

Kupní cena byla stanovena s ohledem na Znalecký posudek č. 33/2024-5013 (č. 59142/2024 v evidenci posudků MS) ze dne 3. 8. 2024, o obvyklé ceně pozemku parc. č. 4268/374 o výměře 878 m², v katastrálním území Újezd nad Lesy, obec Praha, vypracovaný Ing. Janou Opočenskou, Před Ústavem 809/5, 181 00 Praha 8, ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s. Dlouhá 705/16, 110 00 Praha 1 (**Posudek**). Náklady na zpracování znaleckého posudku jsou ve výši 18.150 Kč vč. DPH.

Posudek stanovil cenu:

- Pozemku bez Komunikace na částku ve výši 2.004.447,35 Kč,
- samotné Komunikace na částku ve výši 1 361 940,00 vč. DPH.

Prodávající s ohledem na stáří Posudku (rok 2024) požadoval, aby byla cena Pozemku navýšena o inflaci od roku 2024 do roku 2026, tedy o částku 97.359,65 Kč (navýšení o 4,86 %).

Navýšení kupní ceny o inflaci představuje transparentní, objektivní a přezkoumatelný postup, neboť vychází z obecně dostupných údajů o míře inflace, zejména z údajů Českého statistického úřadu. Takový postup současně respektuje původní znalecké ocenění a

zachovává jeho relevanci pro rok 2026, aniž by bylo nutné pořizovat nový znalecký posudek pouze z důvodu plynutí času.

Zpracování nového znaleckého posudku by v daném případě nebylo hospodárnější ani účelnější. Znamenalo by další časovou prodlevu, vznik dodatečných nákladů a administrativní zatížení, přičemž lze předpokládat, že s ohledem neustálý růst ceny nemovitostí na území hl. m. Prahy je možné předpokládat, že novým znaleckým posudkem by došlo ke zjištění vyšší ceny pozemku než tak, jak byla stanovena navýšením o inflaci.

Navržený postup je proto pro hlavní město Prahu výhodnější než pořízení nového znaleckého posudku. Umožňuje dokončit majetkoprávní vypořádání bez zbytečného odkladu, bez dalších nákladů na nové ocenění a při zachování ekonomické přiměřenosti kupní ceny. Současně snižuje riziko, že v důsledku nového znaleckého posudku dojde k navýšení ceny pozemku o vyšší částku.

Součástí Smlouvy je rovněž dohoda o narovnání, podle níž se smluvní strany dohodly na vypořádání sporného nároku Prodávajícího na vydání bezdůvodného obohacení za užívání části Pozemku pod Komunikací. Bezdůvodné obohacení bude vypočteno za období tří let zpětně od právních účinků vkladu vlastnického práva HMP k Pozemku do katastru nemovitostí, a to podle příslušných cenových výměrů Ministerstva financí upravujících maximální nájemné z pozemků veřejné infrastruktury.

Výše bezdůvodného obohacení bude vypočtena podle denní sazby odpovídající příslušnému roku a výměře části Pozemku pod Komunikací, tj. 681 m². Konkrétní částka bude tedy stanovena až podle dne právních účinků vkladu vlastnického práva HMP k Pozemku do katastru nemovitostí.

Narovnání sporných vztahů a další závazky prodávajícího

Uzavřením Smlouvy má dojít nejen k převodu Pozemku do vlastnictví HMP, ale též ke komplexnímu narovnání všech sporů a sporných práv mezi smluvními stranami týkající se Pozemku, Komunikace a inženýrské sítě (vodovod a kanalizace).

Prodávající se ve Smlouvě zavazuje zejména:

- uznat vlastnické právo HMP ke Komunikaci nacházející se na Pozemku a dále jakkoliv nezpochybňovat vlastnické právo HMP ke Komunikaci,
- vzít zpět námitky a stížnosti uplatněné v dotčených správních řízeních týkající se především dodatečného povolení, kolaudace a zápisu věcného břemene k inženýrské síti (vodovod a kanalizace), která je uložena v Pozemku,
- učinit prohlášení k existenci zákonného věcného břemene k inženýrské síti (vodovod a kanalizace),
- vzít zpět žalobu vedenou u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 19 C 379/2025, v němž se prodávající domáhá určení toho, že stavba vodovodu a kanalizace je ve vlastnictví České republiky – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových a zároveň se domáhá určení neexistence zapsaného věcného břemene (inženýrské sítě – vodovod a kanalizace) k Pozemku ve prospěch HMP,
- zdržet se dalších podání, žalob, podnětů či námitek týkajících se Pozemku, Komunikace, staveb, inženýrských sítí a věcných břemen souvisejícího s Pozemkem.

Tato ujednání jsou pro HMP významná, neboť zajišťují faktické ukončení sporných vztahů a poskytují HMP smluvní nástroje pro případ, že by prodávající své závazky nesplnil.

Ekonomické dopady

Uzavřením smlouvy vznikne HMP povinnost uhradit prodávajícímu:

- kupní cenu za pozemek ve výši **2.101.807 Kč**,
- částku odpovídající vypořádání bezdůvodného obohacení za užívání části Pozemku pod Komunikací o výměře 681 m², vypočtenou podle smluvního mechanismu za období tří let zpětně od právních účinků vkladu vlastnického práva HMP k Pozemku do katastru nemovitostí,
- správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva k Pozemku pro HMP do katastru nemovitostí.

Výše vypořádání bezdůvodného obohacení nebude ke dni schvalování smlouvy stanovena pevnou částkou, neboť je závislá na konkrétním dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Mechanismus výpočtu je však ve smlouvě sjednán jednoznačně a vychází z regulovaných hodnot podle cenových výměrů Ministerstva financí.

- Finanční prostředky na úhradu kupní ceny za pozemek budou vynaloženy z rozpočtu odboru OMA MHMP v kap. 08, investiční akce č. 0045184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – HOM, ORJ 0883, ORG 0045184, ODP 3639, POL 6130
- Finanční prostředky na vypořádání bezdůvodného obohacení budou vynaloženy z rozpočtu z odboru OMA MHMP v kap. 08, běžné výdaje ORJ 0883, ORG 0098380, ODP 3639, POL 5164

Právní posouzení

Smlouva je koncipována jako kombinace kupní smlouvy podle § 2079 a násl. občanského zákoníku a dohody o narovnání podle § 1903 a násl. občanského zákoníku.

Kupní část Smlouvy zajišťuje převod vlastnického práva k Pozemku do vlastnictví HMP.

Narovnací část Smlouvy nahrazuje dosavadní sporná práva a povinnosti novými závazky smluvních stran, zejména ve vztahu k nároku na bezdůvodné obohacení a k probíhajícím či hrozícím soudním a správním řízením, týkající se Pozemku, Komunikace a inženýrské sítě (vodovod a kanalizace).

Smlouva obsahuje rovněž ujednání o smlouvě budoucí darovací pro případ, že by bylo v budoucnu určeno, že vlastníkem Komunikace je nebo v minulosti byl prodávající. V takovém případě se prodávající zavazuje převést vlastnické právo ke Komunikaci bezúplatně na HMP. Toto ujednání představuje preventivní právní pojistku chránící zájmy HMP.

Návrh kupní smlouvy a dohody o narovnání byl zpracován XXXX. Náklady na zpracování a přípravu související právní dokumentace byly zatím vyúčtovány ve výši 70.893,90 Kč včetně DPH.

Správa pozemku parc. č. 4268/374 v k. ú. Újezd nad Lesy bude zajištěna správní firmou ACTON s.r.o.

Přílohy:

1. stavební povolení ze dne 11. 3. 1998
2. smlouva o sdružení ze dne 8. 6. 1998 ve znění jejího dodatku č. 1
3. kupní smlouva ze dne 13. 12. 1999
4. kolaudační rozhodnutí ze dne 30. 3. 2001
5. znalecký posudek ze dne 3. 8. 2024
6. žaloba o určení vlastnického práva stavby ze dne 19. 12. 2025
7. usnesení – návrh soudního smíru ze dne 5. 1. 2026
8. ortofotomapa
9. usnesení 154 EX 55/01-25

odbor: v ý s t a v b y

Vyřizuje: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]

V Praze dne 11.3.1998
č.j.OV/3016/285/330/98/B

Újezd nad Lesy
D -----
p více

ROZHODNUTÍ

Odbor výstavby Místního úřadu městské části Prahy 14, jako příslušný stavební úřad podle ustanovení § 117 a § 120 zákona č. 50/1976 S., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákonů č. 103/1990 Sb., č. 262/1992 Sb., č. 43/1994 Sb., a dále správní úřad podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a vyhlášky č. 38/1994 Sb. hl.m. Prahy, o přenesené působnosti, ve znění pozdějších předpisů, na základě návrhu stavebníka - UNIGA spol. s r.o., Škvorecká 871, Úvaly ze dne 16.2.1998 po projednání ve stavebním řízení

a) v y d á v á

podle § 66 stavebního zákona

S T A V E B N Í P O V O L E N Í

na stavbu "Obslužné a obytné komunikace v komplexu bytových domů" lokalizovanou na pozemcích parc.č. 4268/7, 4268/8, 3919, 3940, 3953, 4203 k.ú. Újezd nad Lesy v Praze 9.

Stavba se povoluje v rozsahu:

- hlavní obslužné komunikace v kategorii MO 8/30 a ostatní na - vazující obslužné komunikace v kategorii MO 7/30 vybaveny o jednostranné nebo oboustranné chodníky, parkovacím stáním a pásy zeleně v souladu s projektovou dokumentací. Obrusná vrstva komunikací bude asfaltový beton, chodníků betonová zámková dlažba,
- obytné komunikace v kategorii MO 6/20. Obrusná vrstva komunikací bude betonová zámková dlažba,

TELEFON	BANKOVNÍ SPOJENÍ	IČO	TELEFAX
81005111	První městská banka, a.s. [REDACTED]	231312	81912861

- příčné chodníkové plochy s půlkruhovým náměstím vybaveny ze -
lení. Obrusná vrstva bude betonová zámková dlažba.

Součástí komunikací bude svislé a vodorovné dopravní značení a
osazení dopravního zařízení.

b) s t a n o v í

pro provádění stavby tyto závazné podmínky:

- 1) Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, ověřené ve stavebním řízení, která je přílohou tohoto rozhodnutí.
- 2) Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- 3) O průběhu stavby bude veden stavební deník.
- 4) Stavebník je povinen respektovat vyhlášku Ministerstva hos - podářství č. 174/94 Sb. ve smyslu zákona č. 43/94 Sb., kterou se stanoví obecné technické požadavky, zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.
- 5) Před zahájením stavby stavebník zajistí vytýčení prostorové polohy stavby a stávajících podzemních inženýrských sítí.
- 6) Před plánovaným zahájením zemních prací na stavbě sdělí stavebník tuto skutečnost v 14 denním předstihu archeologickému odboru Pražského ústavu památkové péče a Archeologickému ústavu AV ČR.
- 7) Nejpozději 30 dnů před zahájením stavebních prací požádá stavebník příslušný silniční správní orgán o vydání rozhodnutí o zvláštním užívání pozemních komunikací. Podmínky tohoto rozhodnutí musí stavebník dodržet.
- 8) Zahájení stavebních prací oznámí stavebník písemně stavebnímu úřadu Místního úřadu městské části Prahy 14. Přitom uvede jméno, sídlo a telefonní číslo pracovníka, který zodpovídá za provádění stavebních prací.
- 9) Stavebník je povinen respektovat podmínky smluv, uzavřených se správcí a vlastníky dotčených nemovitostí.
- 10) Stavebník je povinen respektovat podmínky stanovené ve vy - jádření správců inženýrských sítí v plném rozsahu a oznámit jim zahájení prací.
- 11) Vyskytnou se při provádění výkopu podzemní vedení v projek - tu nezakreslená, musí být další stavební práce přizpůsobeny skutečnému stavu. Způsob případných úprav nebo přeložení těchto vedení musí být dodatečně projednán s příslušným správcem.
- 12) Stavebník odpovídá za veškeré škody a veškeré zásahy do stá - vajících zařízení jiných investorů vzniklé stavební činností.
- 13) Úpravy nebo přeložky povrchových zařízení musí být předem odsouhlaseny provozním oddělením správců těchto zařízení.
- 14) Zařízení staveniště bude umístěno na pozemcích stavebníka.
- 15) Po celou dobu stavby musí být zajištěna dopravní obsluha dotčené oblasti, průjezd požárních vozidel, vozidel zdravot - ní služby a vozidel pro odvoz komunálních odpadů.
- 16) Hlučnost mechanismů a zařízení používaných na stavbě nesmí přesáhnout hodnoty stanovené vyhl.č. 13/1977 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku.
- 17) Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhlášku č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích a dbát o ochranu zdraví osob na sta - veništi.
- 18) Při zvláštním užívání komunikací je nutno dodržovat vyhlášku

- č. 3/1972 Sb. NVP (úplné znění vyhláška č. 6/1985 Sb. NVP) a vyhlášku č. 8/1980 Sb. NVP, o čistotě v hl.m. Praze (úplné znění vyhláška č. 5/1985 Sb. NVP).
- 9) Stavebník zajistí dodržování zákona č. 389/1991 Sb., o ovzduší, vyhlášku NV hl.m. Prahy ze dne 13.6.1989, o spalování hořlavých látek na území Prahy.
 - 20) Stavebník zajistí pravidelné provádění zkoušek hutnění zemin podloží, zkoušky podkladních vrstev a provede o tom záznamy ve stavebním deníku.
 - 21) Stavebník je povinen dodržet podmínky stanovené v souhrnném stanovisku Sdružení pro životní prostředí zdravotně postižených v ČR ze dne 8. února 1998 pod zn. 98/02/LS/044 v plném rozsahu.
 - 22) Po ukončení stavebních prací bude odboru výstavby MÚ MČ Prahy 14 předložen návrh na kolaudaci stavby ve smyslu § 79 stavebního zákona.
 - 23) Odpady vzniklé stavební činnosti budou zneškodněny v souladu se zněním zákona č. 125/1997 Sb., o odpadech. Doklad o způsobilosti nezávadného zneškodnění odpadů stavebník předloží při kolaudačním řízení.
 - 24) Ke kolaudačnímu řízení stavebník předloží rozhodnutí o umístění dopravního značení, vydané příslušným silničním správním orgánem ve smyslu § 48, odst. 2, písm. a. vyhlášky č. 99/1989 Sb..
 - 25) Ke kolaudačnímu řízení stavebník předloží potvrzení o splnění ohlašovací povinnosti na IMIP v souladu se zněním vyhlášky č. 8/1986 Sb. NVP, o jednotné evidenci technického vybavení hl.m. Prahy a digitální technické mapy Prahy a provedeném archeologickém výzkumu.

O d ů v o d n ě n í

Stavebník - UNIGA spol. s r.o., Škvorecká 871, Úvaly podal dne 16.2.1998 žádost o stavební povolení pro stavbu "Obslužné a obytné komunikace v komplexu bytových domů" k.ú. Újezd nad Lesy v Praze 9.

Stavební úřad opatřením ze dne 16.2.1998 oznámil zahájení stavebního řízení dotčeným orgánům státní správy a všem známým účastníkům řízení. V průběhu řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 62 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány státní správy a posoudil předložena stanoviska, rozhodnutí a připomínky.

Po provedeném řízení stavební úřad dospěl k závěru, že uskutečněním ani užíváním stavby nebudou ohroženy zájmy společnosti ani nepřiměřeně ohrožena či omezena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Po provedeném řízení stavební úřad dospěl k závěru, že uskutečněním ani užíváním stavby nebudou ohroženy zájmy společnosti ani nepřiměřeně ohrožena či omezena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Základní údaje stavby:

Název stavby: Obslužné a obytné komunikace v komplexu bytových domů
Místo stavby: Praha 9 - Újezd nad Lesy
Stavebník : UNIGA spol. s r.o., Škvorecká 871, Úvaly
Projektant : TUBES spol.s r.o., Londýnská 29, Praha 2

Náklad stavby: 13 mil. Kč.
Zahájení a ukončení stavby: 4/98 - 3/99

K žádosti byly přiloženy tyto doklady, vyjádření a stanoviska:

a) orgánů státní správy, správců rozvodových sítí a kanalizace:

- | | |
|---|---|
| - OÚR MHMP | - rozhodnutí ze dne 27.8.1997
pod zn.127375/97/S/Vo, |
| - OD MHMP | - rozhodnutí ze dne 7.8.1997
pod č.j.DOP-R4/16989/97/Fr, |
| - OŽP MHMP | - odnětí ZP ze ZPF ze dne 3.7.97
pod zn.OŽP-VIII-7718/97/Pf, |
| - OPP MHMP | - rozhodnutí ze dne 12.6.1997
pod zn.OPP 3101/97, |
| - OOP MÚ MČ Prahy 14 | - stanovisko ze dne 10.6.1997
pod č.j.10582/OOP/97/F1, |
| - PÚPP | - vyjádření ze dne 5.5.1997
pod zn.7431/97/SA, |
| - MÚ MČ Praha-Újezd n. Lesy | - vyjádření ze dne 4.9.1997
pod č.j.413/97/OMI, |
| | - vyjádření ze dne 23.2.1998
pod č.j.92/98/OV, |
| - HZS hl.m. Prahy | - stanovisko ze dne 2.5.1997
pod zn.PO-7353/930/97-OPST, |
| - Policie ČR - DI | - stanovisko ze dne 13.8.1997
pod č.j.PSP 696/SDP-4-97, |
| - Sdružení pro ŽPZP v ČR | - stanovisko ze dne 8.2.1998
pod zn.98/02/LS/044, |
| - TSK hl.m. Prahy | - koordinace ze dne 3.6.1997
pod zn.260/487/97, |
| - Pražská plynárenská | - vyjádření ze dne 19.3.1997, |
| - vyjádření správců inž. sítí podle zákona č. 110/64 Sb., | |
| - výpisy z katastru nemovitostí pro LV: 1, 2436 | |

b) souhlasy vlastníků pozemků podle ust. § 38 odst. 2 stavebního zákona.

Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci, nebude stavba zahájena.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad v průběhu řízení neshledal žádné důvody, které by bránily povolení předmětné stavby, bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku.

P o u č e n í

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení k odboru výstavby Magistrátu hl.m. Prahy podáním učiněným u zdejšího stavebního úřadu.

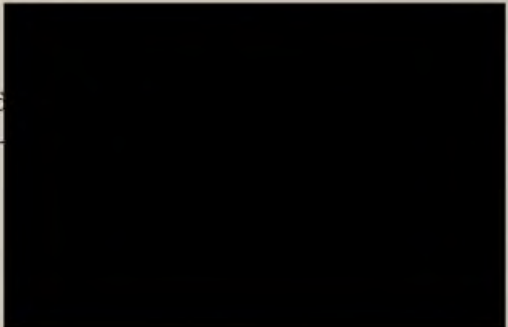
loha:
ověřena PD
štitek

Popl
x

Plóha:
ověřena PD
x štítek

Poplatek za vydání tohoto rozhodnutí je stanoven podle zákona
č.305/1997 pol. 16 g) ve výši 2.500 Kč.

Toto rozhodnutí nabylo právní moci d



Rozdělovník:

A) Účastníci řízení:

- UNIGA spol.s r.o., Škvorecká 871, Úvaly
- OOMaI MČ Praha - Újezd nad Lesy, Staroklánovická 260, Praha 9
- MÚ MČ Praha - Újezd nad Lesy, Staroklánovická 260, Praha 9
se žádosti o zveřejnění na úřední desce po dobu 15 dnů a
podání zprávy o zveřejnění

B) Dotčené orgány státní správy:

- OOP MÚ MČ Prahy 14, Bratří Venclíků 1073, Praha 9
- HZS hl.m. Prahy, Sokolská 62, Praha 2
- Policie ČR, SHMP - DI, P.O.BOX 51, Praha 4
- TSK hl.m. Prahy, Štefanikova 23, Praha 5
- Správa veřejného osvětlení hl.m. Prahy, Novodvorská 1010, P 4
- OD MHMP, Mariánské nám. 2, Praha 1

C) na vědomí:

- spis
- referent

6 2 2 1 739

S M L O U V A O S D R U Ž E N Í,
uzavřená podle § 829 a násl. obč. zák.

Čl. I
Smluvní strany

- 1) Hlavní město Praha se sídlem orgánů 110 01 Praha 1,
Mariánské nám. 2, IČO 064581, DIČ 001-00064581,
[redacted]
Ústřední městské banky, a. s., č. ú. 5157-998/6000
(dále jen "účastník I")
- 2) UNIGA s.r.o., se sídlem V průhonu 40, 170 00 Praha 7,
IČO 25077821, DIČ 007-25077821
[redacted]
Ústřední městské banky a.s., Praha, č.ú. 001.00.03.627/6100
(dále jen "účastník II")

uzavřely níže psaného dne, měsíce a roku tuto

s m l o u v u
o sdružení podle § 829 obč. zák.
(dále jen "smlouva"):

Čl. II
Účel sdružení

Účelem sdružení dle této smlouvy je sdružit finanční prostředky ze státního rozpočtu, poskytnuté účastníkovi I jako investiční dotace na výstavbu technické infrastruktury s finančními prostředky a vlastní činností účastníka II a spojit činnosti obou účastníků tak, aby byla vybudována technická infrastruktura (přístupová komunikace ke stavbám bytů a kanalizace) ke stavbě "199 b.j. v lokalitě Na Božkovně", k.ú. Újezd nad Lesy, jejímž investorem a stavebníkem je účastník II.

Čl. III
Doba trvání sdružení

Sdružení vzniká dnem podpisu této smlouvy oběma účastníky sdružení a je zakládáno na dobu, v níž stavba TI bude řádně dokončena, kolaudována a převzata účastníky a řádně majetkově vypořádána.

Čl. IV Předmět sdružení

- 1) Předmětem sdružení je výstavba technické infrastruktury, nezbytné k užívání a provozu stavby bytů, uvedené v čl. II této smlouvy.
Název stavby TI: Praha 9, Újezd nad Lesy - Na Božkovně
(dále jen "stavba TI")
Rozsah stavby TI: Přístupová komunikace ke stavbám s byty, zařízení pro veřejný rozvod kanalizace
- 2) Na stavbu TI byla vydána stavební povolení - odborem výstavby MHMP dne 26. 9. 1997, č.j. VYS/3-4592/97/Tr, které nabylo právní moci dne 18. 11. 1997 a odboru výstavby MÚ Praha 14 vydaným dne 11. 3. 1998, č.j. OV/3016/285/330/98/B, které nabylo právní moci dne 31. 3. 1998.
Tato stavební povolení (povolení k vodohospodářskému dílu) jsou uvedena v příloze ke Smlouvě o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu TI v obci, uzavřené mezi MMR ČR a účastníkem I. Tato smlouva tvoří přílohu k této smlouvě o sdružení vč. jejích příloh.
- 3) Stavba TI bude umístěna na těchto pozemcích parcelních čísel 4268/7, 4268/8, 4268/16 v k. ú. Újezd nad Lesy, zapsaných na LV č. 2436, které jsou ve vlastnictví účastníka II a na přilehlých pozemcích parcelních čísel 4268/15 ve vlastnictví ČR - ONV Praha 9, p.č. 3940, 3953, 4203 ve vlastnictví ČR - MNV Újezd nad Lesy Praha 9 a p.č. 3919 LV 1150 ve vlastnictví ČR - Státní statek HMP, všechny pozemky v k.ú. Újezd nad Lesy.
- 4) Stavba TI byla zahájena v 11/97 a bude dokončena a kolaudována do 12/1998

Čl. V Sdružení prostředků a činností

- 1) Účastník I sdružuje pro výstavbu stavby TI, uvedené v čl. IV této smlouvy, 9,950.000,00 Kč (devětmilionůdevětsetpadesátisickorun českých).
Výše těchto finančních prostředků vyplývá z dotace ze státního rozpočtu, která byla poskytnuta účastníkovi I Ministerstvem pro místní rozvoj ČR na základě Smlouvy o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu technické infrastruktury v obci, uzavřené dne..... (dále jen "dotace"). Účastník I. je plátcem DPH, přičemž veškerá zdanitelná plnění jsou podle par. 25 zák. č. 588/92 Sb. v platném znění od daně osvobozena.
- 2) Účastník II sdružuje pro výstavbu stavby TI, uvedené v čl. IV této smlouvy:
 - a) 1,750.000,00 (jedenmilionsedmsetpadesátisickorun českých)

- b) vlastní činnost na výstavbě TI v rozsahu min. 8,200.000,00 Kč (osmmilionůdvěstětisickorun českých) dle výkazu výměr a dále v rámci sdružení bude vykonávat investorské činnosti, potřebné a nezbytné k dosažení účelu sdružení, uvedeného v čl. II této smlouvy, jakož i činnosti směřující k zajištění správného postupu financování výstavby, zejména s ohledem na splnění podmínek poskytnutí státní dotace a zákona č. 199/1994 Sb. Účastník II je plátcem DPH.

Čl. VI Práva a povinnosti účastníků sdružení

1) Účastník I je povinen:

- 1.1 uhradit na účet sdružení, který zřídí účastník II, do 14 dnů po obdržení dotace z MMR ČR finanční prostředky, uvedené v čl. V odst. 1 této smlouvy,
- 1.2 účastnit se prostřednictvím svého zástupce:
na základě písemné výzvy, doručené mu včas účastníkem II, kontrolních dnů, v nichž bude za účasti zhotovitele stavby TI, popř. zhotovitele projektové dokumentace, prováděna kontrola dodržování harmonogramu postupu výstavby stavby TI a kontrolováno čerpání dotace, uložené na účtu sdružení z hledisek zásad pro poskytování dotací a z hledisek dodržování příslušných obecně závazných právních předpisů a z hledisek příslušných ustanovení této smlouvy,
- 1.3 převzít společně se zástupcem účastníka II řádně dokončenou stavbu TI od zhotovitele a po obdržení pravomocného kolaudačního rozhodnutí zajistit bezplatný převod spoluvlastnického podílu, připadajícího na účastníka II na stavbě TI, do vlastnictví účastníka I,
- 1.4 zajistit převzatou stavbu TI z hledisek péče řádného hospodáře (dle organizačních zásad pro hospodaření s obecním majetkem včetně případného zabezpečení povinností vlastníka stavby TI ve vztahu ke katastru nemovitostí).

2) Účastník II je povinen:

- 2.1 zřídit účet sdružení a zajistit do něho vložení dotace, poskytnuté účastníkem I a vložit na tento účet i finanční prostředky vlastní. Zřízení tohoto účtu, jeho číslo a obchodní jméno banky a jejího sídla oznámí účastník II účastníkovi I písemně doporučeným dopisem do tří dnů od zřízení uvedeného účtu,

- 2.2 poskytnout sdružení dokumentaci stavby TI, ověřenou ve stavebním řízení včetně dokumentace rozpočtové a harmonogramu, postupu výstavby stavby TI a včas a řádně vyzývat zástupce účastníka I k účasti na kontrolních dnech, jejichž program je uveden v předchozím odst., pododstavec 1.2,
- 2.3 vykonávat práva a povinnosti investora stavby TI v zájmu sdružení a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy, jakož i v souladu s přísl. ustanoveními této smlouvy, a to ve všech fázích realizace výstavby stavby TI až do fáze jejího včasného a řádného převzetí od zhotovitele a jejího majetkové vypořádání tak, jak je uvedeno v předchozím odst. 1, poddst. 1. 3 a 1. 4, a za tím účelem:
- 2.3.1 realizovat stavbu TI v souladu s doklady, předloženými k žádosti o poskytnutí dotace, s nimi související předepsanou dokumentací ověřenou ve stavebním řízení a závaznými údaji, uvedenými v dokladech, souvisejících s řízením o poskytnutí dotace,
- 2.3.2 použít finanční prostředky uložené na účtu sdružení pouze za podmínek, stanovených v "Zásadách MF ČR pro poskytování a čerpání prostředků SR pro pořizování investičního majetku čj. 112/13 462/94 (Fin. zpravodaj č. 4/1994),
- 2.3.3 využít pozemků, zainvestovaných stavbou TI tak, aby bytová stavba, uvedená v čl. II této smlouvy mohla být kolaudována nejpozději do 5ti let od podpisu Smlouvy o poskytnutí investiční dotace ze SR na výstavbu technické infrastruktury v obci,
- 2.3.4 plnit povinnosti investora, uvedené ve "Smlouvě o poskytnutí investiční dotace ze SR na výstavbu TI v obci", uzavřené mezi MMR ČR a účastníkem I. Tato smlouva je uvedena v příloze k této smlouvě o sdružení vč. jejích příloh,
- 2.4 vést podvojný účetnictví o uložených finančních prostředcích na účtě sdružení, předkládat účetní doklady na požádání zástupce účastníka I., jakož i kontrolním orgánům MMR ČR a MF ČR, prokazovat výši nákladů na dotovanou výstavbu stavby TI,
- 2.5 zabezpečit oddělenou evidenci finančních prostředků poskytnutou ze SR formou investiční dotace na předmětnou stavbu TI pod účelovým znakem 317 75,
- 2.6 vést evidenci pro účely DPH a podávat samostatná danová přiznání.
Účastník II. zodpovídá za metodickou stránku vedení účetnictví, za archivaci originálních účetních dokladů a dalších účetních písemností dle příslušných zákonů.
- 2.7 vyúčtovat čerpání dotace vždy za příslušný rok a toto čerpání zdokladovat jako použité na přímé stavební náklady uhrazované podle smlouvy o dílo, uzavřené se zhotovitelem,

- 2.8 předložit účastníkovi I všechny údaje pro vyúčtování investiční dotace v rámci zúčtování finančních vztahů města se SR za příslušný rok nejpozději do 15. ledna následujícího roku,
- 2.9 předložit účastníkovi I do 1 měsíce po kolaudaci stavby TI všechny potřebné podklady pro definitivní přiznání dotace (pravomocné kolaudační rozhodnutí, přehled o čerpání poskytnuté dotace ze SR, potvrzený příslušným peněžním ústavem, u kterého bude veden účet sdružení),
- 2.10 převést bezúplatně spoluvlastnický podíl na stavbě TI (s výjimkou veřejného rozvodu elektřiny a plynu) výhradně na účastníka I, a to do 60 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu TI,
- 2.11 převést spoluvlastnický podíl na stavbě veřejného rozvodu elektřiny a plynu na právnické osoby, oprávněné k zajišťování výroby a rozvodu těchto energií,
- 2.12 převést bezúplatně na účastníka I pozemky pod stavbou TI (čl. IV, odst. 3 této smlouvy) do 60 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu TI.

Čl. VII Zastupování sdružení -----

1)

2)

3)

Čl. VIII Vlastnictví stavby TI -----

- 1) Protože bude stavba TI financována jednak z prostředků dotace, uložené na účtu sdružení, jednak z finančních prostředků, které vloží na účet sdružení účastník II a zároveň bude realizována vlastní činností účastníka II (čl. II a čl. V, odst. 2, písm. b této smlouvy), je stavba v podílovém spoluvlastnictví obou účastníků. Velikost takových spoluvlastnických podílů je dána

poměrem výše finančních prostředků vynaložených jednotlivými účastníky na výstavbu stavby TI z účtu sdružení, jakož i hodnotou vlastní činnosti účastníka II.

- 2) Na základě ust. čl. VI, pododst. 2.10 této smlouvy je povinen účastník II darovat svůj spoluvlastnický podíl na stavbě TI (s výjimkou veřejného rozvodu elektřiny a plynu) účastníkovi I.
- 3) Na základě ust. čl. VI, pododst. 2.11 této smlouvy je povinen účastník II převést spoluvlastnický podíl na stavbě veřejného rozvodu elektřiny a plynu na právnické osoby, oprávněné k zajišťování výroby a rozvodu těchto energií.
- 4) Smlouvy, uvedené v odst. 2) a 3), jejichž předměty budou spoluvlastnické podíly, uvedené v odst. 2) a odst. 3) tohoto článku, musí být uzavřeny nejpozději do dne, kdy účastník II podá příslušnému stavebnímu úřadu návrh na zahájení kolaudačního řízení na stavbu TI.

Čl. IX Zánik sdružení

- 1) Sdružení zaniká:
 - 1.1 splněním účelu sdružení, uvedeného v čl. II této smlouvy,
 - 1.2 na základě písemné dohody účastníků.
- 2) Po skončení účasti ve sdružení ručí účastník za závazky sdružení ke dni vystoupení ze sdružení.

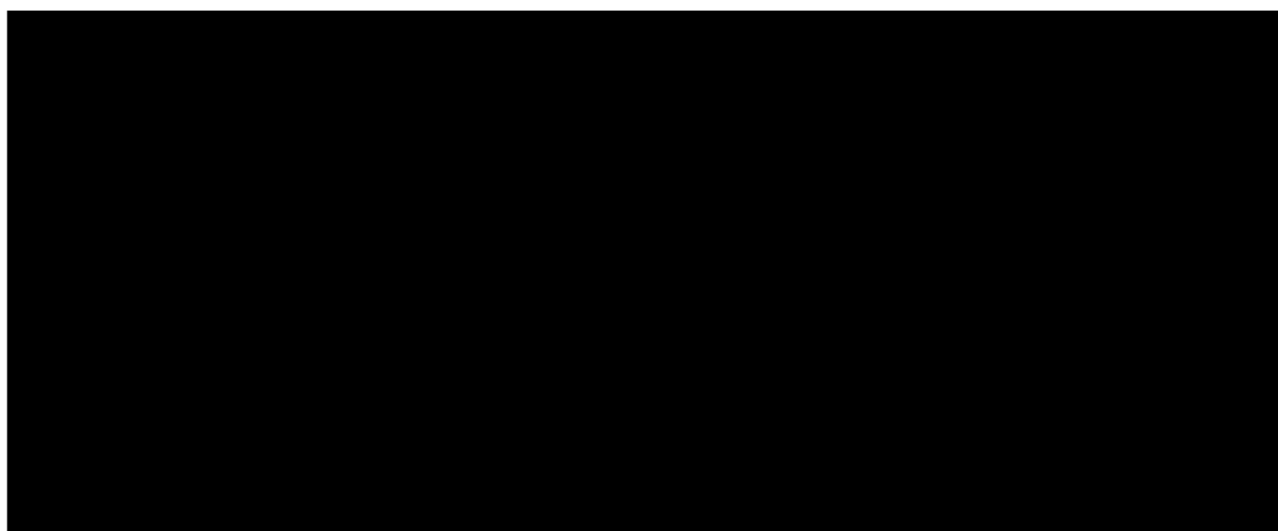
Čl. X Vystoupení ze sdružení

Každý z účastníků má právo vystoupit ze sdružení, nikoliv však v nevhodné době a k újmě druhého účastníka sdružení. Tímto však není dotčeno právo vystoupit ze sdružení z vážného důvodu (hrubé porušení povinností a závazků jedním z účastníků).

Čl. XI Závěrečná ustanovení

- 1) Účastníci prohlašují, že je jim známo, že sdružení nemá způsobilost k právům a povinnostem (§ 829 odst. 2 obč. zák.).
- 2) Ke změnám nebo doplňkům této smlouvy je zapotřebí písemné formy ve formě dodatků, které jsou pořadově číslovány. Totéž platí pro zřeknutí se písemné formy.

- 3) Pokud by se měla stát jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tím dotčena účinnost zbývajících ustanovení. Na místě neúčinného nebo neproveditelného ustanovení platí jako smluvené takové ustanovení, které nejvíce odpovídá hospodářskému smyslu a účelu neúčinného ustanovení. V případě mezer platí jako smluvené takové ustanovení, které odpovídá tomu, co by bývalo bylo podle smyslu a účelu této smlouvy smluveno, kdyby na tuto záležitost strany pamatovaly již dříve.
- 4) Účastníci sdružení tímto prohlašují, že smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 5) Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží MMR ČR, tři vyhotovení účastník I a jedno vyhotovení účastník II.



Příloha: "Smlouva o poskytnutí investiční dotace ze SR na výstavbu techn. infrastruktury v obci" vč. příloh, uzavřená mezi MMR ČR a Hlavním městem Prahou dne

uzavřeno podle § 829 a násl. Občanského zákoníku

Dodatek č.1 ke Smlouvě o sdružení ze dne 8.6.1998

uzavřené podle § 829 a násl. Občanského zákoníku mezi smluvními stranami

Hlavní město Praha
sídlo Magistrátu hl. m. Prahy: Praha 1, Mariánské náměstí 2

[redacted]
účet u První městské banky, a.s. , č.ú. 5157-998/6000

(dále jen „účastník I“)

a

UNIGA, s.r.o.
sídlo: U průhonu 40, 170 00 Praha 7
IČO: 25077821 DIČ: 007-25077821

[redacted]
(dále jen „účastník II“)

takto :

II.

Uvedená smlouva o sdružení finančních prostředků na výstavbu technické infrastruktury stavby „přístupová komunikace ke stavbám bytů a kanalizace ke stavbě 199 bytových jednotek v lokalitě Na Božkovně“ , k.ú. Újezd nad Lesy, se v souladu s Usnesením rady Zastupitelstva hl.m.Prahy č.1330 ze dne 30.11.1999, mění takto:

a) v čl. IV odst. 4 se vypouští celý dosavadní text a nahrazuje se tímto novým textem:

„Stavba byla zahájena v 11/97 a dokončena bude v 6/2000.“

b) v čl. V, odst. II se vypouští celý dosavadní text a nahrazuje se tímto novým textem:

„Účastník II sdružuje pro výstavbu TI, uvedené v čl. IV této smlouvy 1.750.000,- Kč (jedenmilion sedmset padesát tisíc korun českých) a dále v rámci sdružení bude vykonávat investiční činnosti, potřebné a nezbytné k dosažení účelu sdružení, uvedeného v čl. II této smlouvy“.

c) v čl. VI, pododst. 1.3. se vypouští celý dosavadní text a nahrazuje se tímto novým textem:

„převzít společně se zástupcem účastníka II řádně dokončenou stavbu TI od zhotovitele a po obdržení pravomocného kolaudačního rozhodnutí zajistit převod spoluvlastnického podílu, připadajícího na účastníka II na stavbě TI do vlastnictví účastníka I za symbolickou cenu 1.000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých)“

d) v čl. VI, pododst. 2.9 se vypouští celý dosavadní text a nahrazuje se tímto novým textem:

„předložit účastníkovi I do 4 měsíce po kolaudaci stavby TI všechny potřebné podklady pro definitivní přiznání dotace (pravomocné kolaudační rozhodnutí, přehled o čerpání poskytnutí dotace ze SR, potvrzený příslušným peněžním ústavem, u kterého bude veden účet sdružení)“

e) V čl. VI, pododst. 2.10 se vypouští celý dosavadní text a nahrazuje se tímto novým textem:

„převést spoluvlastnický podíl na stavbě TI (s výjimkou veřejného rozvodu elektřiny a plynu) na účastníka I za symbolickou cenu 1.000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých) , a to do 120 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu TI“

f) V čl. pododst. 2.11 se vypouští celý dosavadní text a nahrazuje se tímto novým textem:

„převést část veřejného rozvodu elektřiny a veřejný rozvod plynu na právnické osoby, oprávněné k zajišťování výroby a rozvodu těchto energií“.

g) V čl. VI, pododst. 2.12 se vypouští celý dosavadní text a nahrazuje se tímto novým textem :

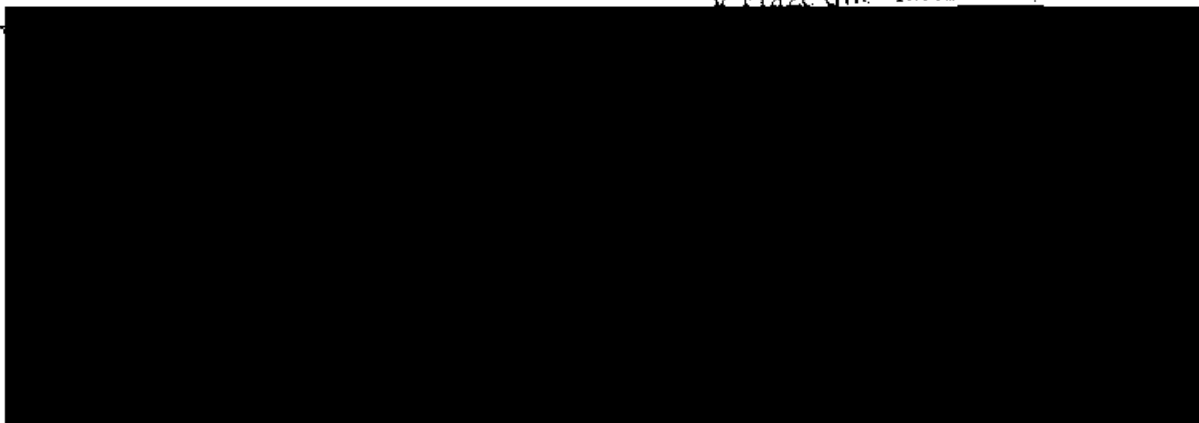
„převést bezúplatně na účastníka I pozemky pod stavbou TI (čl. IV, odst. 3 této smlouvy) do 120 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu TI“

na bytí právní moci kolelaudačního rozhodnutí na stavbu 11.

II.

1. Ostatní ustanovení výše uvedené smlouvy, nedotčená tímto dodatkem, zůstávají i nadále beze změny.
2. Dodatek byl vyhotoven v pěti stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží MMR ČR, tři vyhotovení obdrží účastník I a jedno vyhotovení účastník II.
3. Účastníci prohlašují, že si text tohoto dodatku přečetli, souhlasí s jeho obsahem a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 13.12.1999



KUPNÍ SMLOUVA

kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku navzájem

1. Prodávající:

UNIGA s.r.o., se sídlem U průhonu 40, 170 00 Praha 7, IČO 25077821,

2. Kupující :

Hlavní město Praha se sídlem orgánů 110 01 Praha 1, Mariánské náměstí 2, IČO

takto:

Čl.I

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek prodávajícího převést na kupujícího spoluvlastnický podíl na stavbách technické infrastruktury pro výstavbu bytů v Praze 9- Újezd nad Lesy (Na Božkově) na níže specifikovaných pozemcích zahrnující:

- a) stavby vodohospodářských děl tj. veřejná splašková a dešťová kanalizace a veřejný vodovod,
- b) přístupová komunikace,
- c) výtlač a přečerpávací stanice,
- d) veřejné osvětlení,

ve smyslu ustanovení čl. VI odstavců 2.10 a 2.12. smlouvy o sdružení ve znění dodatku č.1, kterou uzavřeli prodávající a kupující dne 8.6.1998 a ve smyslu usnesení Rady zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 30.11.1999 č. 1330

a závazek kupujícího zaplatit za to prodávajícímu sjednanou úplatu.

2. Specifikace pozemků, které byly dotčeny výstavbou technické infrastruktury :
všechny pozemky jsou v katastrálním území Újezd nad Lesy a jsou to :

- pozemky parcelní číslo: 4268/7, 4268/8, 4268/16 zapsaných na LV č.2436 ve vlastnictví účastníka II,
- přilehlé pozemky parcelní číslo 4268/15 ve vlastnictví ČR – ONV Praha 9,
- dále pozemky parcelní čísla 3940, 3953, 4203 ve vlastnictví ČR – MěNV Újezd nad Lesy Praha 9,
- a pozemky parcelní čísla 3919 na LV 1150 ve vlastnictví ČR – státní statek HMP

3. Prodávající je povinen předat s kupní smlouvou kupujícímu pravomocná rozhodnutí o kolaudaci staveb uvedených v bodě 1. tohoto článku a věcnou specifikaci jednotlivých staveb.

4. Kupující od prodávajícího výše uvedené stavby kupuje.

5. Fyzické předání staveb bude provedeno formou písemného protokolu mezi oběma stranami.

Čl. II Kupní cena

1. Prodávající a kupující se dohodli, že kupní cena staveb uvedených v článku I odst. 1. činí 1.000,- Kč (slovyJedentisíckorunčeských)
2. Kupující je povinen kupní cenu uvedenou v předchozím odstavci složit na účet prodávajícího u IC-Banky a.s. Praha č.ú. 001.00.03.627/6100 do deseti dnů od podpisu této kupní smlouvy.

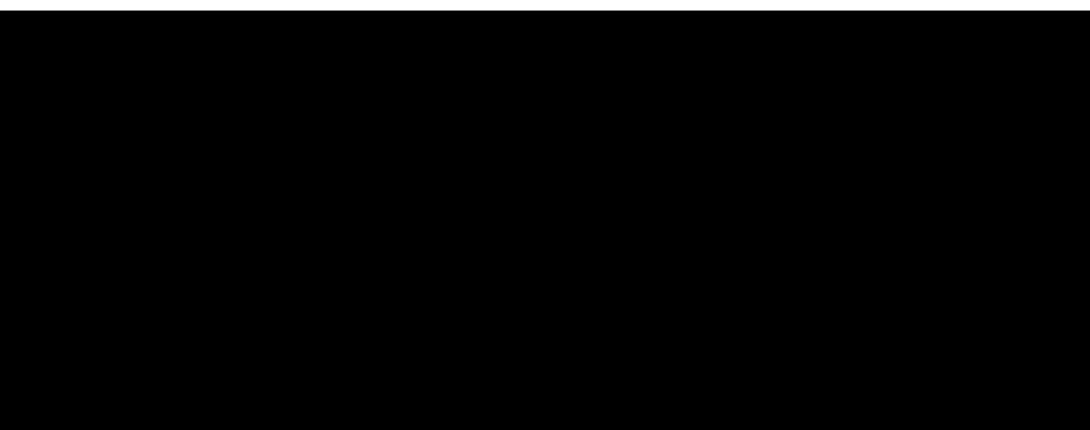
Čl. III Ostatní ujednání

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem, kdy ji schválí zastupitelstvo hlavního města Prahy.
2. Prodávající prohlašuje, že kupujícího seznámil se stavem staveb uvedených v čl. I této smlouvy ještě před podpisem této smlouvy.
3. Kupující potvrzuje, že si stavby uvedené v čl. I bod 1. této smlouvy prohlédl a je seznámen s jejím stavem i s přiloženou dokumentací.

Čl. IV

Smlouva je vyhotovena v 8 stejnopisech, z nichž prodávající obdrží dva a kupující šest výtisků.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují tímto podpisem.



- 1) Věcný rozsah vodovodů a kanalizací, čerpací stanice, výtlačků včetně kolaudačních rozhodnutí a stavebního povolení
- 2) Věcný rozsah místních komunikací včetně kolaudačních rozhodnutí a stavebních povolení
- 3) Věcný rozsah veřejného osvětlení včetně stavebního povolení

VYPRAVENO:

13 -04- 2001

Č.j.: MHMP 9625/2001/DOP-01/WE-P14,
Vyřizuje: Wegrecki
Telefon: 8100 5319

V Praze: 30.3.2001

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Hlavní město Praha, Magistrát hl.m. Prahy, odbor dopravy, jako speciální stavební úřad podle ustanovení § 40 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a § 120 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v kolaudačním řízení přezkoumal podle ustanovení § 81 stavebního zákona návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí, který dne 29.1.2001 podal

UNIGA s.r.o., U Průhonu 40, Praha 7

(dále jen "navrhovatel"), a na základě tohoto přezkoumání podle § 82 stavebního zákona a § 34 vyhlášky č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona,

povoluje trvalé užívání

části stavby:

Obslužné a obytné komunikace v komplexu bytových domů – ul. Chotouchovská

(dále jen "stavba") umístěné na pozemku parcelní č. 4268/374, katastrální území Újezd nad Lesy, Praha 9.

Stavba obsahuje:

- Pojezdná komunikace je v celé délce 110 m lemována zelenými pásy v šířce 1,5 m. Zpevněný povrch je živičný. První část komunikace od napojení v ul. Chotouchovské je řešen jako obousměrná obytná zóna v délce 71 m a šířky 6 m s třemi zpomalovacími pruhy. Druhá část v délce 48 m se plynule zužuje až na šířku 4,5 m západním směrem. Všechny vjezdy na pozemky s rodinnými domy jsou stavebně upraveny jako chodníkové přejezdy z betonových dlaždic. Součástí stavby je svislé a vodorovné dopravní značení.

Pro užívání stavby se stanoví tyto podmínky podle § 82 odst. 1 stavebního zákona a § 34 odst. 2 vyhlášky č. 132/1998 Sb.:

- Při místním šetření kolaudačního řízení byly zjištěny v provedení stavby drobné nedostatky, které musí být odstraněny v těchto lhůtách (podle § 82 odst. 2 stavebního zákona):
 - zatrávnění přilehlých ploch **T. 30.4.2001**
 - úprava návaznosti na stávající komunikaci **T. 30.4.2001**
 - u křižovatky ul. Zařičanská - Chotouchovská osadit dopravní značku slepá boční ulice **T. 15.4.2001**
- Nepodstatné odchylky skutečného provedení stavby od projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení jsou v projektové dokumentaci vyznačeny. Tyto odchylky nevyžadují řízení o změně stavby.

Účastníci řízení: UNIGA s.r.o., Městská část Újezd nad Lesy

Odůvodnění:

Dne 29.1.2001 podal navrhovatel návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno kolaudační řízení.

Stavební povolení bylo vydáno dne 17.1.2001 pod
jejím dokončením dne 17.1.2001 pod

rozhodnutí o změně stavby před

Stavební úřad oznámil zahájení kolaudačního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy. K projednání návrhu současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na 2.3.2001, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Stavební úřad v provedeném kolaudačním řízení přezkoumal předložený návrh na kolaudaci, projednal ho s účastníky řízení a s dotčenými orgány státní správy a zjistil, že stavba je provedena v souladu s § 81 odst. 1 stavebního zákona a jejím užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Při provádění stavby došlo ke změnám oproti projektové dokumentaci ověřené ve stavebním řízení. Tyto změny byly zakresleny v projektové dokumentaci, která byla předložena při kolaudačním řízení. Zjištěné drobné nedostatky nebrání řádnému a nerušenému užívání stavby, a proto bylo užívání stavby povoleno ještě před jejich odstraněním.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení užívání stavby.

Stanoviska sdělili:

- MČ Újezd nad Lesy
- Policie ČR SHMP DI
- MČ P 14 OŽPD

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů státní správy vyžadovaných zvláštními předpisy, zabezpečil plnění požadavků vlastníků sítě technického vybavení k napojení na ně a tato stanoviska a požadavky zahrnul do podmínek rozhodnutí.

Námítky účastníků nebyly v řízení uplatněny.

Upozornění:

- Stavba nesmí být užívána, dokud kolaudační rozhodnutí nenabude právní moci (§ 52 zákona č. 71/1967 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí mohou účastníci řízení
dopravy a spojů ČR podáním u odboru dopravy

Ministerstvu

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů se nevyměřuje.

ZNALECKÝ POSUDEK č. 33/2024-5013

(č. 59142/2024 v evidenci posudků MS)

o obvyklé ceně pozemku parc.č. 4268/374 o výměře 878 m², v katastrálním území Újezd nad Lesy, obec Praha

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Objednatel znaleckého posudku:

Magistrát hlavního města Prahy
odbor hospodaření s majetkem
Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1
objednávka č. OBJ/35/04/021161/2024

Účel znaleckého posudku:

odhad ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., a ke dni 23.7.2024 znalecký posudek vypracovala:


ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s.
Dlouhá 705/16, 110 00 Praha 1

Tento znalecký posudek byl vypracován v 4 vyhotoveních. 2 vyhotovení obdrží objednatel, 1 vyhotovení je uloženo v archivu spolupracující organizace a 1 vyhotovení v archivu znalce. Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu, 4 listy příloh a 1 stranu fotodokumentace.

V Praze, dne 3.8.2024

Vyhotovení č. 1

1. Zadání

1.1. Odborná otázka zadavatele – zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci sestávající z pozemku parc.č. 4268/374 o výměře 878 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, katastrální území Újezd nad Lesy, obce Praha

1.2. Účel znaleckého posudku – pro prodej nemovité věci

1.3. Skutečnosti sdělené objednatelem mající vliv na přesnost závěru posudku - nejsou

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci:	pozemek parc.č. 4268/374
Adresa nemovité věci:	19016 Praha 9, ulice Chotouchovská
Kraj a okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území	Újezd nad Lesy
Počet obyvatel obce k roku 2024:	1 357 326

Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 23.7.2024.

2. Výčet podkladů

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a. podklady dodané objednatelem

- Informace poskytnuté zástupcem objednatele posudku

b. opatřené znalcem

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.
- Částečný výpis z katastru nemovitostí z 22.7.2024 na pozemek parc.č. 4268/374, k.ú. Újezd nad Lesy
- Cenová mapa Magistrátu hl.m.Prahy pro rok 2024, pozemek je v cenové mapě oceněn ve výši 11 180 Kč/m²
- Územní plán Magistrátu hl.m.Prahy - pozemek parc.č. 4268/374 je určen pro funkci OB - stavby čistě obytné
- Technická mapa inženýrských sítí Magistrátu hl.m.Prahy
- Skutečnosti zjištěné na místě

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Podklady pro zpracování posudku jsou převzaty z důvěryhodných zdrojů. Pro ocenění byly použity informace o cenových údajích dosažených při prodeji obdobných pozemků, získaných dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

3. Nález

3.1. Výčet sebraných a zpracovaných dat

Vlastnické a evidenční údaje z částečného výpisu z katastru nemovitostí



pozemek	parc.č. 4268/374 ostatní plocha ost. komunikace o výměře 878 m ²
ochrana nemovité věci	bez zápisu
omezení vl.práva	Věcné břemeno stavby STL plynovodu a přípojek na pozemku parc.č. 4268/374 ve prospěch společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s. od 10.1.2012 Věcné břemeno stavby kabelového vedení na pozemku parc.č. 4268/374 ve prospěch společnosti PREdistribuce, a.s. z 25.4.2012 Věcné břemeno služebnost stezky a cesty po pozemku parc.č. 4268/374 ve prospěch pozemků parc.č. 4268/362 a 4268/447 od roku 2015
nabývací titul	Usnesení soudního exekutora z 20.6.2017

Možnost využití pozemku podle územního plánu:

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.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek parc.č. je umístěn v jižní části Újezdu nad lesy v zástavbě rodinných domů, jedná se o část ulice Chotouchovská mezi ulicemi Zaříčanská a Tuchotická.

Újezd nad lesy je městská čtvrť a katastrální území hlavního města Prahy u jeho východní hranice. Jako jediná část města tvoří území samosprávné městské části Praha 21. Ves Újezd je poprvé zmiňována roku 1309, kdy ji tehdejší majitel Vítek ze Švábenic předal zderazskému klášteru. V roce 1974 byl Újezd, stejně jako sousední Běchovice, Klánovice a Koloděje, přičleněn k hlavnímu městu a stal se součástí obvodu Praha 9.

Pozemek parc.č. 4268/374 je rovinný pozemek, je tvořen asfaltovou vozovkou ulice Chotouchovská a částí chodníků po obou stranách vozovky. Chodníky jsou převážně travnaté, v části jsou zpevněné kačirkem na fólii a v části zámkovou dlažbou. Zejména před vchody a vjezdy k rodinným domům jsou zpevněné zámkovou dlažbou, provedenou v rámci výstavby rodinných domů. Do vozovky vystupují tři chodníkové zálivy. Vozovka je od chodníků oddělená betonovými obrubníky.

Analýza silných (strengths) a slabých (weaknesses) stránek, příležitostí (opportunities) a hrozeb (threats) – SWOT analýza

Výhody nemovité věci:

- pozemek je rovinný, v místě je možnost napojení na základní síť

Nevýhody nemovité věci:

- pozemek je užíván jako veřejná komunikace

4. Posudek - stanovení obvyklé ceny

4.1. popis postupu při analýze dat

Ocenění pozemku

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny nemovité věci sestávající z pozemku parc.č. 4268/374 o výměře 878 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, katastrální území Újezd nad Lesy, obec Praha.

Obvyklá cena je definovaná v § 2 zákona č. 151/1997 Sb.. Obvyklou cenou se 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Pro odhad obvyklé ceny nemovité věci je v posudku vycházeno z obecně užívané metody porovnávací. Porovnávací metoda je jedním ze způsobů zjištění obvyklé ceny věci. Cena věci zjištěná porovnáním vychází z porovnání ceny obdobné věci k datu ocenění v daném místě. Při porovnáním nemovité věci se zohledňuje zejména druh nemovité věci, lokalita, velikost, využitelnost, vybavenost apod. Pro porovnání byly zvoleny kupní ceny obdobných pozemků realizovaných v letech 2022-2023. Kupní ceny byly získány dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Takto získané údaje byly při výpočtu ceny objektivizovány koeficientem časovosti (podle inflace vyhlášené ČSÚ) a dále upraveny v těch parametrech, v kterých se porovnávané pozemky od oceňovaného odlišují.

Odhad obvyklé ceny pozemků komunikací

Pozemky komunikací použité pro porovnání

1. Rovinné pozemky komunikací parc.č. 3421/7 o výměře 244 m² (ulice Lišická), parc.č. 3737/2 o výměře 91 m² (ulice Zářičanská), parc.č. 3201/7 o výměře 255 m² (ulice Lomecká), k.ú. Újezd nad Lesy, územním plánem určené jako plochy OV – všeobecně obytné, v katastru nemovitostí vedené jako ostatní plocha ostatní komunikace. Datum vkladu do katastru nemovitostí 18.3.2022

Realizovaná cena 1 301 000,- Kč



2. Rovinné pozemky komunikace, parc.č. 809/4 a 8012/14 o celkové výměře 194 m² v ulici Broumovská, k.ú. Letňany, územním plánem určené jako plochy OV – všeobecně obytné, v katastru nemovitostí vedené jak ostatní plocha ostatní komunikace, umístěné na okraji zástavby rodinných domů. Datum vkladu do katastru nemovitostí 15.2.2023

Realizovaná cena 356 280,- Kč



3. Rovinné pozemky komunikace, parc.č. 835/20 a 835/21, v ulici Tupolevova, k. ú. Letňany, územním plánem určené jako plochy S4 - ostatní dopravní významné komunikace, o celkové výměře 71 m², umístěné na okraji sídliště Letňany. Datum vkladu do katastru nemovitostí 9.1.2023

Realizovaná cena 157 620,- Kč



4. Rovinný pozemek komunikace ulice Bedrnova, k.ú. Motol, parc.č. 374/152, územním plánem určený jako plochy OB – čistě obytné, o výměře 29 m², v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha jiná plocha, v zástavbě rodinných domů. Datum vkladu do katastru nemovitostí 9.5.2022

Realizovaná cena 58 290,- Kč



Vyhodnocení porovnávaných nemovitých věcí a určení porovnávací hodnoty pozemku parc.č. 4268/374

		1	2	3	4
		Újezd nad Lesy Lišická a další	Letňany Broumovská	Letňany Tupolevova	Motol Bedrnova
číslo pozemku		3421/7 a další	809/4, 8012/14	835/20, 835/21	374/152
číslo řízení		V-17872/2022	V-8269/2023	V-1388/2023	V-29120/2022
územní plán		OV	OV	S4	OB
datum vkladu do katastru nemovitostí		18.03.2022	15.02.2023	09.01.2023	09.05.2022
Realizovaná cena porovnávaných pozemků	Kč	1 301 000,00	356 280,00	157 620,00	58 290,00
koefic.snížení za zdroj infor.		1,00	1,00	1,00	1,00
koeficient místa		1,00	1,00	1,00	1,00
koeficient časové nabídky		1,245833	1,111250	1,120000	1,220667
koeficient využitelnosti		1,00	1,00	1,00	1,00
koeficient infrastruktury		1,00	1,00	1,00	1,00
koeficient velikosti a tvaru		1,00	0,95	0,90	0,90
koeficient svažitosti		1,00	1,00	1,00	1,00
koeficient závady		1,00	1,00	1,00	1,00
koeficient snížení za obchodovatelnost		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená cena	Kč	1 620 828,73	376 120,34	158 880,96	64 037,41
Plocha realizovaných pozemků	m²	590,00	194,00	71,00	29,00
Jednotková cena realizovaných pozemků	Kč/m²	2 747,17	1 938,76	2 237,76	2 208,19
Průměrná jednotková cena	Kč/m²				2 282,97
Celková plocha pozemku parc.č. 4268/374	m²				878,00
Hodnota dotčeného pozemku	Kč				2 004 447,35
Hodnota zpevněných ploch na pozemku	Kč				1 361 940,00
Celkem	Kč				3 366 387,35
Zaokrouleno	Kč				3 366 000,00

Ocenění zpevněných ploch cenou zjištěnou

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,380}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,828}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

1. Asfaltová komunikace

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt: Komunikace pozemní(silnice)

Konstrukční charakteristika (materiálová konstr.krytu): z kameniva obalovaného živíci

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství: $6,10*70,80+(5,30+3,20)*0,5*51,80-39,00 = 613,03 \text{ m}^2$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Základní cena dle přílohy č. 15: = 1 401,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1850

Základní cena upravená cena Kč/m² = 5 354,62

Plná cena: 613,03 m² * 5 354,62 Kč/m² = **3 282 542,70 Kč**

Stáří (S): 24 roků Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 50 = 48,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 48,0 \% / 100)$ * 0,520

Nákladová cena stavby CS_N = **1 706 922,20 Kč**

Koeficient pp * 0,600

Asfaltová komunikace - zjištěná cena = **1 024 153,32 Kč**

2. Zámková dlažba

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$0,93*1,17+4,44*1,17+1,24*10,5+1,28*6,10+0,90*16,20*0,40+0,90*4,54+1,35*3,75+1,31*19,70 = 67,90 \text{ m}^2$$

$$= 480,-$$

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 834,56
Plná cena: 67,90 m ² * 1 834,56 Kč/m ²	=	124 566,62 Kč
Stáří (S): 24 roků Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 50 = 48,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 48,0 % / 100)	*	0,520
Koeficient pp	*	0,600
Zámková dlažba - cena zjištěná	=	38 864,78 Kč

3. Obrubník kamenný ležatý 15 x 25, betonové lože

Venkovní úprava § 18: 9.4. Obrubník kamenný ležatý 15 x 25, betonové lože

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 31,50 m

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	500,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	=	1 911,-
Plná cena: 31,50 m * 1 911,- Kč/m	=	=	60 196,50 Kč
Stáří (S): 24 roků Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 50 = 48,0 %			
Koeficient opotřebení: (1- 48,0 % / 100)	*	*	0,520
Nákladová cena stavby CS_N	=	=	31 302,18 Kč
Koeficient pp	*	*	0,600
Obrubník kamenný ležatý 15 x 25, betonové lože - cena zjištěná	=	=	18 781,31 Kč

4. Obrubník monolitický do průřezu 0,010 m2

Venkovní úprava § 18: 9.5. Obrubník monolitický do průřezu 0,010 m2

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 193,50 m

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	160,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	=	611,52
Plná cena: 193,50 m * 611,52 Kč/m	=	=	118 329,12 Kč
Stáří (S): 24 roků Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 50 = 48,0 %			
Koeficient opotřebení: (1- 48,0 % / 100)	*	*	0,520
Nákladová cena stavby CS_N	=	=	61 531,14 Kč
Koeficient pp	*	*	0,600
Obrubník monolitický do průřezu 0,010 m2 - cena zjištěná	=	=	36 918,68 Kč

5. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 9.8. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 71,85 m

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	80,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	=	305,76

Plná cena:	71,85 m * 305,76 Kč/m	=	21 968,86 Kč
Stáří (S): 24 roků	Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 50 = 48,0 %			
Koeficient opotřebení: (1- 48,0 % / 100)		*	0,520
Nákladová cena stavby CS_N		=	11 423,81 Kč
Koeficient pp		*	0,600
Cena stavby CS		=	6 854,29 Kč
Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože - cena zjištěná		=	6 854,29 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Asfaltová komunikace	1 024 153,- Kč
2. Zámková dlažba	38 865,- Kč
3. Obrubník kamenný ležatý 15 x 25, betonové lože	18 781,- Kč
4. Obrubník monolitický do průřezu 0,010 m ²	36 919,- Kč
5. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože	6 854,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	1 125 572,- Kč
Zjištěná cena včetně DPH:	1 361 942,12 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení:	1 361 940,00 Kč

4.1.2. Výsledky analýzy dat

Hodnotu stanovenou porovnávací metodou je možno považovat za cenu obvyklou. Porovnávací metoda nejvýstižněji stanovuje, respektive se přibližuje k obvyklé ceně v případech, kdy jsou k dispozici údaje o prodeji obdobných nemovitých věcí.

5. Odůvodnění

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Obvyklá cena byla odhadnuta porovnáním dosažených cen při prodeji obdobných pozemků, získaných dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem posudku bylo stanovení obvyklé ceny nemovité věci sestávající z pozemku parc.č. 4268/374, se všemi součástmi a příslušenstvím, o výměře 878 m², katastrální území Újezd nad Lesy, obec Praha

6.2. Odpověď

Na základě provedené analýzy byla odhadnuta obvyklá cena nemovité věci pozemku ve výši

3 366 000,00 Kč

=====

slovy: třímiliónytřistašedesátšestisíc Kč

Jednotková obvyklá cena oceňovaného pozemku včetně zpevněných ploch 3 833,71 Kč/m², zaokrouhleno 3 800,00 Kč/m².

Jedná se o konečnou cenu včetně DPH.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky správnosti závěru nejsou s výjimkou skrytých vad nemovité věci.

Obvyklá cena nemovité věci je odhad užitku, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Odhad obvyklé ceny není nikdy přesný, pouze se přibližuje k možnostem případného trhu. Věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí nemají na obvyklou cenu pozemku vliv.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Znalecký posudek č. 33/2024-5013 je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona prohlašuji, že jsem si vědoma všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V souladu se zák.č. 254/2019 Sb. byl přibrán konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek, kterými bylo v tomto případě prověření vlastností porovnatelných nemovitých věcí, které byly zvoleny jako referenční.

7. Přílohy

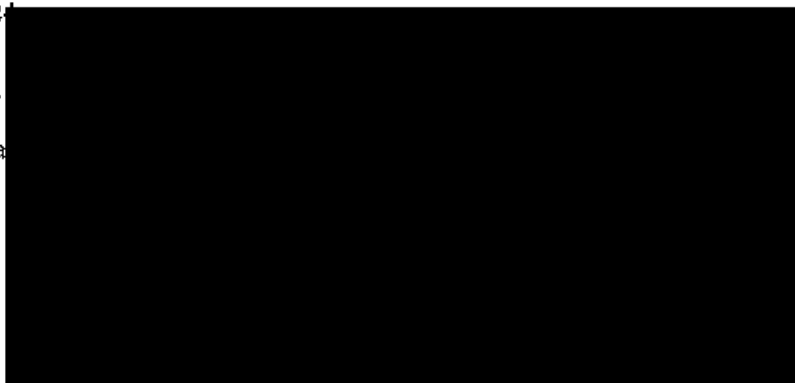
- Fotodokumentace
- Částečný výpis z katastru nemovitostí z 22.7.2024 na pozemek parc.č. 4268/374, k.ú. Újezd nad Lesy
- Cenová mapa Magistrátu hl.m.Prahy pro rok 2024, pozemek je v cenové mapě oceněn ve výši 11 180 Kč/m²
- Územní plán Magistrátu hl.m.Prahy - pozemek parc.č. 4268/374 je určen pro funkci OB - stavby čistě obytné
- Technická mapa inženýrských sítí Magistrátu hl.m.Prahy

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 59142/2024.

V Praze dne 3.8.2024

Ing. Jana Opočenská
Před Ústavem 809/5,
telefon 602 38 97 46
email jana.opocenska@seznam.cz

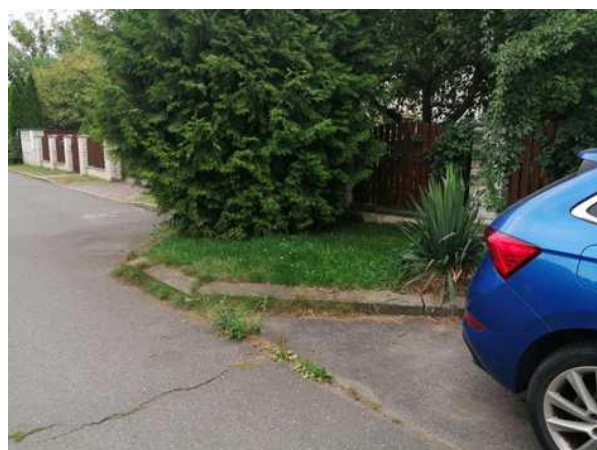
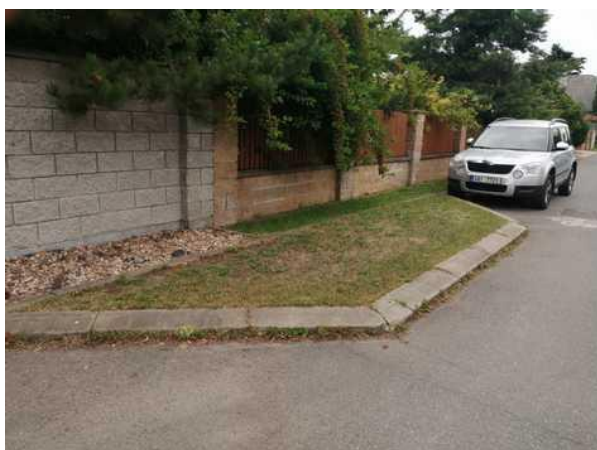




Pohled na pozemek parc.č. 4268/374 z křižovatky ulice Chotouchovská a Tuchotická



Ulice Chotouchovská má asfaltový povrch



V ulici Chotouchovská jsou tři chodníkové zálivy



Chodníky jsou po obou stranách vozovky, převážně jsou trávnickové, z části jsou tvořeny kačírkem na fólii a z části ze zámkové dlažby



Vchody a vjezdy k rodinným domům jsou zpevněné zámkovou dlažbou provedenou majiteli rodinných domů

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2024 19:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 773778 Újezd nad Lesy List vlastnictví: 2436
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 4268/374

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.03.2015. Právní účinky
zápisu k okamžiku 20.03.2015 12:18:46. Zápis proveden dne 15.05.2015.

V-21424/2015-101

Pořadí k 20.03.2015 12:18

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 154 EX-55/2001 - 25 ze dne 20.06.2017.
Právní moc ke dni 10.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2017 19:02:04. Zápis
proveden dne 17.08.2017.

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

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

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

Vyhotoveno: 22.07.2024 19:59:13

Podpis, razítko:

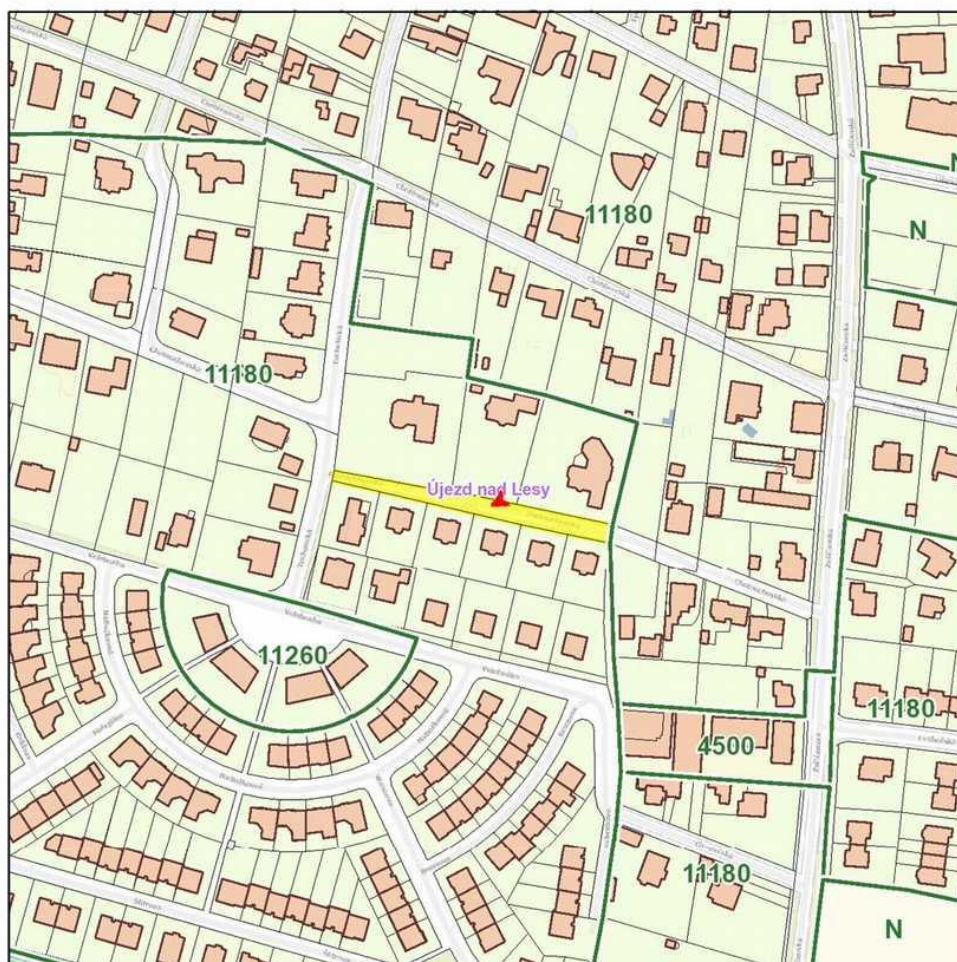
Řízení PÚ:

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



Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2024



Katastrální území

Název: Újezd nad Lesy

Parcela

Číslo parcely: 4268/374

Cena 2024

Mapový list: 79

Cena: 11180 Kč/m²

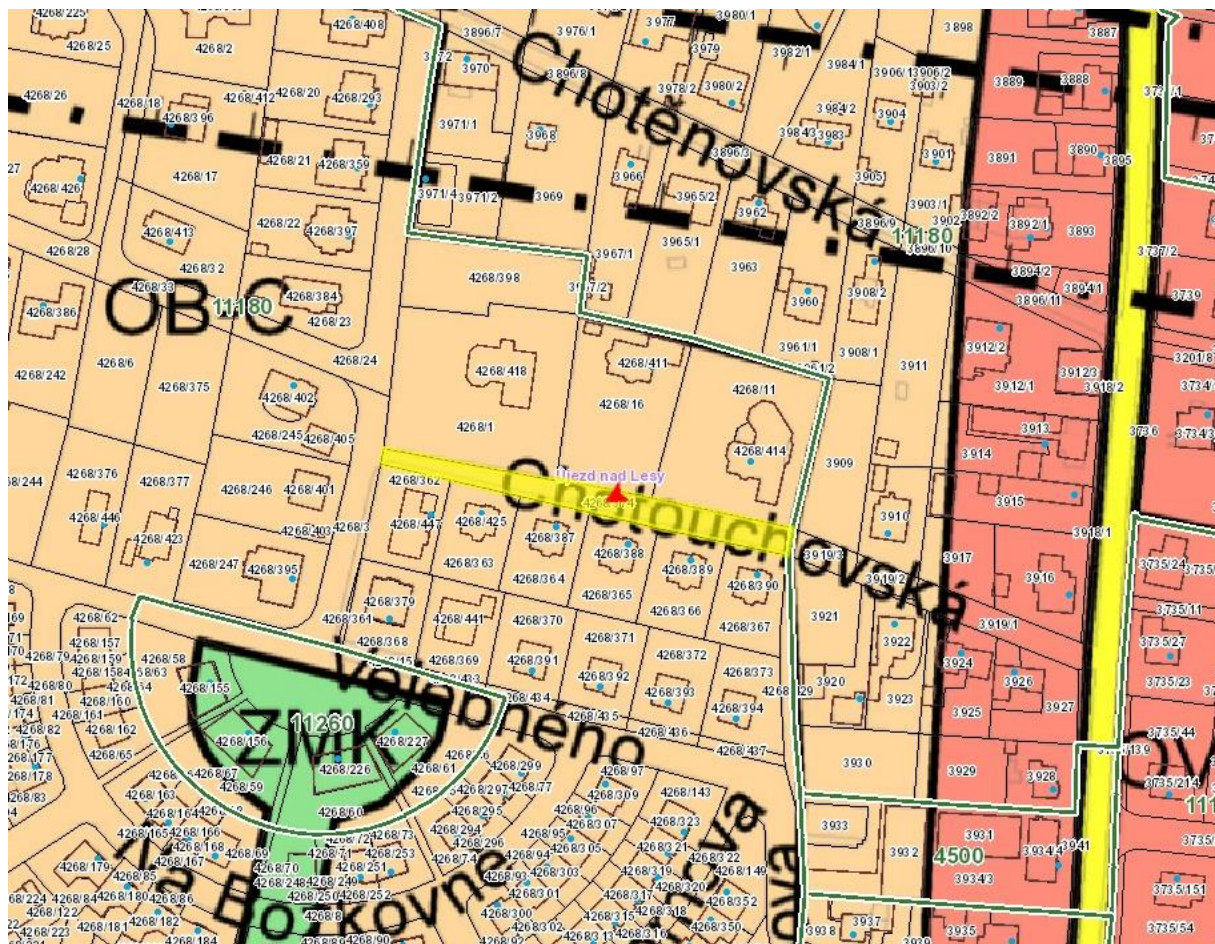
Skupina: 10026

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:

3.1.2024-31.12.2024

Vytištěno dne: 22.07.2024





V Praze dne 19. 12. 2025

PROSTŘEDNICTVÍM DATOVÉ SCHRÁNKY

Ke sp. zn. (nepředchází)

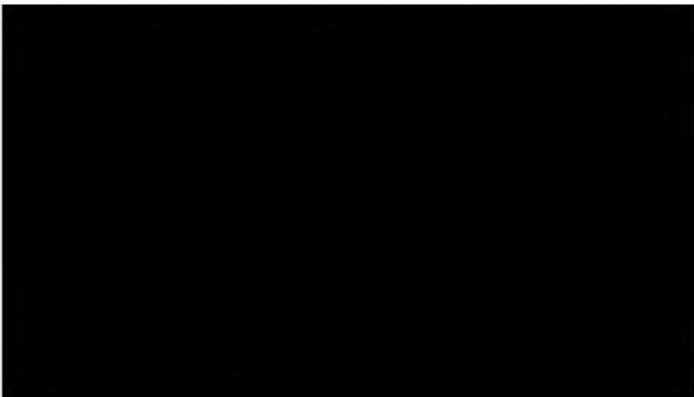
jedenkrát

Žalobce:



Žalovaní:

- a) **Hlavní město Praha**, IČO 0006458
sídlo: Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha 1
- b) **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**, IČO 69797111
sídlo: Rašínovo nábřeží 390/42, 12800 Praha 2



Věc: Žaloba na určení vlastnického práva ke stavbě a na určení neexistence služebnosti k pozemkům + návrh soudního smíru

přílohy: *dle textu*

I. Úvod

1. Žalobce je od roku 2017 vlastníkem pozemku parc. č. 4268/374, zapsaného pro k. ú. Újezd nad Lesy a obec Praha (dále jen „**pozemek**“ či „**žalobcův pozemek**“), jehož parcelní číslo (4268/374) vzniklo s právními účinky ke dni 28. 11. 2000, a to rozdělením podstatně většího pozemku, který byl do té doby evidován pod parcelním číslem 4268/16. Žalobce nabyl pozemek plně transparentně, originálním způsobem, a to vydražením ve veřejné exekutorské dražbě, které se mohl zúčastnit kdokoli, a to včetně žalovaného a), který se ale dražby nezúčastnil.

Důkazní prostředek:

- online aktuální výpis z LV katastru nemovitostí k pozemku parc. č. 4268/374, zapsaného pro k. ú. Újezd nad Lesy a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
 - sbírkou listin Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
 - s výhradou dalších důkazních prostředků
2. Na žalobcově pozemku se nachází část doposud nezkolaudované stavby vodovodu a kanalizace, jejíž výstavba byla započata ke dni 20. 1. 2000, a to na základě stavebního povolení č. j. MHMP-43059/1999/VYS/Hr ze dne 13. 10. 1999, které bylo vydáno na základě územního rozhodnutí č. j. MHMP-121827/OUR/S/Me ze dne 15. 4. 1999. Zbylé části této stavby se nacházejí na okolních pozemcích parc. č. 4268/8 [vlastník: žalovaný a)], parc. č. 4268/3 [podíloví spoluvlastníci, každý ve velikosti id 1/3: žalovaný c), d) a e)], parc. č. 4268/429 [vlastník: žalovaný a)] a parc. č. 3919/3 [vlastník: žalovaný a)] (dále společně jen „**okolní pozemky**“).

Důkazní prostředek:

- stavební povolení č. j. MHMP-43059/1999/VYS/Hr ze dne 13. 10. 1999
 - územní rozhodnutí č. j. MHMP-121827/OUR/S/Me ze dne 15. 4. 1999
 - protokol z místního šetření č. j. MHMP-23434/2000/VYS/Fi ze dne 28. 4. 2000
 - oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby ze dne č. j. 135894/2020/KUSK ze dne 29. 9. 2020
 - spisový materiál Krajského úřadu Středočeského kraje sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK **[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]**
 - online aktuální výpis z LV katastru nemovitostí k pozemkům parc. č. 4268/8, parc. č. 4268/3, parc. č. 4268/429 a parc. č. 3919/3 zapsaných pro k. ú. Újezd nad Lesy a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
 - s výhradou dalších důkazních prostředků
3. Stavebníkem stavby byla developerská společnost UNIGA s.r.o. (IČO 25077821) která v březnu roku 2000 požádala o zahájení kolaudačního řízení, které bylo od března roku 2000 až do května roku 2020 vedeno u Magistrátu hl. m. Praha, a které je od května roku 2020 z důvodu tzv. systémové podjatosti vedeno u Krajského úřadu Středočeského kraje pod spisovou značku SZ_066102/2020/KUSK. **Během kolaudačního řízení Krajský úřad Středočeského kraje dospěl k závěru, že stavba byla realizována v rozporu se stavebním povolením, v důsledku čehož bylo zahájeno řízení o odstranění stavby dle § 129 starého stavebního zákona z roku 2006, a to pod stejnou spisovou značkou jako bylo vedeno kolaudační řízení (SZ_066102/2020/KUSK).** Žalobce bude na uvedenou stavbu vodovodu a kanalizace v celém jejím rozsahu dále v textu žaloby odkazovat jen jako na jednu „**STAVBU**“ bez ohledu na to, zdali se jedná z právního hlediska o jednu či vícero staveb (to ponechává žalobce na posouzení soudu).

Důkazní prostředek:

- rozhodnutí Ministerstva zemědělství č. j. 12933/2020-MZE-15111 ze dne 12. 5. 2020
- oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby ze dne č. j. 135894/2020/KUSK ze dne 29. 9. 2020
- spisový materiál Krajského úřadu Středočeského kraje sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK **[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]**
- s výhradou dalších důkazních prostředků

4. Dne 29. 10. 2020 žalovaný a) podal u Krajského úřadu Středočeského kraje žádost o vydání dodatečného stavebního povolení STAVBY dle § 129 starého stavebního zákona z roku 2006, přičemž ve své žádosti uvedl, že se považuje za oprávněného k podání takovéto žádosti, neboť je údajně vlastníkem STAVBY (což ale není, k tomu viz text čl. III této žaloby níže, a tedy předmětná žádost byla podána neoprávněnou osobou), a to údajně na základě kupní smlouvy ze dne 13. 12. 1999, kterou žalovaný a) uzavřel se společností UNIGA s.r.o. na základě smlouvy o sdružení ze dne 8. 6. 1998, kterou žalovaný a) uzavřel se společností UNIGA s.r.o. na základě smlouvy o poskytnutí investiční dotace ze dne 8. 6. 1998, kterou žalovaný a) uzavřel s Ministerstvem pro místní rozvoj (navíc dle usnesení zastupitelstva hlavního města Prahy č. 20/14 ze dne 11. 7. 2000 byly ke smlouvě o sdružení ze dne 8. 6. 1998 uzavřeny celkem dva dodatky, resp. dodatek č. 1 a dodatek č. 2.) **V důsledku této žádosti Krajský úřad Středočeského kraje zahájil řízení o vydání dodatečného povolení STAVBY, a to pod stejnou spisovou značkou jako bylo vedeno kolaudační řízení, resp. řízení o odstranění STAVBY (SZ_066102/2020/KUSK).**

Důkazní prostředek:

- usnesení Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 145558/2025/KUSK ze dne 23. 10. 2025
- usnesení zastupitelstva hlavního města Prahy č. 20/14 ze dne 11. 7. 2000
- kupní smlouva ze dne 13. 12. 1999 včetně všech jejích příloh **[necht' si nadepsaný soud vyžádá originál této smlouvy včetně příloh postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]**
- smlouva o sdružení ze dne 8. 6. 1998 včetně všech jejích příloh **[necht' si nadepsaný soud vyžádá originál této smlouvy včetně příloh postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]**
- dodatek č. 1 smlouvy o sdružení ze dne 8. 6. 1998 **[necht' si nadepsaný soud vyžádá originál tohoto dodatku smlouvy postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]**
- dodatek č. 2 smlouvy o sdružení ze dne 8. 6. 1998 **[necht' si nadepsaný soud vyžádá originál tohoto dodatku smlouvy postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]**
- smlouva o poskytnutí investiční dotace ze dne 8. 6. 1998 včetně všech jejích příloh **[necht' si nadepsaný soud vyžádá originál této smlouvy včetně příloh postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]**
- spisový materiál Krajského úřadu Středočeského kraje sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK **[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]**
- s výhradou dalších důkazních prostředků

5. Žalovaný a) v rámci správního řízení o vydání dodatečného stavebního povolení STAVBY tvrdí, že pro vydání dodatečného stavebního povolení nepotřebuje žalobcův souhlas ve smyslu § 184a starého stavebního zákona z roku 2006, neboť STAVBA je podle něj v souladu s právem de iure vodním dílem ve smyslu § 55 vodního zákona, na které údajně dopadá služebnost dle § 59a odst. 1 vodního zákona, která souhlas žalobce nahrazuje.

Důkazní prostředek:

- spisový materiál Krajského úřadu Středočeského kraje sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK **[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]**
- s výhradou dalších důkazních prostředků

6. Žalobce v rámci správního řízení o vydání dodatečného stavebního povolení STAVBY naopak opakovaně rozsáhle argumentoval (a doložil), že STAVBA není podle práva de iure vodním dílem ve smyslu § 55 vodního zákona a že tudíž žalobcův pozemek [a logicky tedy ani okolní pozemky] nemohou být zatíženy služebností dle § 59a odst. 1 vodního zákona pro žalovaného a), a že proto žalovaný a) potřebuje žalobcův souhlas k vydání dodatečného stavebního povolení. Žalobce dále v rámci správního řízení o vydání dodatečného stavebního povolení mj. např. tvrdí, že i kdyby STAVBA byla podle práva de iure vodním dílem, tak by beztak žalobcův pozemek (a okolní pozemky), nebyly zatíženy služebností dle § 59a odst. 1 vodního zákona ve prospěch žadatele o vydání dodatečného stavebního povolení STAVBY [žalovaného a)], neboť žalovaný a) fakticky není vlastníkem STAVBY (k tomu viz text čl. III této žaloby níže, a tedy předmětná žádost byla podána neoprávněnou osobou).

Důkazní prostředek:

- spisový materiál Krajského úřadu Středočeského kraje sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK *[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]*
- s výhradou dalších důkazních prostředků

7. Žalobce přitom opakovaně žádal Krajský úřad Středočeského kraje, aby řízení o vydání dodatečného stavebního povolení STAVBY přerušil a zahájil (popř. podal podnět k zahájení u příslušného vodoprávního úřadu) řízení v pochybnostech dle § 55 odst. 4 vodního zákona, podle kterého platí, že: „*V pochybnostech o tom, zda jde o vodní dílo, rozhodne místně příslušný vodoprávní úřad.*“ Žalobce dokonce sám dne 10. 8. 2022 podával žádost (podnět, a následně i urgenci) k zahájení takového řízení u věcně příslušného vodoprávního Úřadu městské části Praha 21, leč k zahájení takového řízení doposud zcela protiprávně nedošlo.

Důkazní prostředek:

- spisový materiál Krajského úřadu Středočeského kraje sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK *[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]*
- spisový materiál vodoprávního Úřadu městské části Praha 21 sp. zn. SZ/UMC21/12600/2022/SU *[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]*
- s výhradou dalších důkazních prostředků

8. Namísto tedy toho, aby bylo zahájeno řízení v pochybnostech dle § 55 odst. 4 vodního zákona a řízení o vydání dodatečného stavebního povolení STAVBY bylo přerušeno do skončení tohoto řízení, Krajský úřad Středočeského kraje dne 31. 10. 2023 vydal oznámení o nařízení místního šetření (které se konalo dne 31. 11. 2023) a v odůvodnění oznámení mj. uvedl, že: „*Dalšímu požadavku Bc. Macha [Maitaha] na přerušení řízení o dodatečném povolení předmětné stavby kvůli pochybnostem o tom, zda se v případě stavby předmětného vodovodního a kanalizačního řádu jedná o vodní díla, krajský úřad nevyhověl.*“

Důkazní prostředek:

- spisový materiál Krajského úřadu Středočeského kraje sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK *[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]*
- s výhradou dalších důkazních prostředků

9. Nicméně Krajský úřad Středočeského kraje je v dané věci fakticky delší dobu převážně nečinný, a tak do dnešního dne nevydal meritorní rozhodnutí ani v řízení o vydání dodatečného stavebního povolení STAVBY, ani v kolaudačním řízení STAVBY, resp. ani v řízení o odstranění STAVBY, vše vedeno pod stejnou spisovou značkou SZ_066102/2020/KUSK.

Důkazní prostředek:

- spisový materiál Krajského úřadu Středočeského kraje sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK *[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]*
- s výhradou dalších důkazních prostředků

10. Dne 23. 9. 2025 žalovaný a) ve vztahu ke STAVBĚ prostřednictvím zmocněnce (dceřiné společnosti Pražská vodohospodářská společnost a.s.) podal u Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy žádost o vydání osvědčení dle § 59a odst. 3 vodního zákona o splnění podmínek pro vznik služebnosti dle § 59a odst. 1 vodního zákona.

Důkazní prostředek:

- žádost žalovaného a) o vydání osvědčení dle § 59a odst. 3 vodního zákona ze dne 23. 9. 2025
- spisový materiál Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy sp. zn. S-MHMP 967452/2025 *[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]*
- s výhradou dalších důkazních prostředků

11. Dne 7. 10. 2025 Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy na základě výše uvedené žádosti žalovaného a) ve vztahu ke STAVBĚ vydal osvědčení dle § 59a odst. 3 vodního zákona o splnění podmínek pro vznik služebnosti č. j. MHMP 1016871/2025 ze dne 7. 10. 2025 (dále jen „osvědčení“), přičemž podle § 59a vodního zákona platí, že:

(1) *Vlastník pozemku je povinen strpět za jednorázovou náhradu na svém pozemku vodní dílo vybudované před 1. lednem 2002 a jeho užívání. Tato povinnost vázne na pozemku jako služebnost ve prospěch vodního díla, a není-li to možné, tak ve prospěch osoby, která je vlastníkem stavby vodního díla podle § 55 odst. 1 tohoto zákona.*

(2) *Katastrální úřad запиše na základě osvědčení vodoprávního úřadu služebnost podle odstavce 1 na návrh vlastníka vodního díla na dobu jeho trvání do katastru nemovitostí; souhlas vlastníka pozemku se nevyžaduje.*

(3) *Vodoprávní úřad vydá vlastníku vodního díla na jeho žádost osvědčení o splnění podmínek pro vznik služebnosti podle odstavce 1 v rozsahu podle vět druhé a třetí na základě předložené dokumentace nebo dokladu, které je vlastník vodního díla povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby podle stavebního zákona. Vodoprávní úřad osvědčí, o jaké vodní dílo, jemuž služebnost svědčí, se jedná, na jakých pozemcích označených podle zvláštního předpisu se toto vodní dílo nachází a okamžik jeho vybudování, případně konstatování, že bylo vybudováno před 1. lednem 2002. Pokud služebnost zatěžuje pouze část pozemku nebo je toho třeba z jiného důvodu, je součástí osvědčení vodoprávního úřadu i geometrický plán předložený vlastníkem vodního díla, kterým je zatížená část pozemku vymezena.*

Důkazní prostředek:

- osvědčení Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy č.j. MHMP1016871/2025 ze dne 7.10.2025
- spisový materiál Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy sp. zn. S-MHMP 967452/2025 **[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]**
- s výhradou dalších důkazních prostředků

12. Žalobce má za to, že osvědčení bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, resp. že je nezákonné, a to z následujících důvodů:

- A. žalovaný a) ke své žádosti o vydání osvědčení ze dne 23. 9. 2025 nedoložil žádný právní titul, že je vlastníkem tvrzeného vodního díla (STAVBY),
- B. žalovaný a) ke své žádosti o vydání osvědčení ze dne 23. 9. 2025 nedoložil žádnou dokumentaci nebo doklad, který je vlastník tvrzeného vodního díla (STAVBY) povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby podle § 59a odst. 3 vodního zákona,
- C. Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy si nesprávně právně posoudil otázku, že STAVBA je podle práva de iure vodním dílem ve smyslu § 55 vodního zákona,
- D. **Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy nebyl v dané věci vůbec věcně příslušný takovýto typ osvědčení vydat (osvědčení je tak nezákonné – bez presumpce správnosti),** a to jednak proto, že podle § 107a písm. d) vodního zákona, § 34a stavebního zákona z roku 2021 a platného Statutu hl. m. Prahy takovýto typ osvědčení může vydat jen stavební úřad, který vykonává působnost ve věcech vodních děl na úseku vodovodů a kanalizací (což v hl. m. Praze není Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy, nýbrž Úřad městské části Praha 21, a to na základě přílohy č. 4 bodu 40 Statutu hl. m. Prahy) a jednak z důvodu tzv. systémové podjatosti – k tomu viz již výše jako důkaz žalobcem odkazované rozhodnutí Ministerstva zemědělství č. j. 12933/2020-MZE-15111 ze dne 12. 5. 2020, neboť důvody pro které byla Ministerstvem zemědělství konstatována podjatost všech úředních osob Magistrátu hl. m. Prahy v řízení o vydání kolaudačního rozhodnutí na STAVBU je možné vztáhnout také na „řízení“ o vydání osvědčení dle § 59a odst. 3 vodního zákona k téže STAVBĚ, nota bene iniciovaného na základě žádosti žalovaného a) zastoupeného Pražskou vodohospodářskou společností a.s.

13. Nezákonnost osvědčení dokládá také judikatura, resp. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 12. 2007, č. j. **5 As 22/2007-114**, ve kterém Nejvyšší správní soud řešil identickou právní otázku – kdo je v Praze věcně příslušný, pokud zákon (v tomto případě vodní zákon a stavební zákon z roku 2021) svěří věcnou působnost „obci s rozšířenou působností“ a Statut hl. m. Prahy tuto působnost svěří městským částem, Nejvyšší správní soud výslovně uzavřel, že:

- věcná příslušnost správních orgánů v Praze **se odvozuje od Statutu hl. m. Prahy**,
- je-li věcná působnost svěřena městské části, **Magistrát hl. m. Prahy není věcně příslušný**,
- **úkon věcně nepříslušného orgánu je nezákonný**.

14. Závěry této judikatury jsou přitom zcela použitelné i na případ osvědčení Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy č. j. MHMP 1016871/2025 ze dne 7. 10. 2025, neboť Statut hl. m. Prahy svěřuje přenesenou působnost stavebního úřadu městským částem a tuto působnost pro nyní posuzovanou STAVBU (vodovod a kanalizaci) nijak nevyjímá.

15. Ze všech těchto důvodů žalobce dne 16. 10. 2025 podal podnět ke zrušení osvědčení postupem dle § 156 správního řádu. Následně žalobce tento podnět ještě doplnil písemným přípisem ze dne 2. 11. 2025 a dále také písemným přípisem ze dne 4. 12. 2025. Na základě tohoto žalobcova podnětu aktuálně u Ministerstva pro místní rozvoj probíhá pod sp. zn. E73515/25 přezkumné řízení o zrušení osvědčení, kde se dá důvodně očekávat, že v blízké době dojde ke zrušení osvědčení, a to z důvodů výše rozepsaných.

Důkazní prostředek:

- *protokol o nahlížení do spisu č. j. MHMP 1300765/2025 ze dne 10. 12. 2025*
- *spisový materiál Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy sp. zn. S-MHMP 967452/2025*
[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]
- *spisový materiál Ministerstva pro místní rozvoj České republiky sp. zn. E73515/25*
[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]
- *s výhradou dalších důkazních prostředků*

16. Přestože osvědčení zatím nebylo Ministerstvem pro místní rozvoj zrušeno, tak jej však pro účely tohoto soudního řízení nelze považovat za veřejnou listinu a nevztahuje se na něj presumpce správnosti, neboť **veřejnou listinou by osvědčení Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy bylo pouze, pokud by bylo vydáno v mezích jeho pravomoci**, neboť podle § 53 odst. 3 správního řádu platí, že: „Listiny vydané soudy České republiky nebo jinými státními orgány nebo orgány územních samosprávních celků **v mezích jejich pravomoci**, jakož i listiny, které jsou zvláštními zákony prohlášeny za veřejné, potvrzují, že jde o prohlášení orgánu, který listinu vydal, a není-li dokázán opak, potvrzují i pravdivost toho, co je v nich osvědčeno nebo potvrzeno.“ Obdobně podle § 567 občanského zákoníku platí, že: „**Veřejná listina je listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci** nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon; to neplatí, pokud trpí takovými vadami, že se na ni hledí, jako by veřejnou listinou nebyla.“

17. Z uvedeného plyne, že pokud Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy překročil svou věcnou působnost, nevydal listinu (osvědčení) v mezích své pravomoci, a proto nejde o veřejnou listinu, neboť osvědčení bylo vydáno orgánem, který neměl věcnou příslušnost podle § 107a vodního zákona, § 34a stavebního zákona z roku 2021 a přílohy č. 4 bodu 40 Statutu hl. m. Prahy.

18. Tento žalobcův závěr, že v případě osvědčení se nejedná o veřejnou listinu, potvrzuje taktéž ustálená judikatura Nejvyššího soudu – viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. **20 Cdo 1358/2020** ze dne 14. 12. 2020, podle kterého se presumpce správnosti pojí pouze s úkony správních orgánů vydanými v mezích jejich pravomoci a příslušnosti. Úkon vydaný správním orgánem, který věcně příslušný není, presumpcí správnosti nedisponuje a nemůže zakládat závazné právní účinky vůči třetím osobám.

19. Presumpce správnosti osvědčení Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy je proto vyloučena.

20. Nicméně i přes všechny výše rozepsané nedostatky osvědčení, žalovaný a) dne 15. 10. 2025 podal u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu návrh na vklad služebnosti dle § 59 vodního zákona, a to k tíži jak pozemku žalobce, tak k tíži pozemku ve spoluvlastnictví žalovaných c) až e). K návrhu na vklad bylo přiloženo osvědčení č. j. MHMP 1016871/2025 ze dne 7. 10. 2025, geometrický plán č. 4079-146/2025 ze dne 9. 7. 2025 a jednostranné prohlášení ze dne 14. 10. 2025 [ve kterém žalovaný a) prohlašuje, že je údajně vlastníkem tvrzeného vodního díla (STAVBY)], což ale právním (nabývacím) titulem ke STAVBĚ zcela evidentně není. Dle žalobce je tak žalovanému a) moc dobře známo, že vlastníkem STAVBY není, když toto není nikterak schopen doložit existencí právního (nabývacího) titulu k této STAVBĚ (k tomu v podrobnostech viz text čl. III této žaloby níže); **žalovaný a) tak očividně vůbec nebyl aktivně věcně legitimován k podání návrhu na vklad ze dne 15. 10. 2025.**

Důkazní prostředek:

- návrh na vklad ze dne 15. 10. 2025
- geometrický plán č. 4079-146/2025 ze dne 9. 7. 2025
- jednostranné prohlášení žalovaného a) o vlastnictví ze dne 14. 10. 2025
- osvědčení Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy č.j. MHMP1016871/2025 ze dne 7.10.2025
- spisový materiál Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Kat. Pracoviště Praha sp. zn. V-66392/2025 **[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]**
- s výhradou dalších důkazních prostředků

21. Dne 11. 12. 2025 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu i přes žalobcův nesouhlas a argumentaci nakonec vyhověl návrhu žalovaného a), resp. katastrální úřad zapsal služebnost dle § 59a odst. 1 vodního zákona, a to k tíži jak pozemku žalobce, tak k tíži pozemku ve spoluvlastnictví žalovaných c) až e), a to dokonce přestože žalovaný a) během celého vkladového řízení nepředložil katastrálnímu úřadu žádný právní (nabývací) titul k tvrzenému vodnímu dílu (STAVBĚ).

Důkazní prostředek:

- vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí sp. zn. V-66392/2025 ze dne 12. 12. 2025
- online aktuální výpis z LV katastru nemovitostí k pozemku parc. č. 4268/374, zapsaného pro k. ú. Újezd nad Lesy a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
- online aktuální výpis z LV katastru nemovitostí k pozemku parc. č. 4268/3, zapsaného pro k. ú. Újezd nad Lesy a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
- spisový materiál Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Kat. Pracoviště Praha sp. zn. V-66392/2025 **[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]**
- s výhradou dalších důkazních prostředků

22. Žalobce na závěr úvodu této žaloby dodává, že tato žaloba směřuje nejen vůči žalovanému a), ale také vůči žalovanému b) a žalovaným c) až e), a to proto, aby meritorní rozhodnutí v této věci [ohledně určení vlastnického práva ke STAVBĚ, resp. ohledně určení neexistence služebnosti dle § 59a odst. 1 vodního zákona k žalobcovu pozemku a k okolním pozemkům] bylo závazné pro všechny osoby dotčené STAVBOU, kdy žalobce soudí, že vlastníkem STAVBY je žalovaný b) a v případě žalovaných a) a c) až e) jde o to, že STAVBA se nachází také na jejich pozemcích. Předmětem právních vztahů nemůže být pouhá část STAVBY. Rozhodnutí vydané v této věci tak vytvoří pevný právní základ pro právní vztahy všech účastníků tohoto řízení ohledně otázek, které jsou jeho předmětem.

23. Žalobce rovněž dodává, že od 18. 7. 2025 je na Krajském úřadu Středočeského kraje vedena **paralelní spisová značka** SZ_102426/2025/KUSK k původní spisové značce SZ_066102/2020/KUSK.

Důkazní prostředek:

- usnesení Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 145558/2025/KUSK ze dne 23. 10. 2025
- spisový materiál Krajského úřadu Středočeského kraje sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK **[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]**

II. K nenaplnění zákonné hypotézy § 59a vodního zákona v projednávané věci

24. Žalobce netvrdí, že služebnost dle § 59a odst. 1 vodního zákona nemůže za žádných okolností vzniknout ke stavbě, která byla realizována v rozporu se stavebními předpisy. Žalobce si je vědom ustálené judikatury Nejvyššího soudu, podle níž může služebnost dle § 59a odst. 1 vodního zákona vzniknout i ve vztahu ke stavbě, jejíž realizace nebyla zcela v souladu se stavebním povolením.
25. Podstatou projednávaného sporu však není otázka stavebněprávní „černosti“ STAVBY ani posuzování míry porušení stavebních předpisů, nýbrž otázka **naplnění samotné zákonné hypotézy § 59a odst. 1 vodního zákona**, zejména zda předmětná STAVBA je **vodním dílem ve smyslu § 55 vodního zákona de iure**, tedy jako právní kategorie, a nikoliv pouze jako fakticky existující technický objekt.
26. Ustanovení § 59a odst. 1 vodního zákona představuje **výjimečný zákonný zásah do vlastnického práva**, neboť bez souhlasu vlastníka pozemku zakládá povinnost strpět cizí stavbu a její užívání.
27. Takový zásah je ústavně přípustný pouze tehdy, jsou-li **beze zbytku splněny všechny zákonné podmínky**, a to **v materiálním (právním) smyslu**, nikoliv pouze na základě faktického stavu. Výklad tohoto ustanovení proto nemůže být extenzivní a nemůže nahrazovat absenci zákonných předpokladů poukazem na praktickou potřebu existence infrastruktury.
28. Základní zákonnou hypotézou § 59a odst. 1 vodního zákona je **existence vodního díla** vybudovaného před 1. 1. 2002. Není-li tato hypotéza splněna, ustanovení § 59a se vůbec neuplatní.
29. Vodní dílo ve smyslu § 55 odst. 1 vodního zákona nelze chápat jako pouhý faktický technický objekt. Vodním dílem je pouze taková stavba, která je **způsobilá sloužit účelům uvedeným v § 55 odst. 1 vodního zákona v souladu s právními předpisy**, tedy de iure.
30. Vodní zákon sám výslovně předpokládá, že existence vodního díla může být sporná, a pro tyto případy stanoví zvláštní postup podle § 55 odst. 4 vodního zákona, podle něhož **v pochybnostech o tom, zda jde o vodní dílo, rozhodne místně příslušný vodoprávní úřad**.
31. Judikatura správních soudů přitom jednoznačně dovodila, že takové rozhodnutí **není pouhou deklarací faktického stavu**, ale představuje **autoritativní posouzení právního statusu stavby (de iure)** - k tomu srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 24/2016-61 ze dne 13. 7. 2017.
32. Tento výklad je dále potvrzen i judikaturou Krajského soudu v Praze, konkrétně rozsudkem č. j. **48 A 84/2017-96** ze dne 7. 1. 2020, který se zabýval otázkou rozhodování „v pochybnostech“ podle § 55 odst. 4 vodního zákona ve vztahu ke stavbě vybudované v rozporu s právními předpisy.
33. Krajský soud v Praze v uvedeném rozhodnutí výslovně zdůraznil, že rozhodnutí vydané podle § 55 odst. 4 vodního zákona **není pouhou deklarací faktického stavu**, ale představuje **autoritativní posouzení právního statusu stavby (de iure)**, přičemž současně konstatoval, že **účelem rozhodování v pochybnostech není legalizace protiprávního stavu**.
34. Krajský soud výslovně uzavřel, že **nelze autoritativně deklarovat existenci vodního díla v případě stavby vybudované nelegálně, která nemá odpovídající technický a právní stav a nemůže v souladu s právem sloužit účelům uvedeným v § 55 odst. 1 vodního zákona**.
35. Tyto závěry jsou plně použitelné i v projednávané věci, neboť právě otázka, zda je předmětná STAVBA způsobilá sloužit účelům vodního díla v souladu s právem (de iure), je zásadně sporná a nikdy nebyla autoritativně posouzena postupem podle § 55 odst. 4 vodního zákona.
36. V nyní projednávané věci **nikdy nebylo vydáno rozhodnutí podle § 55 odst. 4 vodního zákona**, které by autoritativně a nezpochybnitelně postavilo najisto, že předmětná STAVBA je vodním dílem ve smyslu § 55 vodního zákona.

37. Naopak existují objektivní a závažné okolnosti, které **zakládají důvodné pochybnosti** o tom, zda předmětná STAVBA mohla a může v souladu s právem de iure sloužit účelům vodního díla, zejména že:

- STAVBA nebyla realizována v rozsahu a způsobem odpovídajícím vydaným povolením,
- STAVBA měla být dokončena do konce roku 1999, avšak ještě v roce 2025 probíhali stavební práce,
- STAVBA nebyla nikdy povolena k užívání,
- probíhalo, resp. probíhá řízení o odstranění STAVBY,
- existují zásadní pochybnosti o technickém i právním stavu STAVBY.

Důkazní prostředek:

- *stavební povolení č. j. MHMP-43059/1999/VYS/Hr ze dne 13. 10. 1999*
- *oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby ze dne č. j. 135894/2020/KUSK ze dne 29. 9. 2020*
- *spisový materiál Krajského úřadu Středočeského kraje sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK [necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]*
- *s výhradou dalších důkazních prostředků*

38. Za této situace nelze bez dalšího vycházet z předpokladu existence vodního díla de iure, neboť by se jednalo o **nepřípustné ztotožnění faktického stavu s právním stavem**.

39. Navíc během místního šetření nařízeného Krajským úřadem Středočeského kraje, které se konalo dne **20. 11. 2025**, se žalobce osobně přesvědčil o tom, že na části pozemku ve spoluvlastnictví žalovaných c) až e) dotčeném předmětnou STAVBOU byly tou dobou **prováděny stavební práce na STAVBĚ**, přičemž dotčená část pozemku byla **rozkopána** a stavební činnost byla zjevně v běhu. Tuto skutečnost správní orgán sám **zdokumentoval fotodokumentací**, která je součástí správního spisu.

Důkazní prostředek:

- *spisový materiál Krajského úřadu Středočeského kraje sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK [necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]*
- *s výhradou dalších důkazních prostředků*

40. Tato okolnost má zásadní význam pro posouzení splnění zákonné hypotézy dle § 59a odst. 1 vodního zákona. Podle tohoto ustanovení může zákonná služebnost vzniknout výlučně ve vztahu k **vodnímu dílu vybudovanému před 1. lednem 2002**.

41. Skutečnost, že se na předmětné STAVBĚ i více než dvacet let po rozhodném datu **provádějí stavební práce**, zakládá důvodné pochybnosti o tom, zda lze tuto STAVBU vůbec považovat za vodní dílo „vybudované“ před 1. 1. 2002 ve smyslu § 59a vodního zákona. Minimálně tím dochází ke zpochybnění identity a rozsahu stavby, která má být předmětem zákonné služebnosti.

42. Nelze připustit výklad, podle něhož by zákonná služebnost mohla vzniknout ve vztahu ke stavbě, která je fakticky **dotvářena, měněna nebo dokončována až po rozhodném datu**, neboť by tím byla zcela vyprázdněna časová podmínka § 59a vodního zákona a otevřena možnost jejího obcházení.

43. Za této situace je zřejmé, že ani z hlediska časového kritéria nelze mít za prokázané, že by v nyní projednávané věci vznikla zákonná služebnost podle § 59a vodního zákona.

44. Podle § 127 odst. 13 vodního zákona se za vodní díla podle tohoto zákona považují **vodohospodářská díla povolená podle dosavadních právních předpisů**.

45. Smyslem tohoto přechodného ustanovení bylo zachovat kontinuitu právního režimu **řádně povolených** vodohospodářských děl existujících před účinností nového vodního zákona. Nelze je vykládat tak, že by automaticky zahrnovalo i stavby, které nebyly realizovány v souladu s povolením nebo které nikdy nenabýly způsobilosti k právně konformnímu užívání.

46. V projednávané věci proto **není splněna podmínka**, že by se jednalo o vodohospodářské dílo „povolené podle dosavadních právních předpisů“ v materiálním smyslu, a není tak dán zákonný základ pro závěr, že STAVBA je vodním dílem podle vodního zákona.
47. Žalobce si je vědom judikatury Nejvyššího soudu (např. sp. zn. 22 Cdo 967/2021, 22 Cdo 2943/2023), podle níž může zákonná služebnost podle § 59a odst. 1 vodního zákona vzniknout i ve vztahu ke stavbě provedené v rozporu se stavebním povolením.
48. Ve všech těchto rozhodnutích však Nejvyšší soud **vycházel z předpokladu, že existence vodního díla nebyla mezi účastníky sporu sporná**. Otázka, zda je stavba vodním dílem de iure ve smyslu vodního zákona, nebyla v těchto věcech předmětem posouzení, neboť nebyla otevřena.
49. V projednávané věci je však **právě existence vodního díla de iure** (vybudovaného před 1. 1. 2002) **zásadně a kvalifikovaně zpochybněna**, a proto nelze závěry uvedené judikatury bez dalšího mechanicky aplikovat.
50. Neexistuje-li vodní dílo ve smyslu vodního zákona de iure (vybudované před 1. 1. 2002), **není naplněna základní zákonná hypotéza § 59a vodního zákona** a zákonná služebnost proto nemohla vzniknout.
51. Opačný výklad by vedl k protiústavnímu důsledku, kdy by byl vlastník pozemku nucen strpět zásah do svého vlastnického práva bez existence zákonného předpokladu, což je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod.
52. Opačný výklad by rovněž vedl k popření obecné právní zásady ex iniuria ius non oritur, neboť by umožnil vznik zákonné služebnosti ze stavu, který nikdy nenabyl právní kvality vodního díla.
53. Žalobce výslovně upozorňuje nadepsaný soud, že v projednávané věci nelze otázku existence zákonné služebnosti podle § 59a odst. 1 vodního zákona posoudit izolovaně pouze na základě civilní judikatury Nejvyššího soudu, aniž by byla předběžně a autoritativně vyřešena otázka, zda je předmětná STAVBA vodním dílem ve smyslu § 55 vodního zákona **de iure**.
54. Ustanovení § 55 odst. 4 vodního zákona představuje **lex specialis** pro řešení pochybností o právní povaze stavby a zakládá výlučnou pravomoc vodoprávního úřadu k autoritativnímu určení, zda se o vodní dílo jedná. Nebylo-li takové rozhodnutí vydáno, nelze existenci vodního díla považovat za právně postavenou najisto. Pokud by nadepsaný soud tuto otázku pominul a bez dalšího vycházel z předpokladu existence vodního díla, zatížil by své rozhodnutí vadou nepřezkoumatelnosti, neboť by rezignoval na posouzení základní zákonné hypotézy § 59a odst. 1 vodního zákona, na níž uplatněný nárok závisí.
55. Žalobce proto navrhuje, aby se nadepsaný soud s otázkou aplikace § 55 odst. 4 vodního zákona výslovně vypořádal, resp. **aby soudní řízení přerušil do doby, než bude existence vodního díla autoritativně posouzena příslušným vodoprávním úřadem**, neboť bez takového posouzení není možné zákonnou služebnost podle § 59a odst. 1 vodního zákona právně konstruovat.
56. Žalobce má za to, že **obecný soud není oprávněn tuto otázku autoritativně řešit sám**, neboť by tím nepřipustně suploval rozhodovací pravomoc správního orgánu. Pokud soud dospěje k závěru, že otázka existence vodního díla je pro rozhodnutí ve věci zásadní a současně sporná, **je namístě postup podle § 109 odst. 2 písm. c) o. s. ř., případně jiný procesní postup vedoucí k tomu, aby o této otázce bylo rozhodnuto zákonem předvídaným způsobem**.
57. Žalobce proto výslovně žádá, aby se nadepsaný soud s otázkou aplikace § 55 odst. 4 vodního zákona v odůvodnění svého rozhodnutí výslovně vypořádal.

III. Vlastníkem STAVBY je žalovaný b)

58. Žalobce uvádí, že kdyby nadepsaný soud i přes veškerou žalobcovu výše uvedenou argumentaci dospěl k závěru, že STAVBA je podle práva de iure vodním dílem ve smyslu § 55 vodního zákona (což žalobce popírá), tak by žalobcův pozemek (a okolní pozemky) beztak nebyly zatíženy služebností dle § 59a odst. 1 vodního zákona ve prospěch žalovaného a), **neboť vlastníkem STAVBY je žalovaný b)** [a tedy jak žádost o vydání dodatečného stavebního povolení, tak žádost o vydání osvědčení o splnění podmínek pro vznik služebnosti, tak i návrh na zápis služebnosti do katastru nemovitostí, byly všechny podány neoprávněnou osobou], a to z následujících důvodů.
59. Žalobce uvádí, že tvrzení žalovaného a), že údajně STAVBU získal do svého vlastnictví na základě kupní smlouvy ze dne 13. 12. 1999, kterou žalovaný a) uzavřel se společností UNIGA s.r.o. na základě smlouvy o sdružení ze dne 8. 6. 1998, kterou žalovaný a) uzavřel se společností UNIGA s.r.o. na základě smlouvy o poskytnutí investiční dotace ze dne 8. 6. 1998, kterou žalovaný a) uzavřel s Ministerstvem pro místní rozvoj (navíc dle usnesení zastupitelstva hlavního města Prahy č. 20/14 ze dne 11. 7. 2000 byly ke smlouvě o sdružení ze dne 8. 6. 1998 uzavřeny celkem dva dodatky, resp. dodatek č. 1 a dodatek č. 2.), je naprosto absurdní a nemůže obstát, neboť podle smlouvy o sdružení měla společnost UNIGA s.r.o. závazek převést na žalovaného a) svůj spoluvlastnický podíl na technické infrastruktuře vybudované toliko na základě stavebního povolení č. j. VYS/3-4592/97/Tr ze dne 26. 9. 1997 (dále jen „**stavební povolení z roku 1997**“) a stavebního povolení č. j. OV/3016/285/330/98/B ze dne 11. 3. 1998 (dále jen „**stavební povolení z roku 1998**“). Jinými slovy řečeno, přímo z textu smlouvy o sdružení je postaveno najisto, že na základě kupní smlouvy mohlo dojít k převodu vlastnického práva pouze k takovým stavbám, které byly vybudovány na základě stavebního povolení z roku 1997 a stavebního povolení z roku 1998, nikoliv však ke STAVBĚ, která byla nade vši pochybnost vybudována na základě stavebního povolení č. j. MHMP-43059/1999/VYS/Hr ze dne 13. 10. 1999 (dále jen „**stavební povolení z roku 1999**“).

Důkazní prostředek:

- *stavební povolení č. j. MHMP-43059/1999/VYS/Hr ze dne 13. 10. 1999*
 - *usnesení zastupitelstva hlavního města Prahy č. 20/14 ze dne 11. 7. 2000*
 - *kupní smlouva ze dne 13. 12. 1999 včetně všech jejích příloh [necht' si nadepsaný soud vyžádá originál této smlouvy včetně příloh postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]*
 - *smlouva o sdružení ze dne 8. 6. 1998 včetně všech jejích příloh [necht' si nadepsaný soud vyžádá originál této smlouvy včetně příloh postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]*
 - *dodatek č. 1 smlouvy o sdružení ze dne 8. 6. 1998 [necht' si nadepsaný soud vyžádá originál tohoto dodatku smlouvy postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]*
 - *dodatek č. 2 smlouvy o sdružení ze dne 8. 6. 1998 [necht' si nadepsaný soud vyžádá originál tohoto dodatku smlouvy postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]*
 - *smlouva o poskytnutí investiční dotace ze dne 8. 6. 1998 včetně všech jejích příloh [necht' si nadepsaný soud vyžádá originál této smlouvy včetně příloh postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]*
 - *s výhradou dalších důkazních prostředků*
60. Tuto argumentaci dále posiluje skutečnost, že podle čl. I. odst. 5 kupní smlouvy ze dne 13. 12. 1999 došlo mezi společností UNIGA s.r.o. a žalovaným a) k uzavření **předávacího protokolu**, ve kterém však STAVBA není nikterak zmíněna.

Důkazní prostředek:

- *předávací protokol ve věci kupní smlouvy ze dne 13. 12. 1999 [necht' si nadepsaný soud vyžádá originál tohoto předávacího protokolu postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]*
- *s výhradou dalších důkazních prostředků*

61. Tuto argumentaci dále posiluje skutečnost, že stavební povolení, na jehož základě byla vybudována STAVBA (tj. stavební povolení z roku 1999), **bylo vydáno na základě územního rozhodnutí č. j. MHMP-121827/OUR/S/Me ze dne 15. 4. 1999**, nikoliv však na základě územního rozhodnutí č. j. 127375/97/S/Vo ze dne 27. 8. 1997, a na jehož základě bylo vydáno jak stavební povolení z roku 1997, tak i stavební povolení z roku 1998.

Důkazní prostředek:

- územní rozhodnutí č. j. MHMP-121827/OUR/S/Me, ze dne 15. 4. 1999
- s výhradou dalších důkazních prostředků

62. Tuto argumentaci dále posiluje skutečnost, že smlouva o sdružení ze dne 8. 6. 1998 byla uzavřena na základě smlouvy o poskytnutí investiční dotace ze dne 8. 6. 1998 [kterou žalovaný a) uzavřel s Ministerstvem pro místní rozvoj], **příčemž ve smlouvě o poskytnutí investiční dotace je stejně jako ve smlouvě o sdružení zcela jasně uvedeno, že dotace se vztahuje tolíko na stavby povolené na základě stavebního povolení z roku 1997 a stavebního povolení z roku 1998, nikoliv však na STAVBU, která byla povolena na základě stavebního povolení z roku 1999.**

Důkazní prostředek:

- smlouva o poskytnutí investiční dotace ze dne 8. 6. 1998 včetně všech jejích příloh **[necht' si nadepsaný soud vyžádá originál této smlouvy včetně příloh postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]**
- smlouva o sdružení ze dne 8. 6. 1998 včetně všech jejích příloh **[necht' si nadepsaný soud vyžádá originál této smlouvy včetně příloh postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]**
- s výhradou dalších důkazních prostředků

63. Tuto argumentaci dále posiluje skutečnost, že podle čl. I. odst. 3 kupní smlouvy ze dne 13. 12. 1999 měla společnost UNIGA s.r.o. společně s kupní smlouvou předat žalovanému a) kolaudační rozhodnutí na kupovanou infrastrukturu, což vzhledem k tomu, že na STAVBU prokazatelně doposud nikdy nebylo vydáno žádné kolaudační rozhodnutí, jen potvrzuje, že na základě kupní smlouvy ze dne 13. 12. 1999 nemohlo dojít k převodu vlastnického práva ke STAVBĚ.

Důkazní prostředek:

- kupní smlouva ze dne 13. 12. 1999 včetně všech jejích příloh **[necht' si nadepsaný soud vyžádá originál této smlouvy včetně příloh postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]**
- spisový materiál Krajského úřadu Středočeského kraje sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK **[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]**
- s výhradou dalších důkazních prostředků

64. Tuto argumentaci dále posiluje skutečnost, že kupní smlouva ze dne 13. 12. 1999 byla uzavřena o jeden měsíc dříve, než se STAVBA začala vůbec stavět (20. 1. 2000), a proto je apriori vyloučeno, aby na základě kupní smlouvy mohlo dojít k převodu vlastnického práva ke STAVBĚ, nota bene za situace, kdy v čl. III. odst. 3 kupní smlouvy je dokonce uvedeno, že: **„Kupující potvrzuje, že si stavby uvedené v čl. I bod 1. této smlouvy prohlédl a je seznámen s jejich stavem i s přiloženou dokumentací.“**, přičemž je zřejmé, že nebylo možné si před podpisem kupní smlouvy prohlédnout něco (STAVBU), co v době podpisu kupní smlouvy (13. 12. 1999) fakticky vůbec neexistovalo.

Důkazní prostředek:

- kupní smlouva ze dne 13. 12. 1999 včetně všech jejích příloh **[necht' si nadepsaný soud vyžádá originál této smlouvy včetně příloh postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]**
- protokol z místního šetření č. j. MHMP-23434/2000/VYS/Fi ze dne 28. 4. 2000
- spisový materiál Krajského úřadu Středočeského kraje sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK **[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]**
- s výhradou dalších důkazních prostředků

65. Tuto argumentaci dále posiluje skutečnost, že jak v kupní smlouvě ze dne 13. 12. 1999, tak ve smlouvě o sdružení ze dne 8. 6. 1998, tak i ve smlouvě o poskytnutí investiční dotace ze dne 8. 6. 1998, tak i v usnesení zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 11. 7. 2000, **není nikterak zmíněn pozemek ve spoluvlastnictví žalovaných c) až e) [parc. č. 4268/3], na kterém se nachází velká část STAVBY**, což opět potvrzuje, že na základě kupní smlouvy nemohlo dojít k převodu vlastnického práva ke STAVBĚ.

Důkazní prostředek:

- stavební povolení č. j. MHMP-43059/1999/VYS/Hr ze dne 13. 10. 1999
- usnesení zastupitelstva hlavního města Prahy č. 20/14 ze dne 11. 7. 2000
- kupní smlouva ze dne 13. 12. 1999 včetně všech jejích příloh **[necht' si nadepsaný soud vyžádá originál této smlouvy včetně příloh postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]**
- smlouva o sdružení ze dne 8. 6. 1998 včetně všech jejích příloh **[necht' si nadepsaný soud vyžádá originál této smlouvy včetně příloh postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]**
- dodatek č. 1 smlouvy o sdružení ze dne 8. 6. 1998 **[necht' si nadepsaný soud vyžádá originál tohoto dodatku smlouvy postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]**
- dodatek č. 2 smlouvy o sdružení ze dne 8. 6. 1998 **[necht' si nadepsaný soud vyžádá originál tohoto dodatku smlouvy postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]**
- smlouva o poskytnutí investiční dotace ze dne 8. 6. 1998 včetně všech jejích příloh **[necht' si nadepsaný soud vyžádá originál této smlouvy včetně příloh postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]**
- spisový materiál Krajského úřadu Středočeského kraje sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK **[necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]**
- s výhradou dalších důkazních prostředků

66. Žalobce pro úplnost dodává, že postup žalovaného a) [který se teprve nedávno začal nově hlásit k vlastnictví STAVBY] je ryze účelový, neboť žalovaný a) v minulosti opakovaně tvrdil, že není vlastníkem STAVBY (ke STAVBĚ se v minulosti nikdy nehlásil), kdy až v roce 2020 pod tíhou zahájení správního řízení o odstranění STAVBY žalovaný a) zcela obrátil a začal nově tvrdit, že vlastníkem STAVBY je, odkazuje však na listiny, ze kterých se taková skutečnost nepodává. Je tomu tak proto, že smlouva o sdružení ze dne 8. 6. 1998 a kupní smlouva ze dne 13. 12. 1999, na základě kterých měl žalovaný a) údajně nabýt vlastnické právo ke STAVBĚ, se ve skutečnosti týkají jiných staveb a tyto listiny tak nemohou být nabývacími tituly ke sporné STAVBĚ.

Důkazní prostředek:

- poskytnutí informací od žalovaného a) č. j. MHMP-1593291/2017 ze dne 2. 11. 2017
- poskytnutí informací od žalovaného a) č. j. MHMP-802059/2018 ze dne 24. 5. 2018
- kupní smlouva ze dne 13. 12. 1999 včetně všech jejích příloh **[necht' si nadepsaný soud vyžádá originál této smlouvy včetně příloh postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]**
- smlouva o sdružení ze dne 8. 6. 1998 včetně všech jejích příloh **[necht' si nadepsaný soud vyžádá originál této smlouvy včetně příloh postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř. od žalovaného a)]**
- s výhradou dalších důkazních prostředků

67. Vlastnictví STAVBY ve vztahu k žalovanému a) v minulosti popírala rovněž Pražská vodohospodářská společnost a.s., která je správcem veškerých vodohospodářských staveb ve vlastnictví žalovaného a). Vlastnictví STAVBY ve vztahu k žalovanému a) v minulosti rovněž popírala společnost Pražské vodovody a kanalizace, a.s., která je výlučným provozovatelem veškerých vodohospodářských staveb ve vlastnictví žalovaného a), k tomu srov. její dopis č. j. 018310206179 ze dne 1. 10. 2018, kde se uvádí: „**vlastníkem těchto staveb je nadále společnost UNIGA s.r.o.**“

Důkazní prostředek:

- poskytnutí informací od Pražské vodohospodářské společnosti č. j. 00585/18/3/GŘ ze dne 27. 4. 2018
- dopis od společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. č. j. 018310206179, ze dne 1. 10. 2018
- s výhradou dalších důkazních prostředků

68. V této souvislosti je zapotřebí zopakovat, že žalovaný a) žádný právní titul ke STAVBĚ nedoložil ke své žádosti o vydání osvědčení dle § 59a odst. 3 vodního zákona ze dne 23. 9. 2025 a ani k návrhu na vklad služebnosti do katastru nemovitostí ze dne 15. 10. 2025, a to jednoduše proto, že žalovaný a) vlastníkem STAVBY zjevně není.

Důkazní prostředek:

- návrh na vklad ze dne 15. 10. 2025
- jednostranné prohlášení žalovaného a) o vlastnictví ze dne 14. 10. 2025
- žádost žalovaného a) o vydání osvědčení dle § 59a odst. 3 vodního zákona ze dne 23. 9. 2025
- spisový materiál Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy sp. zn. S-MHMP 967452/2025 [necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]
- spisový materiál Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Kat. Pracoviště Praha sp. zn. V-66392/2025 [necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]
- s výhradou dalších důkazních prostředků

69. Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se proto žalobce důvodně domnívá, že vlastníkem STAVBY je (resp. byla – viz vysvětlení níže) společnost UNIGA s.r.o., která její vlastnictví nabyla originárním způsobem, resp. tím, že ji fyzicky zbudovala. Žalobcův pozemek (a okolní pozemky) tedy nemohou být zatíženy služebností dle § 59a odst. 1 vodního zákona ve prospěch žalovaného a) a již z tohoto důvodu nebyl žalovaný a) aktivně věcně legitimován k podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí ze dne 15. 10. 2025.

Důkazní prostředek:

- stavební povolení č. j. MHMP-43059/1999/VYS/Hr ze dne 13. 10. 1999
- územní rozhodnutí č. j. MHMP-121827/OUR/S/Me ze dne 15. 4. 1999
- protokol z místního šetření č. j. MHMP-23434/2000/VYS/Fi ze dne 28. 4. 2000
- spisový materiál Krajského úřadu Středočeského kraje sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK [necht' si nadepsaný soud vyžádá tento spisový materiál postupem dle § 129 odst. 2 o. s. ř.]
- návrh na vklad ze dne 15. 10. 2025
- s výhradou dalších důkazních prostředků

70. Jelikož společnost UNIGA s.r.o. (IČO 25077821) byla dne 23. 12. 2024 vymazána z obchodního rejstříku a k jejímu zpeněžení v rámci likvidace nedošlo, přešlo ze zákona vlastnické právo ke STAVBĚ na stát, k tomu srov. usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 14 Cmo 76/2019 ze dne 11. 11. 2019:

„K námitkám odvolatele je vhodné poznamenat, že majetek, který byl znám ještě před výmazem společnosti z obchodního rejstříku (tato skutečnost nebyla sporná), se výmazem společnosti z

obchodního rejstříku stává majetkem státu, který je povinen tento majetek likvidovat a zpeněžit. Vzhledem k tomu, že společnost UNIGA s.r.o. byla vymazána z obchodního rejstříku dne 23. 12. 2024, stává se majetkem státu a stát je povinen tento majetek likvidovat a zpeněžit.

Důvodem pro výmaz společnosti UNIGA s.r.o. z obchodního rejstříku byla skutečnost, že společnost UNIGA s.r.o. byla vymazána z obchodního rejstříku dne 23. 12. 2024, stává se majetkem státu a stát je povinen tento majetek likvidovat a zpeněžit.

IV. Naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva ke STAVBĚ

71. Co se týká naléhavého právního zájmu žalobce na požadovaném určení vlastnického práva ke STAVBĚ, k tomu se sluší uvést následující. Žalobce má naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva ke STAVBĚ, neboť otázka vlastnictví STAVBY tvoří prejudiciální právní základ pro posouzení, zda v projednávané věci mohly vzniknout právní účinky zákonné služebnosti dle § 59a odst. 1 vodního zákona. Ačkoli tato zákonná služebnost vzniká ex lege, její existence a právní účinky se vážou ke konkrétní stavbě a jejímu vlastníkovi. Neurčenost vlastnictví STAVBY tak přímo zasahuje do právního postavení žalobce jako vlastníka STAVBOU dotčeného pozemku a zakládá jeho naléhavý právní zájem na určení.
72. Žalobce má naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva ke STAVBĚ, neboť existence a identita vlastníka této STAVBY tvoří nezbytný hmotněprávní předpoklad pro posouzení, zda vůbec mohlo dojít ke vzniku služebnosti podle § 59a odst. 1 vodního zákona. Bez vyjasnění otázky vlastnictví STAVBY nelze posoudit, zda zde existuje subjekt, v jehož prospěch by služebnost mohla působit, a zda je tak naplněna zákonná hypotéza § 59a odst. 1 vodního zákona.
73. Určení vlastnického práva ke STAVBĚ nelze nahradit jiným právním prostředkem, neboť žádné jiné řízení neposkytuje žalobci plnohodnotnou ochranu před trvajícím účinkem zápisu služebnosti dle § 59a odst. 1 vodního zákona do katastru nemovitostí.
74. Žalobce má naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva ke STAVBĚ, neboť otázka vlastnictví STAVBY představuje v projednávané věci otázku zásadní, bez jejíž autoritativní odpovědi nelze právní vztahy mezi účastníky stabilizovat.
75. Tvrzené vlastnictví STAVBY žalovaným a) není pouhým akademickým sporem, nýbrž má přímé a bezprostřední právní důsledky, neboť žalovaný a) na něm založil svou aktivní legitimaci:
- k podání žádosti o vydání osvědčení dle § 59a odst. 3 vodního zákona,
 - k podání návrhu na vklad služebnosti do katastru nemovitostí,
 - k podání žádosti o vydání dodatečného stavebního povolení,
 - a k obraně proti jejímu odstranění ve správním řízení.
76. Otázku vlastnictví STAVBY přitom nelze autoritativně vyřešit ve správním řízení, neboť správní orgány nejsou k rozhodování o vlastnických právech oprávněny. Katastr nemovitostí vlastnictví STAVBY neeviduje a žádný jiný právní prostředek, kterým by žalobce mohl dosáhnout závazného vyřešení této otázky, neexistuje.
77. Za této situace je určovací žaloba jediným procesním prostředkem, kterým lze odstranit stav právní nejistoty a vytvořit pevný právní základ pro další právní vztahy účastníků. Naléhavý právní zájem žalobce na určení vlastnického práva ke STAVBĚ je proto dán.
78. Navíc žalovaný a) doposud nikdy nikomu hodnověrně nedoložil své tvrzení o tom, že je vlastníkem STAVBY, a právě tato skutečnost zakládá právní nejistotu ohledně vlastnictví STAVBY. Z předložených dokumentů a navrhovaných důkazů totiž dle žalobce vyplývá, že vlastníkem STAVBY byla společnost UNIGA s.r.o. od samého momentu zahájení výstavby STAVBY (20. 1. 2000) až do momentu přechodu vlastnického práva STAVBY na stát (23. 12. 2024). Určovací žalobou má být pak tato otázka postavena (z pohledu práva) po řádném dokazování a po zohlednění právně relevantních skutečností [nikoliv subjektivních tvrzení – domněnek – žalovaného a)] na jisto.
79. Žalobce odkazuje v tomto směru kupř. na **rozsudek sp. zn. 22 Cdo 3050/2020 ze dne 28. 1. 2021**, ve kterém byl Nejvyšším soudem shledán naléhavý právní zájem na straně žalobce – člena bytového družstva (tedy třetí osoby, obdobně jako v tomto případě žalobce) na určení, kdo je vlastníkem bytového

domu **tak, aby bylo postaveno najisto vůči komu má žalobce práva a povinnosti uživatele bytu.** Člen družstva přitom v daném sporu argumentoval mj. tím, že smluvní dokumentace mezi bytovým družstvem jako nabyvatelem bytového domu a městem jako jeho převodcem je absolutně neplatná, tedy žalobce také určovací žalobou ingeroval do právního postavení třetích osob (bytového družstva a města a jejich vlastnického práva), u nichž taktéž nepanoval spor ohledně vlastnictví bytového domu [stejně jako patrně aktuálně nepanuje spor ohledně vlastnictví ke STAVBĚ mezi žalovaným a) a žalovaným b), který patrně ani neví, že na něj přešlo vlastnické právo ke STAVBĚ ze společnosti UNIGA s.r.o.], a přesto Nejvyšší soud naléhavý právní zájem na straně žalobce (třetí osoby, člena družstva) shledal.

80. Nejvyšší soud dále kupř. v **rozsudku sp. zn. 22 Cdo 797/2000 ze dne 6. 3. 2001**, dovodil, že naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy podle § 80 písm. c) o. s. ř. může mít i osoba, která není účastníkem smlouvy, jestliže by vyhovění takové žalobě mohlo mít příznivý dopad na její právní postavení.

81. Dále uvedl Nejvyšší soud v **rozsudku sp. zn. 22 Cdo 1377/2001 ze dne 11. 12. 2002**, že žalobce může mít naléhavý právní zájem na určení, že vlastníkem určité nemovitosti je žalovaný (podle vykonatelného rozsudku povinný dlužník žalobce), který ji převedl na jinou osobu, přestože mu to zakazovalo předběžné opatření soudu, jestliže tímto určením získá doklad nezbytný pro nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí, a že odporovat lze jen platnému právnímu úkonu.

82. Dále viz **usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1461/2016, ze dne 20. 4. 2016:**

„Z těchto rozhodnutí především vyplývá, že naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva k nemovitostem podle § 80 písm. c) o. s. ř. může mít i osoba, která nebyla nebo není vlastníkem nemovitostí, která nechce být zapsána jako vlastník nemovitostí v katastru nemovitostí, ale je osobou, pro kterou je určení vlastnického práva nutné z hlediska uplatnění jejich vykonatelných pohledávek cestou soudního výkonu rozhodnutí prodejem těchto nemovitostí. Předpokladem proto také je, že nemůže uspokojení vymahatelných pohledávek tímto způsobem dosáhnout jiným procesním prostředkem, resp. žalobou odpůrci podle § 42a obč. zák. (srov. rozsudek Nejvyšší soudu ze dne 29. července 2003, sp. zn. 22 Cdo 1180/2003). Toto ustanovení občanského zákoníku z roku 1964 stanovilo, že věřitel se může domáhat, aby soud určil, že dlužníkovy právní úkony, pokud zkracují uspokojení jeho vymahatelné pohledávky, jsou vůči němu právně neúčinné. Právní úkon, kterému věřitel s úspěchem odporoval, je vůči němu neúčinný potud, že věřitel může požadovat uspokojení své pohledávky z toho, co odporovaným úkonem ušlo z dlužníkovy majetku. Z povahy věci nebylo možné uplatnit odpůrci žalobu v těch případech, pokud předmětný právní úkon byl postižen absolutní neplatností (srov. k tomu např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. prosince 2000, sp. zn. 21 Cdo 2662/99).“

83. Žalobce soudí, že se jedná v právě posuzované věci o analogickou situaci (jako v případech zmíněných shora), kdy určení vlastnického práva ke STAVBĚ a k odstranění právní nejistoty v tomto směru se přímo dotýká právního postavení žalobce coby vlastníka pozemku, ve kterém je umístěna STAVBA, způsobem, jak bylo popsáno shora. Vyhovění určovací žalobě žalobce totiž může mít příznivý dopad na právní postavení žalobce spočívající mj. v zamítnutí žádosti o vydání dodatečného stavebního povolení stavby podané žalovaným a) coby neoprávněnou osobou, což bude ve výsledku znamenat odstranění STAVBY z pozemku žalobce a i z okolních pozemků v následném dokončeném správním řízení o odstranění stavby (tedy ochranu vlastnického práva žalobce k pozemku, v němž se nachází STAVBA, která mj. nesplňuje požadované normy).

84. Žalobce tedy poukazuje na to, že se nachází ve stavu právní nejistoty a nejenom pro správní řízení, která probíhají před Krajským úřadem Středočeského kraje, **ale i pro soukromoprávní věci, poměry a požadavky, jelikož potřebuje autoritativně znát, kdo je skutečným vlastníkem STAVBY, aby**

přestal žít v právní nejistotě a aby se tím minimalizovaly soudní spory (žaloby na plnění) vedené vůči neoprávněné osobě, resp. aby se tím vytvořil pevný právní vztah mezi žalobcem coby vlastníkem pozemku a konkrétním vlastníkem STAVBY z hlediska veškerých myslitelných práv a povinností, které mezi nimi mohou v mezích právního řádu z tohoto vztahu (vlastník pozemku vs. vlastník stavby umístěné v pozemku) vzniknout.

85. Tyto pochybnosti přitom vyplývají, jak výše řečeno, zejména (nikoliv však výlučně) z účelového postupu žalovaného a), který se po celou dobu k vlastnictví STAVBY nehlásil a až pod tíhou zahájení správního řízení o jejím odstranění začal v roce 2020 tvrdit, že je údajně vlastníkem STAVBY. Žalovaný a) jednou tvrdí, že je vlastníkem STAVBY a jindy nikoliv, jak se mu to hodí.
86. Žalovaný a) přitom v minulosti opakovaně popíral vlastnictví STAVBY. Vlastnictví STAVBY ve vztahu k žalovanému a) v minulosti popírala rovněž Pražská vodohospodářská společnost a.s., která je správcem veškerých vodohospodářských staveb ve vlastnictví žalovaného a). Vlastnictví STAVBY ve vztahu k žalovanému a) v minulosti rovněž popírala společnost Pražské vodovody a kanalizace, a.s., která je výlučným provozovatelem veškerých vodohospodářských staveb ve vlastnictví žalovaného a), k tomu srov. její dopis č. j. 018310206179 ze dne 1. 10. 2018, kde se uvádí: „**vlastníkem těchto staveb je nadále společnost UNIGA s.r.o.**“

Důkazní prostředek:

- poskytnutí informací od žalovaného a) č. j. MHMP-1593291/2017 ze dne 2. 11. 2017
- poskytnutí informací od žalovaného a) č. j. MHMP-802059/2018 ze dne 24. 5. 2018
- poskytnutí informací od Pražské vodohospodářské společnosti č. j. 00585/18/3/GŘ ze dne 27. 4. 2018
- dopis od společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. č. j. 018310206179, ze dne 1. 10. 2018
- s výhradou dalších důkazních prostředků

87. Dle judikatury Nejvyššího soudu přitom platí, že naléhavý právní zájem na určení je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým. V dané věci je přitom vlastnictví ke STAVBĚ nejisté, což ostatně vyplývá i z podané žaloby [obdobně **rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4420/2009 ze dne 7. 1. 2010**, v němž dovolací soud s ohledem na nejistotu vlastnického práva k elektrické přípojce dospěl k závěru, že je dán na takovémto určení naléhavý právní zájem]. Nadto lze poukázat také na **rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 2852/2007 ze dne 28. 11. 2007**, podle něhož může být dán naléhavý právní zájem také s ohledem na to, že je mezi účastníky sporné, kdo je vlastníkem dotčené věci a kdo má věc obhospodařovat, provádět její údržbu či do ní investovat prostředky.
88. Podle žalobce je v předmětném případě nutné zohlednit závěry, k nimž postupně judikatura soudů dospěla, a to, že lze-li žalovat na splnění povinnosti, může být i přesto naléhavý právní zájem na určení dán tehdy, jestliže se určovací žalobou vytvoří pevný právní základ pro právní vztahy účastníků sporu, a předejde se tak případným dalším žalobám o plnění nebo jestliže žaloba o plnění neřeší a ani nemůže řešit celý obsah a dosah sporného právního vztahu nebo práva, tzn. že určovací žaloba účinněji než jiné procesní prostředky vystihuje obsah a povahu daného právního vztahu [k tomu srov. rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cdo 63/92 ze dne 30. 11. 1993, uveřejněný v Bulletinu Vrchního soudu v Praze pod č. 11, v sešitě č. 3, roč. 1994, rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1097/96 ze dne 27. 2. 1997, a sp. zn. 3 Cdon 1338/96 ze dne 27. 3. 1997, které jsou uveřejněny v časopise Soudní judikatura pod č. 20 a č. 21 v sešitě č. 3, roč. 1997, popřípadě i nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 17/95 ze dne 20. 6. 1995, uveřejněný pod č. 35 Sbírký nálezů Ústavního soudu, svazek č. 3, roč. 1995 I. díl].
89. V projednávané věci s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem případu je zřejmé, že se žalobce podanou určovací žalobou snaží vytvořit pevný právní základ v rámci dlouhotrvajících sporů mezi účastníky ohledně vlastnictví STAVBY. Za této situace má žalobce za to, že pomocí určovací žaloby účinněji než jinými právními prostředky lze vytvořit právně onen pevný právní základ pro právní vztahy

účastníků týkající se sporného vlastnictví STAVBY, neboť případné rozhodnutí, jímž nadepsaný soud požadovanému určení vyhoví, je na rozdíl od rozhodnutí o jiných právních prostředcích způsobilé postavit najisto vzájemné vztahy účastníků ke STAVBĚ. **Otázka vlastnického práva ke STAVBĚ se totiž promítá do celé řady otázek a řízení a do dnešního dne nebyla autoritativně ze strany orgánů veřejné moci zodpovězena** [viz např. otázka žádosti o vydání dodatečného povolení STAVBY podané žalovaným a) coby neoprávněnou osobou, žádosti žalovaného a) o vydání osvědčení dle § 59a odst. 3 vodního zákona ze dne 23. 9. 2025 a návrhu žalovaného a) na vklad do katastru nemovitostí ze dne 15. 10. 2025, kde se žalovaný a) označil jako vlastník STAVBY, přitom v žádném z těchto řízení žalovaný a) nedoložil právní titul ke STAVBĚ a nadto žalobce vlastnické právo žalovaného a) sporuje].

90. Už samotná evidentní spornost vlastnického práva ke STAVBĚ [mezi vlastníkem pozemku (žalobcem) a v úvahu připadajícími vlastníky ke STAVBĚ umístěné v tomto pozemku] zjevně implikuje naléhavý právní zájem na požadovaném určení, neboť je třeba autoritativně určit, kdo je „protistranou“ žalobce. K tomu srov. analogicky **rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3483/2013 ze dne 9. 4. 2014: „Je-li vlastnictví vodního díla sporné, má obec, na jejímž území leží, naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva k tomuto dílu. Bez takového určení, stavícího najisto vlastnictví vodního díla, by totiž obec nemohla plnit své zákonné povinnosti ve vztahu k tomuto vodnímu dílu. Na tom nic nemění ani to, že ohledně vodního díla probíhá správní řízení, ve kterém je významné, zda tato obec není vlastníkem vodního díla.“**
91. Naléhavý právní zájem na požadovaném určení vlastnického práva ke STAVBĚ bude na straně žalobce dán mj. právě také v případě, pokud by nadepsaný soud nakonec dospěl k závěru, že na žalobcově pozemku vázne služebnost dle § 59a odst. 1 vodního zákona, neboť v takovém případě bude postaveno na jisto, zdali oprávněnou osobou z takové služebnosti bude žalovaný a), nebo žalovaný b) coby vlastník STAVBY a bude tak odstraněna nejistota vůči komu má žalobce (coby povinný ze zákonné služebnosti) práva a povinnosti z takového vztahu.
92. Určovací žaloba na určení vlastnického práva ke STAVBĚ tak v tomto případě slouží potřebám praktického života a zabrání tak zbytečnému rozmnožování sporů.

V. Naléhavý právní zájem na určení neexistence služebnosti

93. Co se týká naléhavého právního zájmu žalobce na požadovaném určení ohledně neexistence služebnosti (věcného břemene) dle § 59a odst. 1 vodního zákona k žalobcovu pozemku a k okolním pozemkům, k tomu žalobce odkazuje např. na **rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4365/2014, ze dne 24. 2. 2015:**

„V posuzovaném případě je předmětem řízení určení neexistence věcného břemene na budově (jež mělo vzniknout ve smyslu § 28d zákona č. 42/1992 Sb.), které podle údajů katastru nemovitostí vázne na předmětné nemovitosti a je z něj oprávněný žalovaný. Při úvaze, zda žalobci jako podíloví spoluvlastníci nemovitosti mají na takovém určení naléhavý právní zájem (ve smyslu § 80 písm. c/ o. s. ř.), nelze přehlédnout, že v případě sporu o existenci věcného břemene mohou dosáhnout změny zápisu tohoto práva v katastru nemovitostí pouze na podkladě rozsudku, jímž bude určeno, že sporné věcné břemeno na jejich nemovitosti nevázne. Současně nelze ztratit ze zřetele, že vzhledem k právním i evidenčním účinkům katastrálních zápisů může být příčinou sporu dotčených osob již samotný údaj o existenci věcného břemene zanesený do katastru nemovitostí. Za této situace lze pomocí určovací žaloby účinněji než jinými právními prostředky vytvořit pevný právní základ pro sporný právní vztah účastníků, neboť případné rozhodnutí, jímž soud určí, že věcné břemeno (pro žalovaného) zde není (neexistuje), je – na rozdíl od rozhodnutí o jiných (v úvahu přicházejících) právních prostředcích – rovněž způsobilým podkladem pro provedení změny údajů obsažených v katastru nemovitostí, kterou

bude zápis v tomto veřejném seznamu – v poměru mezi účastníky řízení – uveden do souladu se skutečným právním stavem. Jinak řečeno, prostřednictvím požadovaného určení lze (objektivně vzato) postavit najisto, zda na předmětné nemovitosti vážne sporné věcné břemeno (pro žalovaného) či nikoli, přičemž proces odstranění nejistoty účastníků v příslušném právním vztahu se završí vkladem do katastru nemovitostí učiněným na základě (eventuálního) žalobě vyhovujícího soudního rozhodnutí (viz § 11 odst. 1 písm. c/ a § 15 odst. 1 písm. a/ zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí – dále jen „katastrální zákon“). V daném případě pak podle názoru dovolacího soudu žalobní petit „pokrývá“ a jemu odpovídající (z něj vycházející rozsudek (lhostejno zda vyhovující či zamítavý) „vyčerpává“ aktuální zápis věcného břemene v katastru nemovitostí v celém jeho rozsahu; je přitom nerozhodné, že žalobní petit obsahuje a rozsudek, ať již vyhovující či zamítavý, bude obsahovat (rovněž) sousloví „pro bytové družstvo Vestavba 98, IČ 25662457“. Žalobci tedy mají na požadovaném určení naléhavý právní zájem a je v této souvislosti nerozhodné, zda subjektem oprávněným z věcného břemene na budově je či by mohla být (též) osoba odlišná od účastníků řízení. Je tomu tak proto, že tato otázka se netýká předpokladu naléhavého právního zájmu žalobců na požadovaném určení, nýbrž předpokladu věcné legitimace účastníků řízení. V tomto směru tedy odvolací soud mezi těmito předpoklady úspěšnosti určovací žaloby důsledně nerozlišoval. Zjevně totiž přehlédl, že podmínka naléhavého právního zájmu na požadovaném určení je naplněna tehdy, jestliže rozhodnutí, jímž soud určovací žalobě vyhověl, je objektivně způsobilé založit pevný právní základ pro sporné právní vztahy účastníků řízení, a nikoli (též) pro jiné právní poměry odlišného okruhu subjektů. Jeho úvaha, že určovací žalobě nelze vyhovět proto, že požadované určení nedává odpověď na otázku, zda z věcného břemene je oprávněný někdo jiný než žalovaný, však neobstojí ani z hlediska posouzení věcné legitimace účastníků řízení. K tomu lze uvést následující.

V předchozím odstavci odůvodnění tohoto rozhodnutí bylo již řečeno, že proces odstranění nejistoty účastníků v příslušném právním vztahu se završí vkladem do katastru nemovitostí, jímž bude zápis v tomto veřejném seznamu uveden do souladu se skutečným právním stavem. Z logiky věci tudíž vyplývá, že právní vztah, o jehož negativní určení se v dané věci jedná, je po subjektivní stránce vymezen jednak osobami, které jsou podle zápisu v katastru nemovitostí omezeni sporným věcným břemenem ve svém vlastnickém právu (povinnými z věcného břemene), a jednak osobou, již podle stejného zápisu svědčí oprávnění z věcného břemene (oprávněným z věcného břemene). Z tohoto úhlu pohledu se však předmětného řízení účastní všechny subjekty, jejichž práv a povinností se příslušný právní vztah týká, neboť na straně žalobců vystupují všichni spoluvlastníci nemovitosti, kterou podle údajů obsažených v katastru nemovitostí zatěžuje sporné věcné břemeno, a na straně žalované subjekt, který je v citovaném veřejném seznamu evidován jako jediný (výlučný) oprávněný z věcného břemene (jiným subjektům než „jmenovitě“ /osobně/ žalovanému současný zápis věcného břemene v katastru nemovitostí neprospívá; tím méně jim může poskytovat jakoukoli právní ochranu). Určovací žalobu proto nebylo možné zamítnout ani pro nedostatek věcné legitimace účastníků řízení.

Pro úplnost zbývá dodat, že v souzené věci je skutečně žalobní návrh (petit) správně – v souladu se závěry rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2002, sp. zn. 22 Cdo 676/2000, uveřejněného pod C 974 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu – formulován tak, že věcné břemeno bytu, z něhož je oprávněný žalovaný a které vážne na předmětné nemovitosti (označené příslušnými katastrálními údaji – viz § 8 katastrálního zákon), „zde není“. Jiná situace by však nastala, pokud by se žalobci domáhali určení, že žalovaný není oprávněným z dotčeného věcného břemene. Z pohledu takto formulovaného petitu totiž není vůbec podstatné, v čí prospěch je věcné břemeno zapsáno v katastru nemovitostí, a je pak rovněž nerozhodné, zda okruh účastníků řízení koresponduje s vymezením subjektů sporného právního vztahu, jež se podává z katastrálních údajů. Takto postavená (negativní) určovací žaloba tudíž nemůže – objektivně vzato – vystihnout obsah a povahu sporného právního vztahu účinněji než jiné v úvahu přicházející prostředky právní ochrany (zejména vindikační nebo zápůrčí žaloba),

neboť není jisté, zda rozhodnutí, jímž soud takovéto žalobě vyhověl, bude rovněž způsobilým podkladem pro zápis změny údajů o věcném břemenu v katastru nemovitostí (k tomu viz § 17 odst. 4 katastrálního zákona). Z vyložených důvodů proto lze – stejně jako v citovaném rozsudku – konstatovat, že určení, že žalovaný není oprávněným z blíže označeného věcného břemene, by samo o sobě bez dalšího nemohlo svědčit pro závěr, že sporné věcné břemeno neexistuje (není z něj oprávněn někdo jiný než žalovaný), a jako takové by tudíž nemohlo přivodit změnu zápisu v katastru nemovitostí. Na takovém určení není tedy dán naléhavý právní zájem. Z řečeného však není možné dovozovat, že by se řízení o určení neexistence věcného břemene měla účastnit (též) osoba, již se sporný právní vztah – podle údajů katastru nemovitostí – netýká, jak se zřejmě domníval odvolací soud.“

94. Žalobce má tedy na požadovaném určení naléhavý právní zájem, protože v případě vyhovujícího rozsudku může dosáhnout výmazu předmětné služebnosti z katastru nemovitostí.
95. Požadované určení má pro žalobce coby vlastníka pozemku potenciálně dotčeného služebností význam i potud, že jakožto vlastník pozemku potřebuje mít žalobce postaveno na jisto, zdali je jeho pozemek zatížen uvedenou služebností či nikoliv, neboť služebnost je právní vadou pozemku a tuto skutečnost je kupř. zapotřebí zohlednit při disponování s tímto pozemkem např. ve smluvní dokumentaci (tato skutečnost má také vliv na cenu žalobcova pozemku, která je logicky vyšší, pokud pozemek takovou právní vadou zatížen není apod.). Existence, resp. neexistence, uvedené služebnosti, se tak dotýká samotné podstaty (obsahu) vlastnického práva žalobce k jeho pozemku a žalobce má tak tedy legitimní právní zájem vědět, zdali je vlastníkem věci s touto právní vadou či bez ní, a to navíc za situace, kdy tato služebnost byla (nesprávně – na základě návrhu k tomu neoprávněné osoby) zapsána do katastru nemovitostí, tedy do veřejného seznamu s účinky dle § 980 odst. 2 občanského zákoníku.
96. Určovací žaloba na určení neexistence služebnosti tak v tomto případě slouží potřebám praktického života a zabrání tak zbytečnému rozmnožování sporů.

VI. Návrh soudního smíru

97. Žalobce si je vědom toho, že projednávaný spor má významné skutkové i právní souvislosti a že jeho další vedení může být časově i nákladově zatěžující pro všechny účastníky řízení. S ohledem na zásadu hospodárnosti řízení (§ 6 o. s. ř.) a preferenci smírného řešení sporů proto žalobce navrhuje soudu, aby se v průběhu řízení pokusil o uzavření soudního smíru mezi účastníky.
98. Žalobce pro tento účel deklaruje, že je připraven vzít podanou žalobu v celém rozsahu zpět, dojde-li mezi ním a žalovaným a) k uzavření dohody, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k žalobcově pozemku parc. č. 4268/374 v katastrálním území Újezd nad Lesy na žalovaného a), a to za [REDAKCE]
99. Žalobce zdůrazňuje, že uvedený znalecký posudek byl vypracován na objednávku žalovaného a) a stanoví obvyklou cenu žalobcova pozemku pro účely jeho prodeje. Navrhované smírné řešení tak odpovídá objektivní tržní hodnotě žalobcova pozemku a představuje racionální a právně jistý způsob vypořádání vztahů mezi účastníky, který by odstranil dlouhodobý stav právní nejistoty ohledně vlastnických a věcných práv k žalobcovu pozemku.
100. Žalobce dodává, že v případě uzavření navrhovaného soudního smíru nebude nadále uplatňovat žádné další nároky související se STAVBOU či se žalobcovým pozemkem. Současně by uzavřením soudního smíru odpadl zdroj soukromoprávních i veřejnoprávních sporů, neboť žalobce by přestal být účastníkem souvisejících správních řízení vedených ve vztahu ke STAVBĚ, čímž by došlo k významnému zjednodušení a urychlení dalšího postupu správních orgánů při řešení právního režimu STAVBY.

VII. Žalobní petit

101. Ze všech shora uvedených důvodů je žalobce přesvědčen, že bez soudního určení vlastnictví STAVBY a neexistence služebnosti dle § 59a odst. 1 vodního zákona je žalobce vystaven trvající a bezprostřední nejistotě ohledně rozsahu svého vlastnického práva, neboť zápis služebnosti v katastru nemovitostí má přímé právní účinky vůči jeho osobě a současně je tímto zápisem fakticky determinován průběh a výsledek navazujících správních řízení, a proto žalobce navrhuje, aby soud vydal následující:

rozsudek

- I. Určuje se, že vlastníkem stavby (vodovodu a kanalizace), která je předmětem řízení o odstranění stavby vedeného u Krajského úřadu Středočeského kraje pod sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK (nyní též SZ_102426/2025/KUSK), a která je umístěna na pozemcích parc. č. 4268/374, parc. č. 4268/3, parc. č. 4268/8, parc. č. 4268/429 a parc. č. 3919/3, zapsaných pro k. ú. Újezd nad Lesy a obec Praha v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, **je žalovaný b).**
 - II. Určuje se, že pozemky parc. č. 4268/374, parc. č. 4268/3, parc. č. 4268/8, parc. č. 4268/429 a parc. č. 3919/3, zapsané pro k. ú. Újezd nad Lesy a obec Praha v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, **nejsou zatíženy služebností dle § 59a odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů, ve vztahu ke stavbě (vodovodu a kanalizace) umístěné na těchto pozemcích, která je předmětem řízení o odstranění stavby vedeného u Krajského úřadu Středočeského kraje pod sp. zn. SZ_066102/2020/KUSK (nyní též SZ_102426/2025/KUSK), a to ani ve prospěch této stavby, ani ve prospěch jejího vlastníka.**
 - III. Žalovaný a) **je povinen** žalobci do tří dnů od právní moci rozsudku nahradit náhradu nákladů řízení.
 - IV. Žalovaný b) **je povinen** žalobci do tří dnů od právní moci rozsudku nahradit náhradu nákladů řízení.
 - V. Žalovaný c) **je povinen** žalobci do tří dnů od právní moci rozsudku nahradit náhradu nákladů řízení.
 - VI. Žalovaní d) **jsou povinni** společně a nerozdílně žalobci do tří dnů od právní moci rozsudku nahradit náhradu nákladů řízení.
 - VII. Žalovaní e) **jsou povinni** společně a nerozdílně žalobci do tří dnů od právní moci rozsudku nahradit náhradu nákladů řízení.
102. Měl-li by soud za to, že je třeba navrhovaný petit tohoto návrhu upravit, nechť tak prosím učiní [k tomu srov. usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 2496/18, ze dne 29. 1. 2019: „Z § 75 odst. 2 o. s. ř. ani z § 79 zakotvujících náležitosti návrhu na zahájení řízení totiž nelze dovodit, že návrh musí nezbytně obsahovat petit (a už vůbec ne takový, který je možno převzít do výroku). Z návrhu musí být pouze patrné, čeho se navrhovatel domáhá, pokud navrhovatel místo petitu popíše, co žádá, sice složitě, ale přece jen určitě, zákonnou podmínku splní (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2008, sp. zn. 22 Cdo 4542/2007, ve kterém se konstatuje, že „pouze soud rozhoduje, jak bude formulován výrok jeho rozhodnutí; případným návrhem žalobce na znění výroku rozhodnutí přitom není vázán. Při formulaci výroku rozhodnutí soud musí dbát, aby vyjadřoval to, čeho se žalobce žalobou skutečně domáhal.“)].
-

USNESENÍ

Obvodní soud pro Prahu 9 rozhodl samosoudkyně [REDACTED] ve věci

žalobce: [REDACTED]

proti

žalovaným:

- 1) **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA**, IČO 0006458
sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha - Staré Město
 - 2) **Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**, IČO 69797111
sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2 - Nové Město
- [REDACTED] 1965
Újezd nad Lesy
6

o určení vlastnického práva ke stavbě a určení neexistence služebnosti k pozemkům + návrh soudního smíru

takto:

Soud vyzývá žalované, aby se ve lhůtě 30 dnů od doručení tohoto usnesení písemně vyjádřili k žalobě, která je připojena.

Ve vyjádření je povinen/povinna zejména

/uvést, zda nárok uplatněný v žalobě uznává, popřípadě v jakém rozsahu,

/vylíčit rozhodné skutečnosti ve věci,

/označit důkazy k prokázání tvrzených skutečností.

Pokud vyjádření není podáno v elektronické podobě (např. prostřednictvím datové schránky nebo aplikace ePodatelny), je třeba jej předložit soudu v 8 vyhotoveních. K vyjádření je třeba připojit listiny, na něž odkazuje.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Praha 5. ledna 2026

[REDACTED]

OSŘ 69 - usnesení o výzvě, aby se účastník vyjádřil k žalobě nebo jinému návrhu na zahájení řízení



Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1783
ze dne 10.8.2026

k návrhu na schválení uzavření kupní smlouvy a dohody o narovnání

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s uzavřením kupní smlouvy a dohody o narovnání mezi hlavním městem Prahou a fyzickou osobou, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému

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

Termín: 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-59152
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP